

aktiv.



Vardeveien 73, 1850 MYSEN

**Mysen - Velholdt og koselig bolig.  
Fine uteplasser. Carport.**





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Tone Johnsrud

**Mobil** 907 75 346

**E-post** tone.johnsrud@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1802 ASKIM. TLF. 69 89 91 57

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 361 398,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 352 748,-  
**Felleskostn.:** Kr.8.222,-  
**Selger:** Jeanette Våler  
Ahmed Khaleel

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1998  
**BRA-i/BRA Total** 135/141 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 155, bnr. 151  
**Andelsnr.:** 7  
**Oppdragsnr.:** 1113240048

# Mysen - Velholdt og koselig bolig. Fine uteplasser. Carport.

Vi har gleden av å presentere denne boligen i Mysen.

Innhold:

1. etg.: Entré, gang, kjøkken, stue, vaskerom/wc , utvendig bod.

Utgang til terrasse fra stue og kjøkken.

2. etg.: Bad, gang, 3 soverom, bod. (Balkong med tilgang fra soverom).

Carport tilknyttet boligen. Tilgang til loftet via gang.

Beliggenhet:

Koselig beliggenhet i Skofterudåsen, noen minutters kjøring fra Mysen sentrum med buss/togforbindelse. Kort vei til E18, v/ Momarken, Sparbutikk, Momarken Travbane og barnehage. Etablert og attraktivt boligområde. Gode turmuligheter i området . Bl.a festningsområdet som er nærmeste nabo, hvor det er flotte turområder både sommer og vinter. Meget barnevennlig. Kort avstand til flere andre kommunesentra, 40 minutters kjøretid til Sarpsborg og ca. en time med tog/buss til Oslo.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	43
Budskjema .....	137

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 135 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 141 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Andel av felles, eiet tomt på 4 914,5 m<sup>2</sup>. Eiendommen er opparbeidet med plenareal og diverse beplantning/hekk. Asfalterte adkomstveier og gårdsplass. Parkering skjer i gårdsplass samt carport.

### Beliggenhet

Koselig beliggenhet i Skofterudåsen, noen minutters kjøring fra Mysen sentrum med buss/togforbindelse. Kort vei til E18, v/Momarken, Sparbutikk, Momarken Travbane og barnehage. Etablert og attraktivt boligområde. Gode turmuligheter i området . Bl.a festningsområdet som er nærmeste nabo, hvor det er flotte turområder både sommer og vinter. Meget barnevennlig. Kort avstand til flere andre kommunesentra, 40 minutters kjøretid til Sarpsborg og en time med tog/buss til Oslo.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.



## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Enebolig i borettslag, med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1998. Ringmurselementer fylt med armert, støpt betong. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler -/ energiglass fra byggeåret, 2018-2024. Ett vindu fra 2020.

## **Verditakst**

Kr 2 950 000

## **Innhold**

1. etg.: Entré, gang, kjøkken, stue, vaskerom/wc , utvendig bod. Utgang til terrasse fra stue og kjøkken.

2. etg.: Bad, gang, 3 soverom, bod.

Carport tilknyttet boligen. Tilgang til loftet via gang.

## **Standard**

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

TG 2: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan dette likevel representere en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor snø og is kan falle ned.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid. Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til loftet via luke i taket i soverom. Tilgang til kneloft via soverom og bod. Ikke inspisert øvre loft grunnet manglende adkomst, ikke tilrettelagt for inspeksjon.

#### Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret, 2018-2024. Ett vindu fra 2020. Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduene tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

#### Dører:

Ytterdør fra 2023. Terrassedør med isolerglass fra byggeåret og 2020. Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på ca. 22m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på veggen. Det er montert markise i taket. Balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

TG 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggetekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Påvist mindre råteskader i le-/skillevegg på terrassen (TG 3).

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tiltak: Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard. Råteskadet trekledning på terrasse må skiftes ut for å sikre stabilitet og forhindre videre skader. Uten tiltak kan skaden forverres. Opplyst av selger at det er borettslaget som skal dekke kostnaden til utbedring av denne skaden.

#### INNVENDIG

##### Overflater:

##### 1. etasje:

Gulv: Laminat. Belegg i bad.

Vegger: MDF-panel. Baderomsplater i bad.  
Himlinger: MDF-panel.

2. etasje:

Gulv: Laminat og belegg. Fliser i bad.  
Vegger: MDF-panel, panel og malte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Takessplater og MDF-panel.

Pipe og ildsted:

Elementpipe av lettklinkerblokker.  
Vedovn i stue.  
Sotlukestein påvist i sot-/feieluke.

Innvendige trapper:

Det er tretrapp mellom etasjene.

TG 2: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har ikke håndlist på begge sider i hele trappeløpet, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensning for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Det kan vurderes å montere håndlist på begge sider av trappen for økt støtte og sikkerhet, i tråd med dagens krav. Manglende håndlist på én side gir noe redusert støtte, og økt risiko for fall.

Våtrom

Bad 2. etg.:

Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i 2018. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon og samsvarserklæring fra elektriker.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket har panel.

TG 2: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Døra er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

Konsekvens/tiltak: Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet. Overgang dør/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.

Overflater Gulv:



Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. TG 2: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Svakt fall lokalt i dusjen, må påregnes at det blir liggende igjen vann på gulv etter dusjing.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved reovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

Vaskerom/wc 1.etg.:

Vaske-/toalettrom i 1. etasje, pusset opp i 2018. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter, laminert arbeidsbenk og baderomsinnredning. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Vaske-/toalettrommet ventileres via ventil som er tilkoblet loftsvifte. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Dokumentasjon: FDV dokumentasjon og samsvarserklæring fra elektriker.

Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm. Greie fallforhold i vaske-/toalettrommet.

TG 2: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved reovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2018, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp samt oppvaskmaskin. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og komfyr og er tilkoblet loftsvifte. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenbenken.

#### Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra byggeåret og 2018.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast i deler av boligen har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Elektrisk:

Sikringsskap med automatiske sikringer, jordfeilbryter og overbelastningsvern.

Elektriske varmekabler i våtrom, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Elbillader på yttervegg.

Eltilsyn utført i 2024.

TG 2: Grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget fra tidligere eiere. All dokumentasjon på arbeider utført fra 2018-2024 er henvist. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast.

Vannledning av plast (PEL).

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Selv om det ikke er behov for utbedringstiltak per i dag, fungerer anlegget, men på grunn av alder kan det oppstå skader plutselig på de eldre avløps- og vannledningene.

**Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Parkering**

Carport.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

**Polisenummer**

85001875

**Radonmåling**

TG 2: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt inneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

## Energi

**Oppvarming**

Vedovn i stue.

Luft/luft varmepumpe i stue, type Mitsubishi, fra 2018.

Elektriske varmekabler i våtrom, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt



## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 950 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 829 678

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 152 775

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Kabel-tv, kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr. 8.222,-

### **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Felleskostnader: kr. 5.368,-

Avdrag: kr. 1.034,-

Renter: kr. 1.820,-

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 361 398

### **Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

20.11.2024

**Andel fellesformue**

Kr 103 488

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Skofterudåsen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

979353839

**Andelsnummer**

7

**Lånebetingelser fellesgjeld**

BOLIGBANKEN ASA - 6,15%

Annuitetslån, Info pr 30.11.24. Term.: 4 . Resgjeld: kr, 7 412 784 ,- Løpetid: 10.12.21 - 31.12.41.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelager forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig for borettslaget.

**Dyrehold**

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder hund må sørge for at hunden ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil kunne føre til forføyninger og i verste fall vil hunden da måtte fjernes. Hundeeiere skal fjerne ekstremter etter egen hund. Husk at katter har lett for å gjøre fra seg i sandkasser og gjør barns lek her uhygienisk.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Bori BBL

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 155, bruksnummer 151 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 7 i Skofterudåsen Borettslag med orgnr. 979353839

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3118/155/151:

03.07.1991 - Dokumentnr: 3749 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:155 Bnr:102

01.01.2020 - Dokumentnr: 680093 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:55 Bnr:151

01.01.2024 - Dokumentnr: 881984 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:155 Bnr:151

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

### Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: Navn: Skofterudåsen II Id 012519930004 - Skofterudåsen- Id 012519890002. Formål: Boliger. Vedtaksdato: 25.03.1995. Felles avkjørsel. Vedtaksdato: 26.10.1989.

Kommunedelplan: Kommunedelplan for Mysen - Id 01252007001. Formål: Boligområde, Nåværende. Vedtaksdato: 22.02.2007.



Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101. Formål: Boligbebyggelse, Nåværende. Periode: 2024 - 2035.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder

på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v. I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak.

### **Adgang til utleie**

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000 (Prisantydning)

---

361 398 (Andel av fellesgjeld)

---

3 351 398 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 350 (Omkostninger totalt)

8 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 352 748 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 359 948 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 362 748 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

## **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

## **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 0,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Markedspakke kr. 19.500,- og visninger kr. 2.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

## **Oppdragsansvarlig**

Tone Johnsrud  
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF  
tone.johnsrud@aktiv.no  
Tlf: 907 75 346

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2  
1850 MYSEN  
Tlf: 698 99 157

**Salgsoppgavedato**  
07.01.2025























# Vardevn 73

1 etg























2 etg







Vardeveit 73

2 etg



































# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mysen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1108240266	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ahmed Khaleel	Jeanette Våler
<b>Gateadresse</b>	
Vardeveien 73	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MYSEN	1850
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1108240266

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: AK, JV

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleggerfirma. Vi har hatt kontakt med Øyvind tlf: 98213936. De renoverte begge bad/vaskerom 2018 og har gjort arbeidet som har vært behov for ved oppussing av kjøkken.
Arbeid utført av	VB Rørlegger'n Mysen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ble gjort ifbm renovering av badene.
-------------	--------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har hatt elektriker-arbeid utført i forbindelse med renovering av bad/vaskerom, oppussing av kjøkken, bytte av lamper og installasjon av elbil-lader.
Arbeid utført av	Indre Østfold Elektro, Smaalenene Elektro AS og Spydeberg Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse	Vi har hatt renging/vedlikehold av ventilasjonsanlegget, samt vifta på loftet, av godkjent firma. Vi har også hatt en gjennomgang av sikringsskap ifbm oppussingen. Vi skal ha el-tilsyn 10.12.2024
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Montert november 2024
-------------	-----------------------

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja



15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har hatt hjelp av bekjent som er faglært håndverker til å bygge legge nytt gulv og underliggere på terrasse som ligger på bakkenivå. Borettslaget har byttet 3 punkterte vinduer ila de årene vi har bodd her. De har i tillegg byttet et vindu og en terrassedør. Borettslaget har byttet noen planker som det har vært behov for.

Arbeid utført av

Snekker Jan Hansen - Snekkerfirmaet som borettslaget benytter.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja, men det har vært i en annen leilighet i en bygning som hører til borettslaget som består av leiligheter (tror det er 4 leiligheter i det huset, men vet ikke om alle hadde det). Den bygningen er ikke i tilknytning til vårt hus, da vi har et enkeltstående hus. Et skadedyrfirma behandlet det, og jeg har ikke hørt om noe i ettertid. Dette er noen få år siden.

## Tilleggs kommentar

Boligen er utvendig forsikret av borettslaget. Det hører en frittstående utebod til huset. Denne er privat.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.








NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ahmed Khaleel	a9596ac5563fe52de40bbf4 8273b38b4303d00b5	04.12.2024 15:18:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Våler	6295186db0e928bd294045 180f21d4a216dae636	04.12.2024 15:19:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240266

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Vardeveien 73, 1850 MYSEN  
 INDRE ØSTFOLD kommune  
 gnr. 155, bnr. 151  
 Andelsnummer 7

**Markedsverdi**

**2 950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.12.2024

Rapportdato: 08.01.2025

Oppdragsnr.: 13975-2628

Referansenummer: EX9538

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen  
Uavhengig Takstingeniør  
are@moentakst.no  
415 58 912



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i borettslag, med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1998. Ringmurselementer fylt med armert, støpt betong. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er teknet med betongtakstein. Taktekingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret, 2018-2024. Ett vindu fra 2020.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2018, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp samt oppvaskmaskin. Vaskerom/toalett i 1. etasje, pusset opp i 2018. Det er belegget på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter, laminert arbeidsbenk og baderomsinnredning samt veggghengt toalett. Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i 2018. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap, belysning og sideskap, dusj samt veggghengt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

### Enebolig - Byggeår: 1998

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på ca. 22m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på veggen. Det er montert markise i taket.

Balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### 1. etasje:

Gulv: Laminat. Belegg i bad.  
Vegger: MDF-panel. Baderomsplater i bad.  
Himlinger: MDF-panel.

#### 2. etasje:

Gulv: Laminat og belegg. Fliser i bad.  
Vegger: MDF-panel, panel og malte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Takessplater og MDF-panel.

Det er lakkert tretrapp mellom etasjene.  
Boligen har profilerte, lyse dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/toalett i 1. etasje, pusset opp i 2018. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter, laminert arbeidsbenk og baderomsinnredning. Videre er det montert veggghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Vaske-/toalettrommet ventileres via ventil som er tilkoblet loftsvifte.

Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i 2018. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert veggghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2018, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp samt oppvaskmaskin. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og komfyr og er tilkoblet loftsvifte. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenbenken.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER



## Beskrivelse av eiendommen

### Ventilasjon:

Tilluft via ventiler.

Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og begge våtrom.

### Oppvarming:

Vedovn i stue.

Luft/luft varmepumpe i stue, type Mitsubishi, fra 2018.

Elektriske varmekabler i våtrom, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

### Annet:

Varmtvannstanken fra 2018, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Sikringsskap med automatiske sikringer, jordfeilbryter og overbelastningsvern.

Elbillader på yttervegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av felles, eiet tomt på 4 914,5 m<sup>2</sup>.

Eiendommen er opparbeidet med plenareal og diverse beplantning/hekk. Asfalterte adkomstveier og gårdsplass. Parkering skjer i gårdsplass samt carport.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	141 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 300 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

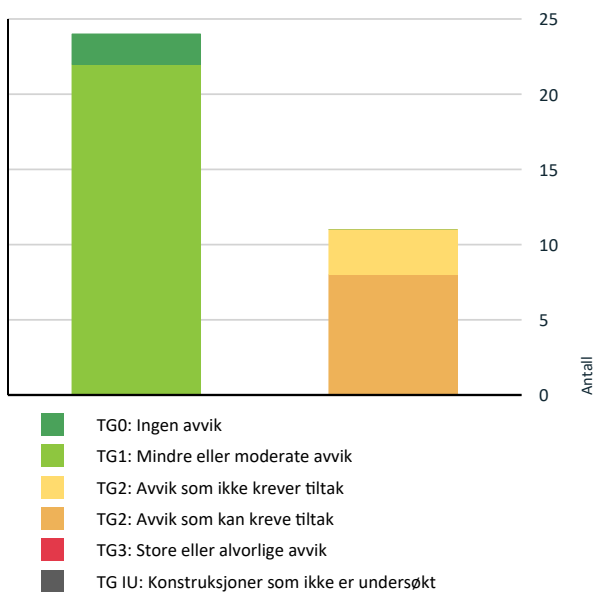
[Gå til side](#)

### Enebolig

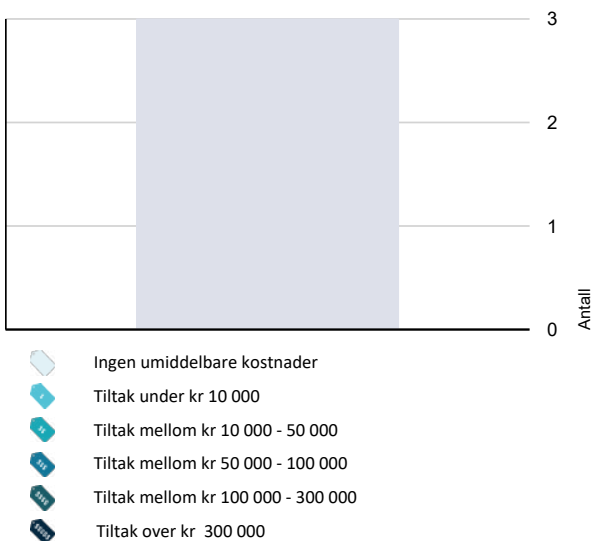
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1998

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein.  
Taktekkingen er fra byggeåret.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.  
Pipe er helbeslått med blikk over taket.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan dette likevel representere en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor snø og is kan falle ned.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og befærede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.  
Tilgang til loftet via luke i taket i soverom.  
Tilgang til kneloft via soverom og bod.  
- Ikke inspisert øvre loft grunnet manglende adkomst, ikke tilrettelagt for inspeksjon.

### Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret, 2018-2024. Ett vindu fra 2020.  
- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduene tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

### Dører

Ytterdør fra 2023.  
Terrassedør med isolerglass fra byggeåret og 2020.  
- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 22m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på veggen. Det er montert markise i taket.

Balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggetekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

- Påvist mindre råteskader i le-/skillevegg på terrassen (TG 3).

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

### Tiltak:

- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.

- Råteskadet trekledning på terrasse må skiftes ut for å sikre stabilitet og forhindre videre skader. Uten tiltak kan skaden forverres. Opplyst av selger at det er borettslaget som skal dekke kostnaden til utbedring av denne skaden.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Andre utvendige forhold

Utvendige forhold (borettslag).

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### 1. etasje:

Gulv: Laminat. Belegg i bad.

Vegger: MDF-panel. Baderomsplater i bad.

Himlinger: MDF-panel.

#### 2. etasje:

Gulv: Laminat og belegg. Fliser i bad.

Vegger: MDF-panel, panel og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater og MDF-panel.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn



# Tilstandsrapport

Trebjelkelag mot 2. etasje.

Støpt betongdekke mot grunnen, isolert.

- Foretatt kontroll av planhetasvvik i etasjekillet og i betongdekket, målt mellom 4 - 9 mm avvik. Dette er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt inneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe av lettklinkerblokker.

Vedovn i stue.

- Sotlukestein påvist i sot-/feieluke.

## TG 2 Innvendige trapper

Det er tretrapp mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på begge sider i trappeløpet.

- Trappen har ikke håndlist på begge sider i hele trappeløpet, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensing for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det kan vurderes å montere håndlist på begge sider av trappen for økt støtte og sikkerhet, i tråd med dagens krav. Manglende håndlist på én side gir noe redusert støtte, og økt risiko for fall.



## TG 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte, lyse dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i 2018. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: FDV dokumentasjon og samsvarserklæring fra elektriker.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

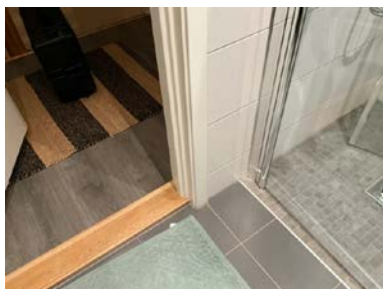
#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Døra er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet. Overgang dør/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Taksmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Svakt fall lokalt i dusjen, må påregnes at det blir liggende igjen vann på gulv etter dusjing.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og fremvist FDV-dokumentasjon.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/-hjørne.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### Generell

Vaske-/toalettrom i 1. etasje, pusset opp i 2018. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter, laminert arbeidsbenk og baderomsinnredning. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Vaske-/toalettrommet ventileres via ventil som er tilkoblet loftsvifte.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Dokumentasjon: FDV dokumentasjon og samsvarserklæring fra elektriker.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm. Greie fallforhold i vaske-/toalettrommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Våtrommets vannrette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved reovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og skapinnredning, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via mekanisk avtrekk i boenheten.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2018, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp samt oppvaskmaskin. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og komfyr og er tilkoblet loftsvifte. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenbenken.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) samt kobber.  
- Opplegg fra hovedsakelig fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.  
- Avløpsrør fra byggeåret og 2018.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpsrør i plast i deler av boligen har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TO 1 Ventilasjon

Tilluft via ventiler.  
Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og begge våtrom.

## TO 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe fra 2018 i stue, type Mitsubishi.  
Service utført i 2021

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2018, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TO 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med automatiske sikringer, jordfeilbryter og overbelastningsvern.

Elektriske varmekabler i våtrom, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Elbillader på yttervegg.

Eltilsyn utført i 2024

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

**Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget fra tidligere eiere. All dokumentasjon på arbeider utført fra 2018-2024 er henvisst.**

Inntak og sikringsskap



# Tilstandsrapport

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget fra tidligere eiere. All dokumentasjon på arbeider utført fra 2018-2024 er henvist. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

## **TG 0** Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### **TG 1** Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betong.

Ringmurselementer fylt med armert, støpt betong.

### **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast.

Vannledning av plast (PEL).

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om det ikke er behov for utbedringstiltak per i dag, fungerer anlegget, men på grunn av alder kan det oppstå skader plutselig på de eldre avløps- og vannledningene.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**141 m<sup>2</sup>/135 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Vaskerom, 2 Bod, Bad, 3 Soverom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 2 950 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

**Kr 4 100 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**3 300 000**

Frdrag for andel felles gjeld - 361 398

## Konklusjon markedsverdi

**2 950 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vardeveien 96 ,1850 MYSEN 93 m <sup>2</sup> 1995 3 sov	09-03-2021	2 450 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>26 344</b>
2 Vardeveien 98 ,1850 MYSEN 97 m <sup>2</sup> 1993 2 sov	15-11-2022	2 450 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>26 289</b>
3 Vardeveien 75 ,1850 MYSEN 130 m <sup>2</sup> 1998 3 sov		2 580 000	<b>2 565 000</b>	384 536	2 949 536	<b>22 689</b>
4 Vardeveien 38 ,1850 MYSEN 131 m <sup>2</sup> 1970 0 sov	22-06-2021	2 590 000	<b>2 590 000</b>		2 590 000	<b>19 771</b>
5 Vardeveien 52 ,1850 MYSEN 125 m <sup>2</sup> 1925 4 sov	07-03-2022	2 290 000	<b>2 290 000</b>		2 290 000	<b>18 320</b>
6 Vardeveien 93 ,1850 MYSEN 136 m <sup>2</sup> 1997 4 sov	01-10-2024		<b>1 642 500</b>		1 642 500	<b>12 077</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	93 756
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>94 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 100 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

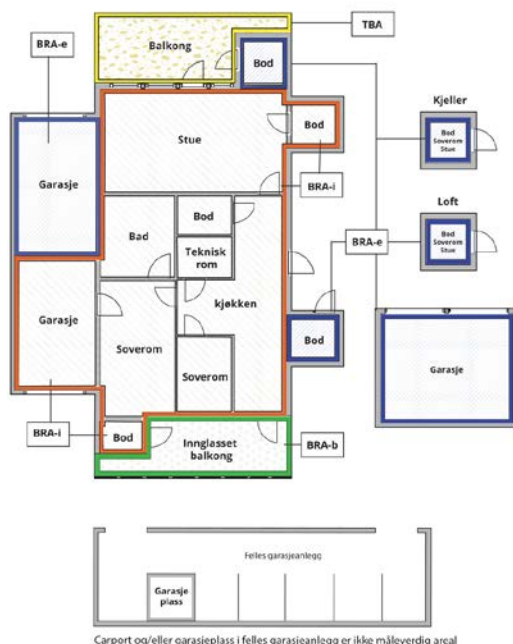
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	82	6		88	22
2. etasje	53			53	8
<b>SUM</b>	<b>135</b>	<b>6</b>			<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>141</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Vaskerom/wc , Utvendig bod		
2. etasje	Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Bod , Soverom 3		

### Kommentar

- Utgang til terrasse fra stue og kjøkken.
- Tilgang til loftet via gang.
- Utvendig bod på ca. 6 m<sup>2</sup>.
- Carport tilknyttet boligen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Service varmepumpe, fremvist faktura.  
Service/rens av ventilasjonsanlegget. Arbeider er utført av firma.  
Montert el-billader samt mindre arbeider. Fremvist samsvarserklæring.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	131	10

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	155	151		0	4914.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Vardeveien 73

#### Hjemmelshaver

Skofterudåsen Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SKOFTERUDÅSEN BORETTSLAG	979353839	H0101	BORI BBL	Khaleel Ahmed, Våler Jeanette

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
7	361 398



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde, med ca. 3 km til Mørstad Senter i Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk, via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Andel av felles, eiet tomt på 4 914,5 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	1998

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	85001875			

### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører, tilsendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EX9538>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 08.01.25

Vår ref.: 720 / 7

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	7	<b>Bolignr</b>	H0101
<b>Boligselskap</b>	720 Skofferudåsen Borettslag	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	VARDEVEIEN 73, 1850 MYSEN	<b>Oppr.ant.rom</b>	4
<b>Eier(e)</b>	Ahmed Khaleel, Jeanette Våler	<b>Bygningstype</b>	Enebolig

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 08.01.25: kr 8 222,00 (med forbehold om feil)

<b>Fakturalinje</b>	<b>2025-01</b>	<b>2025-02</b>	<b>2025-03</b>	<b>2025-04</b>	<b>2025-05</b>	<b>2025-06</b>
Felleskostnader	5 368	5 368	5 368	5 368	5 368	5 368
Stipulerte avdrag	1 034	1 034	1 034	1 034	1 034	1 034
Stipulerte renter	1 820	1 820	1 820	1 820	1 820	1 820
<b>Total</b>	<b>8 222</b>	<b>8 222</b>	<b>8 222</b>	<b>8 222</b>	<b>8 222</b>	<b>8 222</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
BOLIGBANKEN ASA 6,15% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	4	7 392 887	360 428	10.12.21 - 31.12.41

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
BOLIGBANKEN ASA - 6,15% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	4	7 392 887	10.12.21 - 31.12.41

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	720 Skofferudåsen Borettslag (orgnr. 979353839)
<b>Antall enheter</b>	21
<b>Styrets e-post</b>	Skofferudasenbrl@borimail.no
<b>Styreleder</b>	Christer Høyning (41304572)
<b>Forsikring</b>	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85001875)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	155/151
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer

informasjon.  
**Forkjøpsrett** 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)  
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

## Skattemelding 2023

<b>Gjeld</b>	kr 372 124,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 2 756,00
<b>Formue</b>	kr 103 488,00	<b>Utgifter</b>	kr 19 264,00

## Merknader

Borettslaget er forsikret via Gjensidige Forsikring med polisenr 85001875

## 720 Skofterudåsen Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 21.03.2024

Sted: Villa Nore

10 av 21 mulige stemmegivere var representert.

10 deltok fysisk

### Sak 1: Konstituering

#### Alternativ 1 - Vedtatt med 10 stemmer

Ann-Marith Dragic fra BORI velges til møteleder og signerer protokoll sammen med Erling Hagen. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 10

### Sak 2: Styrets årsrapport

#### Styrets forslag - Vedtatt med 10 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Totalt antall stemmer: 10

### Sak 3: Regnskap

#### Styrets forslag - Vedtatt med 10 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 10



## Sak 4: Styrehonorar

### Styrehonorar - Vedtatt med 10 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 102 000. I tillegg godkjennes kr 5 000 til Olav Lund på kr 5 000 som prosjektdeltagelse for vedlikeholdsprosjekt.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 10

## Sak 5: Innkommende saker

### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Ingen innkommende saker

**Mot:** 0 stemmer

## Sak 6: Personvalg

Christer Høyning takker ja til styreleder oppgaven dersom generalforsamlingen godtar at hans honorar for kommende periode vedtas til kr 50 000. ( utbetales i 2025 )

### Styreleder (2 år)

Christer Høyning **enstemmig valgt**

### Styremedlem (2 år)

Olav Reidar Lund **enstemmig valgt**

### varamedlem (1 år ) (2)

Tove Aas **1. valg - enstemmig valgt**

Anne Lena Moum **2. valg - enstemmig valgt**

## Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat. Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

**Delegat**

Christer Høyning **enstemmig valgt**

**Varadelegat**

Kate Carpenter **enstemmig valgt**

## Ordinær generalforsamling 21.03.2024 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Hagen, Erling

2024-04-04

Dragic, Ann-Marith Solheim

2024-04-04

Identifikasjon

 Hagen, Erling

Identifikasjon

 Dragic, Ann-Marith  
Solheim



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Skofterudåsen Borettslag, avholdt den 21.03.2023.  
Møtet ble avholdt på Villa Nore i Mysen.

Møtet ble åpnet av: Erling Hagen  
Fra forretningsfører BORI møtte: Ann-Marith Dragic  
Den oppsatte sakliste ble referert

## SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: **Ann-Marith Dragic**

B) Opptak av navnefortegnelse

Antall stemme berettigede: 9 stemmeberettigede andelseiere.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Sekretær: Ann-Marith Dragic

Underskrive protokollen: **Jorun E. Myrvang og Tove Hesleskau**

Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: **Godkjent**

## SAK 2 ÅRSMELDING FOR 2022

Styrets årsberetning for 2022 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: **Godkjent.**

## SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskap for 2022

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent

Vedtak: **Godkjent.**

B) Anvendelse av årsresultatet

Resultatet tillegges opptjent egenkapital

Vedtak: **Godkjent.**

## SAK 4 GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Vedtak: kr 50 000,- fordeles på styret + generell konsumprisindeks 6,3%  
**Godkjent kr 53 150,-**

**SAK 5 INNKOMNE SAKER**  
Ingen innkommende saker.

**SAK 6 VALG**

A) Valg av styreleder for 1 år

Forslag: Erling Hagen  
Valgt ble: **Erling Hagen**

Vilkår for vervet er at han mottar ett styrehonorar for neste periode på  
Kr 75 000 ( Enstemmig godkjent )

B) Valg av 2 styremedlemmer

Forslag : Olav Lund og Kate Carpenter  
Vedtak: **Olav Lund (1 år) og Kate Carpenter (2 år)**

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag: Grete Lund og Tove Aas

Valgt ble: **Grete Lund og Tove Aas**

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

Valgt ble: **Erling Hagen som delegat**  
Valgt ble: **Cate Carpenter som varadelegat**

Generalforsamlingen ble hevet kl. 18.40

Protokollen undertegnes av:

Ann-Marith Dragic /S/  
\_\_\_\_\_  
Møteleder valgt av generalforsamlingen

Ann-Marith Dragic /S/  
\_\_\_\_\_  
Sekretær valgt av generalforsamlingen

Jorun E. Myrvang /S/  
\_\_\_\_\_  
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Tove Hesleskau /S/  
\_\_\_\_\_  
Protokollvitne valgeneralforsamlingen

Styreleder: Erling Hagen  
Styremedlem : Olav Lund og Kate Carpenter  
Varamedlem: Grete Lund  
Varamedlem: Tove Aas

# **HUSORDENSREGLER**

## **SKOFTERUDÅSEN BORETTSLAG**



# SKOFTERUDÅSEN BORETTSLAG

## HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er utarbeidet for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og er et supplement til husleiekontrakten. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

### **ALMINNELIGE REGLER.**

Hver enkelt andelseier holder orden og vedlikeholder den del av laget som hører med til leieforholdet inkludert uteareal som fremgår av tomtekart. Andelseieren skal delta i de felles tiltak styret bestemmer, dersom han eller hun er i stand til det.

### **PARKERING**

Til hver leilighet hører en carport som skal benyttes for egen bil. Annen parkering skjer ved egen oppkjørsel eller gjesteparkeringsplass for terrasseblokk.

Oppstilling av båter og campingvogner er ikke tillatt.

### **REGLER OM RO**

Andelseierne skal sørge for slik ro at naboene ikke forstyrres. Gressklipping og annen unødvendig motordur skal unngås på søndager og helligdager.

### **UTEANLEGG**

Det er andelseiernes ansvar å vedlikeholde det grøntanlegg som han tar over og de beplantninger som anordnes i form av trær og bed. Oppsetting av gjerde krever styrets samtykke og godkjenning i Eidsberg kommune. Ev. oppsetting av rekkverk forutsettes å skje etter styrets anvisning

### **SØPPEL OG RENHOLD**

Den enkelte andelseier må sørge for orden og renhold på sin del av uteanlegget som hører boligen/leiligheten til.

Søppel skal innpakkes og leveres i container/stativ for dette, sortert etter bestemmelser gitt av Eidsberg kommune. Nærmere oppslag fra styret om dette. Søppelavfall skal ikke kastes i klosettskålen.

### **TØRKING AV KLÆR/BANKING AV TEPPER.**

Utvendig tørking av klær skal ikke gjøres på søndager og helligdager. Banking av tepper skal ikke gjøres så det generer naboene.

**HUSDYR**

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder hund må sørge for at hunden ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil kunne føre til forføyninger og i verste fall vil hunden da måtte fjernes. Hundeeiere skal fjerne ekstrementer etter egen hund. Husk at katter har lett for å gjøre fra seg i sandkasser og gjør barns lek her uhygienisk.

**SANITÆRANLEGGET**

Husene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming e.l., er andelseierens ansvar.

Benytt bare klosettpapir på WC og uvedkommende ting som bleier etc. må ikke kastes i toalettet.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Staking av klosett, vasker og sluk er andelseierens ansvar. Alle faste innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet. Det må ikke tas hull i skruer e. lign. i våte soner i bad.

**ANTENNER/PARABOL**

Borettslaget er tilknyttet kabel-TV-anlegg. Oppsetting av eget utvendig antenneanlegg er ikke tillatt uten styrets samtykke.

**FORANDRINGER I LEILIGHETENE.**

Forandringer på husets grunnplan eller opprinnelige tegninger krever styrets samtykke.

**FREMLEIE**

krever styrets godkjenning.

**GENERELT**

Styret har adgang til inspeksjon av boligene/leilighetene.

Borettsshaveren plikter å sørge for at håndverkere/vaktmester mv. får adgang til boligen/leiligheten for reparasjon ved behov.

Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leiligheten.

**BRUKSANSVISNING.**

Når det gjelder bruken av tekniske og bygningsmessige forhold ved leiligheten, vises til utarbeidet bruksanvisning.

Vedtatt 06.08.98

# VEDTEKTER

for Skofterudåsen Borettslag, org nr. 979353839

tilknyttet BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.10.1997, sist endret den 20.04.2021.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Skofterudåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Indre Østfold kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.



(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til

(2) andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen

dersom:

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Ihht ny lov om kortidsutleie trådt i kraft fra 01.01.2020 har generalforsamlingen besluttet at andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn iløpet av året.

(6) Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves foreslås meldeplikt for kortidsutleie. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget,
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

**Forsikring og egenandel:** Alle andelseierne har ansvaret for sin innboforsikring og hva som skal/bør forsikres. Se avsnitt 5-1 og 5-2 i vedtektene for borettslaget, hva som er andelseiernes ansvar og borettslagets ansvar. Borettslaget er kun ansvarlig for å dekke egenandeler for forsikring tegnet av borettslaget. All forsikring tegnet av andelseierne er selv ansvarlig for å dekke egenandelen.



(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

## **I 10. Inhabilitet**

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 522 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **I 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Skofterudåsen Borettslag avholdes 21.03.23  
kl 18.00 , sted: Villa Nore

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret for Skofterudåsen Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.



## **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 21.03.2023**

### **1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

### **2. ÅRSMELDING FOR 2022**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2019 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag.

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling mandag den 12 juni 2023.

# Skofterudåsen Borettslag

## STYRETS ÅRSMELDING 2022

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Erling Hagen	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem	: Grete Lund	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem 2	: Kennet Gundersen	(valgt for 1 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

	: Thomas Vammeli	(valgt for 1 år i 2022)
	: Jorunn Myrvang	(valgt for 1 år i 2022)

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Skofterudåsen Borettslag ble stiftet 02/10/1997 og har organisasjonsnummer 979 353 839

**Postadresse:**

Postboks 323,2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [979353839@bori.no](mailto:979353839@bori.no)

Eventuell papirfaktura stiles slik:  
Skofterudåsen borettslag 979353839  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

Borettslaget består av 21 andelsboliger, fordelt på 15 bygninger med adressene Vardekleiva 2,4,6,8, Vardeveien 51, 53 ,55 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71,73, 75, 77, 87 ,89, 91, 1850 Mysen.

Eiendommen har gnr 55, bnr 152 og 152 i Indre Østfold Kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem.

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden ordinær generalforsamling den 29.03.2022, har styret avholdt 4 styremøter pluss noen uformelle møter etter behov.

Styrets oppgaver er blant annet:

- Godkjenning av nye eiere.
- Forkjøpsrett.
- Bruksoverlating.
- Budsjettering.
- Regulering av felleskostnadene.
- Internkontroll (HMS)
- Løpende vedlikehold.
- Forsikringsaker.
- Avholde styremøter med møtereferater som sendes ut til medlemmene.
- Ta opp og bearbeide saker som kommer fra medlemmene.
- Gjennomføre dugnader.

Andre viktige saker som er under bearbeiding:

- Planlagt område med 3 - 4 parkeringsplasser pluss plass til «konteiner» for «hageavfall», ikke restavfall.  
Parkeringsplassen er for øvre tun mens konteiner for hageavfall er for hele borettslaget.  
Prosjektet er avklart med nabo i øst.  
Sprengning med graving er bestilt.  
  
Vardeveien 89 og 91 har problemer med avrenning fra grusvei til boliger lengere opp. For å løse dette må vi sprengne en mindre renne for å avlede denne avrenningen. Vi ønsker utføre dette arbeide mens sprenging firma er tilstede.
- Et større vedlikeholdsoppdrag på utvendig vinduer og dører skulle vært startet høsten 2022. Dette vil bli startet med kartleggingen av hvilke vinduer/dører som trenger vedlikehold eller byttes. Det er budsjettert med kr. 140.000,- for oppgaven. Vi vil utføre dette så langt som budsjetttet rekker. Det er mulig dette må gå over flere år da en inngangsdør koster ca kr. 30.000,-. Alle eneboligene ønsker å bytte ut inngangsdørene på grunn av bl. annet trekk.

- I senere tid er det 2 boenheter som er solgt og en som er for salg pr dato. I den forbindelse vil vi nevne at alle boenhetene var bundet av det nye opplegget med tilstandsrapport utført av godkjente fagpersoner. Det som styret har fanger opp, er bemerkningen om dårlig utluftingen på loft. Styret vil med dette utbedre dette ved å sette opp ventiler der det er nødvendig. Dette må tilpasses i den perioden hvor vinduer/dører skal vurderes/males/byttes. Årsaken er bruk av lift.

## **5. REGNSKAPET FOR 2022**

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 860 121 og et positivt årsresultat på kr 649 790.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag utgjorde pr 31.12.2022 kr 1 262 041.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

## **6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023**

### *Felleskostnader*

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader. Vi håper kostnadsnivå holder det budsjetterte nivå, men dette vurderer styret fortløpende.

### *Vedlikehold*

Borettslaget har i tillegg til prosjektet vinduer/dører, prosjektet parkeringsplass/konteiner for hageavfall. Prosjektet parkeringsplass/konteiner er en investering, men nevnes også her.

### *Forsikringer:*

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5 %.



*Kommunale avgifter*

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene.

*Finanskostnader*

For lån med flytende rente er vilkår pr oktober 2022 vurdert opp mot en prognose på 4,15% gjennomsnittlig lånerente.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2020 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Mysen, 31.12.2022 / 27.02.2023

Styret i Skofterudåsen borettslag

## **Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2022

Skofterudåsen Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 806 828	1 775 940	1 811 700	1 871 663
Annen driftsinntekt	2	0	2 244	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 806 828</b>	<b>1 778 184</b>	<b>1 811 700</b>	<b>1 871 663</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	66 440	57 050	77 085	114 664
Konsulenttjenester	4	55 034	54 848	55 100	57 500
Kontingenter		8 569	8 434	8 500	8 600
Rep og vedlikehold	5	96 001	254 288	115 000	447 000
Forsikringer		88 551	83 071	87 400	91 400
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		468 500	403 148	425 000	600 000
Energi og fyring		11 580	7 369	10 000	15 000
Kabel-TV og telefoni		106 497	97 995	98 000	107 000
Driftskostnader	6	26 970	19 111	34 000	36 000
Andre driftskostnader	7	18 565	13 115	33 200	12 200
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	3 585	2 000	2 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>946 707</b>	<b>1 002 013</b>	<b>945 285</b>	<b>1 491 364</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>860 121</b>	<b>776 171</b>	<b>866 415</b>	<b>380 299</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		23 175	14 212	7 000	7 000
Finanskostnad		233 506	166 549	170 000	389 959
<b>Sum finansposter</b>		<b>-210 330</b>	<b>-152 337</b>	<b>-163 000</b>	<b>-382 959</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>649 790</b>	<b>623 833</b>	<b>703 415</b>	<b>-2 660</b>
Overført til annen egenkapital	10	649 790	623 833	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>649 790</b>	<b>623 833</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2022

Skofterudåsen Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8	22 810 880	22 810 880
Sum varige driftsmidler		22 810 880	22 810 880
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		849 542	840 193
Sum finansielle anleggsmidler		849 542	840 193
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 660 422</b>	<b>23 651 073</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		216 782	187 513
Kundefordringer		13 061	2 244
Andre fordringer		0	123
Sum fordringer		229 843	189 880
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 131 901	908 264
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 361 744</b>	<b>1 098 144</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 022 166</b>	<b>24 749 216</b>



## Balanse 31.12.2022

Skofterudåsen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	2 100	2 100
Annen egenkapital	10	7 792 803	7 143 013
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 794 903</b>	<b>7 145 113</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Vedlikeholdsavsetninger		849 542	840 193
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	7 897 517	8 218 437
Borettsinnskudd	13	8 380 500	8 380 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 127 559</b>	<b>17 439 129</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		96 885	163 307
Forskuddsbet felleskostn.		1 644	0
Annen kortsiktig gjeld		1 175	1 667
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 703</b>	<b>164 974</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 227 263</b>	<b>17 604 103</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 022 166</b>	<b>24 749 216</b>

Skofterudåsen Borettslag

Erling Hagen  
Styrets leder

Grete Refseth Lund  
Styremedlem

Kenneth Gundersen  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	0	0	5 000	7 000
Generelle felleskostnader	1 051 740	1 035 996	1 051 700	1 218 271
Stipulerte avdrag	585 036	574 992	585 000	256 433
Stipulerte rentekostnader	170 052	164 952	170 000	389 959
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 806 828</b>	<b>1 775 940</b>	<b>1 811 700</b>	<b>1 871 663</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	0	2 244	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>2 244</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Inntekt 2021 gjelder avregning El-Bil, inntektene for 2022 er fakturert i 2023.

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	7 200	0	20 000	50 000
Feriepenger	1 030	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	8 065	7 050	7 085	14 664
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	145	0	0	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>66 440</b>	<b>57 050</b>	<b>77 085</b>	<b>114 664</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	50 600	52 900
Forretningsførsel	50 596	49 172	0	0
Revisjon	4 438	4 438	4 500	4 600
Tilleggstjenester	0	325	0	0
Vedlikeholdsplan	0	913	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>55 034</b>	<b>54 848</b>	<b>55 100</b>	<b>57 500</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	16 196	14 930	15 000	17 000
Bygninger	48 992	6 934	55 000	200 000
Egenandel	0	4 000	0	0
Elektro	0	55 529	10 000	20 000
Garasjer	1 350	0	0	0
Utvendig anlegg	20 114	170 853	30 000	200 000
Vedlikeholdsfond	9 349	2 042	0	0
VVS	0	0	5 000	10 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>96 001</b>	<b>254 288</b>	<b>115 000</b>	<b>447 000</b>

**Note 6 Driftskostnader**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiling	23 557	19 111	22 000	22 000
Søppeltømming / container	3 413	0	12 000	14 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>26 970</b>	<b>19 111</b>	<b>34 000</b>	<b>36 000</b>



**Note 7 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	359	0	0
Nøkler, låser, skilt	0	0	17 000	1 000
Verktøy og redskaper	6 074	1 882	7 000	1 000
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>6 074</b>	<b>2 242</b>	<b>24 000</b>	<b>2 000</b>
Aviser, bøker, tidsskrift	913	0	0	0
Generalforsamling	8 876	6 458	8 000	9 000
Rekvisita	0	1 467	0	0
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>9 789</b>	<b>7 925</b>	<b>8 000</b>	<b>9 000</b>
Gave, ikke	302	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 947	1 200	1 200
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>2 702</b>	<b>2 947</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>18 565</b>	<b>13 115</b>	<b>33 200</b>	<b>12 200</b>

### Note 8 Anleggsmidler

	Bygninger	Bygninger- Rehabiliterin g
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 711 446	99 434
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 711 446	99 434
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 711 446	99 434

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2 100 fordelt på 21 å kr. 100.

### Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	7 143 013	6 519 180
Tilført til/fra EK fra årets resultat	649 790	623 833
Sum opptjent egenkapital 31.12	7 792 803	7 143 013

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

#### Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån 4	7 897 517	8 218 437
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>7 897 517</b>	<b>8 218 437</b>

#### Note 12 Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Boligbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>96660136492</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	4.25 %
Beregnet innfridd:	31.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	8 334 539
Lånesaldo 01.01:	8 344 609
Avdrag i perioden:	447 110
Lånesaldo 31.12:	7 897 499
Saldo 5 år frem i tid:	6 389 578

#### Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

#### Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 897 517	8 218 437
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	22 810 880	22 810 880
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	23 669 539	23 669 539

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

**Note 15 Disponible midler**

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>933 170</b>	<b>854 703</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	649 790	623 833
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-320 919	-545 366
B. Årets endring i disponible midler	328 871	78 467
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 262 041</b>	<b>933 170</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 361 744	1 098 144
- Kortsiktig gjeld	99 703	164 974
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 262 041</b>	<b>933 170</b>



## 720 2022 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Hagen, Erling** 2023-02-24

Identifikasjon

 Hagen, Erling

Navn Dato  
**Lund, Grete Refseth** 2023-02-24

Identifikasjon

 Lund, Grete Refseth

Navn Dato  
**Gundersen, Kenneth** 2023-03-03

Identifikasjon

 Gundersen, Kenneth

Til generalforsamlingen i Skofterudåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skofterudåsen Borettslag som viser et overskudd på NOK 649 790. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Verifisert av  
SIGNICAT  
05.03.2023

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 5. mars 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

05.03.2023 22.00.16

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

### 1. Som styreleder foreslås:

Navn: ... Erling Hagen. (Bem.) for 1 år Adresse:

### 2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Olav Lund... for ...2 år Adresse: Vardeveien 53, 1850 Mysen
2. Navn: Kate Carpenter..... for ...2 år Adresse: Vardekleiva 8, 1850 Mysen
3. Navn:..... for .... år Adresse.....
4. Navn:..... for .... år Adresse.....

### 3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Grete Lund ..... for ...1 år Adresse: Vardeveien 53, 1850 Mysen
2. Navn: Tove Aas ..... for ...1 år Adresse: Vardeveien 51, 1850 Mysen
3. Navn:..... Adresse.....
4. Navn:..... Adresse.....

### 4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: ...Ingen..... Adresse.....
2. Navn: ...Ingen..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

### 5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås \*):

1. Navn: Erling Hagen ..... Adresse: Vardeveien 61, 1850 Mysen
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

### Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås \*):

1. Navn: Kate carpenter..... Adresse: Vardekleiva 08, 1850 Mysen
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Dato.....03.03- 2023

I valgkomiteen for **Skofferudåsen Borettslag**

Erling Hagen (Sign) .....

\*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

*"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".*

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Skofterudåsen Borettslag avholdes 21.03.24 kl 18.00 , sted: Villa Nore

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2023**
- 3. REGNSKAP FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret for Skofterudåsen Borettslag 03.03.2024

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

## **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 21.03.2024**

### **1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

### **2. ÅRSMELDING FOR 2023**

Årsberetningen vedlegges og er godkjent av styret.

### **3. REGNSKAPET FOR 2023**

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag.

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling mandag den 10 juni 2024.

# Skofterudåsen Borettslag

## STYRETS ÅRSMELDING 2023

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Erling Hagen	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Olav Lund	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem 2	: Kate Carpenter	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Grete Lund	(valgt for 1 år i 2023)
: Tove AAs	(valgt for 1 år i 2023)

### 2. Selskapsinformasjon

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Skofterudåsen Borettslag ble stiftet 02/10/1997 og har organisasjonsnummer 979 353 839

### 3. Generelle opplysninger.

- A** Styre har ikke et eget kontor. Styremøtene har blitt gjennomført vekselvis hos styremedlemmene.  
Kontaktperson ved behov er styreleder, telefon 91121039.

**Postadresse:**

Postboks 323,2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [979353839@bori.no](mailto:979353839@bori.no)

Eventuell papirfaktura stiles slik:

Skofterudåsen borettslag 979353839

Postboks 2719

7439 Trondheim

Borettslaget består av 21 andelsboliger, fordelt på 15 bygninger med adressene Vardekleiva 2,4,6,8, Vardeveien 51, 53 ,55 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71,73, 75, 77, 87 ,89, 91, 1850 Mysen.  
Husordensregler er utarbeidet.

Eiendommen har gnr 55, bnr 152 og 152 i Indre Østfold Kommune.



- B** Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

**C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø.**

**HMS:**

Borettslaget består av 2 stk 4manns boliger pluss 13 eneboliger. Dette vil bli annerledes innen fellesarealer ute og inne mot en blokkløsning.

Årlig har vi branninspeksjon av Norsk Brannvern for å sjekke varslingsutstyr av brann/røyk og brannslukning i alle leilighetene. El-kontroll er det mange år siden vi hadde. I dag får vi kun sporadisk kontroll av el tilsynet. Ny vurdering om det er riktig med ny runde med EL-kontroll bør gjennomføres..

Hver enkelt beboer er ansvarlig for sitt el-opplegg og brannsikring. Borettslaget hadde etablert en lekeplass med datidens utstyr. Ingen brukte plassen og utstyret holdt ikke lenger riktig kvalitet. Alt ble fjernet.

Borettslaget har HMS-perm og blir jevnlig oppdatert med tilsendt fil.

Styret må jobbe mer med å få på plass et internkontrollsystem tilpasset borettslaget. Se f.eks <https://bori.no/styre/bori-hms/>

**Ansatte/arbeidsmiljø:**

Borettslaget har ingen ansatte.

**Vaktmestertjeneste.**

Borettslaget har ikke hatt en vaktmester, men vi har hatt en service-person som har stått for klipping av hekker og plener. denne person sa opp stillingen og vi er nå i forhandlinger med nye.

**Parkering.**

Ny parkeringsplass er etablert i øvre tun. Her er det plassert en konteiner for hageavfall (ikke restavfall mm) som tømmes når den er full.

**Brukoverlating/utleie.**

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Korttidsutleie inntil 30 dager pr år, men dette må meddeles styret på forhånd.

**Brannslukningsutstyr.**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr, enten pulverapparater eller brannslanger. Defekt utstyr varsles styret. Utstyret skal stå igjen ved flytting.

**Vedtekter/husordensregler.**

Dagens vedtekter er gjennomgått med små, men viktige endringer.

**Kabel-TV/bredbånd**

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

**Forsikring.**

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS. Polise nr. 85001875

**Skadedyr.**

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

For Gjensidigekunder: Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no), [www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

Sammenligne bekjempeleseopplegg mot skadedyr kan være stor forskjell på blokker mot eneboliger. Styret har noe erfaring.

**4. STYRETS ARBEID**

Siden ordinær generalforsamling den 21.03.2023, har styret avholdt 4 styremøter pluss noen uformelle møter etter behov.

Styrets oppgaver er blant annet:

- Godkjenning av nye eiere.
- Forkjøpsrett.
- Bruksoverlating.
- Budsjettering.
- Regulering av felleskostnadene.
- Internkontroll (HMS)
- Løpende vedlikehold.
- Forsikringssaker.
- Avholde styremøter med møtereferater som sendes ut til medlemmene.
- Ta opp og bearbeide saker som kommer fra medlemmene.
- Gjennomføre dugnader.

Viktige saker som er under bearbeiding og/eller tanker om:

- Vardeveien 89 og 91 har fortsatt problemer med avrenning fra grusvei til boliger lengere opp.  
Fra nyttår er det nye regler vedrørende avrenning fra naboer. Kort fortalt så skal det ikke renne vann fra egen eiendom til nabo. Da kan styre arbeid videre med saken
- Vedlikehold av vinduer og dører starter opp våren 2024.
- I senere tid er det flere boenheter som er solgt. I den forbindelse vil vi nevne at alle boenhetene var bundet av det nye opplegget med tilstandsrapport utført av godkjente fagpersoner. Det som styret har fanger opp, er bemerkningen om dårlig utluftingen på loft. Dette gjelder de 2x 4-mans boligene. Eneboligene har utlufting.  
Styret vil med dette utbedre dette ved å sette opp ventiler der det er nødvendig. Dette må tilpasses i den perioden hvor vinduer/dører skal vurderes/males/byttes. Årsaken er bruk av lift.
- Savnede hvite vertikale bord på bygning Vardeveien 51 syd vil bli satt opp under utbedring av vinduer/dører.
- Egen hjemmeside for å få et sted å gi og ta informasjon, bør vurderes

## 5. REGNSKAPET FOR 2023

Fullstendig oversikt over regnskapet med kommentarer fra revisor kan sees i vedlagt hefte.

## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024.

### *Felleskostnader*

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader og budsjettert vedlikeholds arbeide. Vi håper kostnadsnivå holder det budsjetterte nivå, men dette vurderer styret fortløpende.

Mysen, 31.12.2023 / 15.01.2024

*Olav Lund*

Olav Lund  
Styremedlem

*Erling Hagen*

Erling Hagen  
styreleder

*Tove Aas*

Tove AAs  
Varamann

## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter





## Resultatregnskap 2023

Skofterudåsen Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 864 752	1 806 828	1 864 663	1 922 996
Annen driftsinntekt	2	11 705	0	0	7 200
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 876 457</b>	<b>1 806 828</b>	<b>1 864 663</b>	<b>1 930 196</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	81 719	66 440	69 664	124 980
Konsulenttjenester	4	59 707	55 034	110 400	59 988
Kontingenter		8 263	8 569	8 600	11 988
Rep og vedlikehold	5	323 898	96 001	447 000	913 980
Forsikringer		90 210	88 551	91 400	100 992
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		520 350	468 500	600 000	570 000
Energi og fyring		11 462	11 580	15 000	16 992
Kabel-TV og telefoni		127 733	106 497	107 000	132 600
Driftskostnader		41 752	23 557	22 000	34 992
Andre driftskostnader		28 310	21 978	26 200	34 152
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		848	0	4 000	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 294 252</b>	<b>946 707</b>	<b>1 501 264</b>	<b>2 000 664</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>582 205</b>	<b>860 121</b>	<b>363 399</b>	<b>-70 468</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		56 546	23 175	7 000	3 000
Finanskostnad		395 126	233 506	389 959	435 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-338 580</b>	<b>-210 330</b>	<b>-382 959</b>	<b>-432 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>243 625</b>	<b>649 790</b>	<b>-19 560</b>	<b>-502 468</b>
Overført til annen egenkapital	7	243 625	649 790	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>243 625</b>	<b>649 790</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Balanse 31.12.2023**

Skofterudåsen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 10	22 810 880	22 810 880
Sum varige driftsmidler		22 810 880	22 810 880
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		881 721	849 542
Sum finansielle anleggsmidler		881 721	849 542
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 692 601</b>	<b>23 660 422</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		252 499	216 782
Kundefordringer		6 420	13 061
Sum fordringer		258 919	229 843
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 101 037	1 131 901
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 359 955</b>	<b>1 361 744</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 052 556</b>	<b>25 022 166</b>

**Balanse 31.12.2023**

Skoferudåsen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital		2 100	2 100
Annen egenkapital	7	8 036 428	7 792 803
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 038 529</b>	<b>7 794 903</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Vedlikeholdsavsetninger		881 721	849 542
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	7 632 820	7 897 517
Borettsinnskudd	9	8 380 500	8 380 500
Sum langsiktig gjeld		16 895 041	17 127 559
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		114 837	96 885
Annen kortsiktig gjeld		4 150	2 818
Sum kortsiktig gjeld		118 987	99 703
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 014 028</b>	<b>17 227 263</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 052 556</b>	<b>25 022 166</b>

Skoferudåsen Borettslag

Erling Hagen  
Styrets lederOlav Reidar Lund  
StyremedlemKate Maree Carpenter  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 218 312	1 051 740	1 218 271	1 238 000
3603 Stipulerte renter	389 952	170 052	389 959	435 000
3604 Stipulerte avdrag	256 488	585 036	256 433	249 996
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 864 752</b>	<b>1 806 828</b>	<b>1 864 663</b>	<b>1 922 996</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
El bil/ladeanlegg	11 705	0	0	7 200
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>11 705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 200</b>



### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	16 160	7 200	5 000	0
Feriepenger	0	1 030	0	1 992
Feriepenger	2 311	0	0	1 992
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	53 150	50 000	50 000	97 000
Arbeidsgiveravgift	9 773	8 065	14 664	23 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	326	145	0	996
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>81 719</b>	<b>66 440</b>	<b>69 664</b>	<b>124 980</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 438	4 438	4 600	6 000
Forretningsførerhonorar	50 690	50 596	52 900	52 992
Andre forvaltningstjenester	3 360	0	0	0
HMS	0	0	0	996
Ånnen fremmed tjeneste	1 219	0	52 900	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>59 707</b>	<b>55 034</b>	<b>110 400</b>	<b>59 988</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	76 415	48 992	200 000	850 000
Vedlikehold VVS	0	0	10 000	4 992
Vedlikehold elektro	13 690	0	20 000	3 000
Vedlikehold utvendig anlegg	3 643	20 114	200 000	5 000
Vedlikehold garasjer	0	1 350	0	1 992
Vedlikehold eiendom	181 000	0	0	30 000
Vedlikehold brannsikring	16 970	16 196	17 000	18 996
Avsetning vedlikeholdsfond	32 179	9 349	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>323 898</b>	<b>96 001</b>	<b>447 000</b>	<b>913 980</b>

**Note 6 Anleggsmidler**

	Bygning	Rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01	22 711 446	99 433
Anskaffelseskost pr.31.12	22 711 446	99 433
Bokført verdi pr.31.12	22 711 446	99 433
Anskaffelsesår	1997	1997

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Note 7 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	7 792 803	7 143 013
Tilført til/fra EK fra årets resultat	243 625	649 790
Sum opptjent egenkapital 31.12	8 036 428	7 792 803

**Note 8 Pantelån****BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.23: 6,1%, løpetid 20 år

Opprinnelig lånebeløp 2021

8 334 539

Nedbetalt tidligere

437 022

Nedbetalt i år

264 698

Lånesaldo 31.12

7 632 819

Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2042

Sum langsiktig gjeld

7 632 819

**Note 9 Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

**Note 10 Pant og sikkerhetsstillelse**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	16 013 320	16 278 017
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	22 810 880	22 810 880
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	23 669 539	23 669 539

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

**Note 11 Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 262 041</b>	<b>933 170</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	243 625	649 790
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	32 179	9 349
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-264 698	-320 919
Endringer i andre langsiktige poster	-32 179	-9 349
B. Årets endring i disponible midler	-21 072	328 871
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 240 969</b>	<b>1 262 041</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 359 955	1 361 744
- Kortsiktig gjeld	118 987	99 703
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 240 969</b>	<b>1 262 041</b>



Til generalforsamlingen i Skofterudåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skofterudåsen Borettslag som viser et overskudd på NOK 243 625. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



**PrimeGlobal**  
An Association of  
Independent Accounting Firms

Verifisert av  
SIGNICAT  
19.02.2024

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 19. februar 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Vardeveien 73  
1850 MYSEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tone Johnsrud

**Telefon:** 907 75 346  
**E-post:** tone.johnsrud@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre