

aktiv.



Børserudsvingen 19, 2040 KLØFTA

**KLØFTA SENTRUM - Barnevennlig  
- Gangavstand til alt - Nyere  
kjøkken - 3 sov - Solrik hage -  
Garasje med elbil-lader**



Eiendomsmegler

## Bjørn Granli Jokstad

**Mobil** 992 93 090  
**E-post** bjorn.jokstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 250 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 242 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 009,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 501 009,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 630,-  
**Selger:** Linda Margrethe Gåsbakk

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1980  
**BRA-i/BRA Total** 114/119 kvm  
**Tomtstr.:** 17216 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 29, bnr. 678  
**Andelsnr.:** 32  
**Oppdragsnr.:** 1205240283

# KLØFTA SENTRUM - Barnevennlig - Gangavstand til alt - Nyere kjøkken - 3 sov

Velkommen til Børserudsvingen 19, et familievennlig rekkehus med attraktiv beliggenhet i Kløfta sentrum

Boligen er innholdsrik og har en praktisk planløsning som passer de fleste familier:

- 1.etasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.
- 2.etasje: Gang med trapp, 3 soverom, kott og bad.

I tillegg følger det med:

- 17 kvm garasje i rekke med elbil-lader
- 5 kvm sportsbod.
- 13 kvm markterrasse ved inngangsparti
- 33 kvm markterrasse på baksiden av boligen

Eiendommen har en barnevennlig og god intern beliggenhet, med en skjermet og solrik uteplass. Fra eiendommen er det trygg gangavstand til skoler, barnehager, idrettsplass, butikker, kollektiv, friluftsområder og andre servicetilbud.

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	35
Egenerklæring .....	66
Budskjema .....	140

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 114 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 119 m<sup>2</sup>

TBA: 46 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Entré, gang med trapp, vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod.

2. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 og soverom 3.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m<sup>2</sup> Front

33 m<sup>2</sup> Bakside

### Ikke målbare arealer

Kott i 2. etasje er ikke måleverdig.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

17216 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

Fra stuen er det utgang til en stor, skjermet og solrik markterrasse og tilhørende hage.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Takst & Malermester A.Magnus AS

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Rekkehus i borettslag oppført i 1981, huset har saltak teknet med asfalttakshingel. Antatt støpt fundament til grunn. grunnmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Innvendige overflater:

- 1.etasje vegger: Malte plater, malt mur og malte MDF plater.
- 1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malte plater.
- 1.etasje gulv: Laminat, gummibelegg og linoleumsbelegg.
- 2.etasje vegger: Malte plater, malte MDF plater, malt mur og fliser.
- 2.etasje tak/himlinger: Malt gips og malte tak-ess plater og malte plater.
- 2.etasje gulv: Laminat, lakkert furu og fliser.

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3600 for ytterligere beskrivelse av byggemåte.

### **Innhold**

- 1.etasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.
- 2.etasje: Gang med trapp, 3 soverom, kott og bad.

- 17 kvm garasje i rekke med elbil-lader.
- 5 kvm sportsbod.
- 13 kvm markterrasse ved inngangsparti.
- 33 kvm markterrasse på baksiden av boligen.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Ingen

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Vinduer og ytterdører
- Balkonger, verandaer og lignende
- Vaskerom 1.etasje - Overflate vegger og himling
- Vaskerom 1.etasje - Overflate gulv
- Vaskerom 1.etasje - Membran, tettesjiktet og sluk
- Bad 2.etasje - Overflate vegger og himling
- Bad 2.etasje - Overflate gulv
- Bad 2.etasje - Membran, tettesjiktet og sluk
- WC og innvendige vann- og avløpsrør
- Ventilasjon

Boligen og fellesarealer er påkostet de seneste årene, herunder:

- 2020 Utvidet plattning i forkant av huset
- 2021 Nye garasjer
- 2021 Installert elbil-lader
- 2021 Nytt kjøkken
- 2021 Skiftet varmtvannsbereder
- 2021 Oppgradert el-anlegg
- 2021 Ny varmepumpe
- 2023 Rehabiliterert pipe

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3600 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **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**

Medfølgende garasje plass i rekke. Det er installert elbil-lader i garasjen.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

### **Polisenummer**

SP3215966

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og varmekabler.  
Det er installert peisovn i stue.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 4 250 000

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 074 716

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 083 920

### **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

Felleskostnader kr 3 001,-

Parkering kr 160,-

Vedlikehold garasje kr 50,-

Lån kr 1 353,-

Vedlikeholdssparing kr 1066,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og grunnpakke kabel-tv/internett.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 630

### Andel Fellesgjeld

Kr 242 000

### Fellesgjeld pr. dato

01.09.2024

### Andel fellesformue

Kr 33 104

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Børserud Borettslag

### Organisasjonsnummer

955415663

### Andelsnummer

32

### Lånebetingelser fellesgjeld

OBOS01-98208339710 A

Restsaldo: 9.456.794,-

Restløpetid: 27 år 4 md.



Terminer pr år: 12

Type: Flyt

Rente: 5,89%

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS som dekker manglende innbetaling av felleskostnader fra øvrige andelseiere. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1 desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter/husordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 29, bruksnummer 678 i Ullensaker kommune. Andelsnr. 32 i Børserud Borettslag med orgnr. 955415663

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3209/29/678:

14.07.1980 - Dokumentnr: 5493 - Rettigheter iflg. skjøte

Avgi grunn til vei. Rett for andre tomteeiere til stikkledn. for vann/kloakk over d.e.

Byggeklausul.

Rett for Ullensaker kommune til off. ledn. og vedlikehold av disse, vederlagsfritt. Rett for televerket og E-verket til ledn. og stolpefeste. Rett til transformatorstasjon. Tomten kan kun benyttes til boligbygg. Forbud mot næringsvirksomhet u/tillatelse.

Forkjøpsrett for selger ved salg før bebyggelse. m.v.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Hovedbygning byggemeldt 1979.

Innsetting av vinduer i endevegg byggemeldt 2014.

Har ferdigattest for rehabilitering av piper.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Del av Kløfta sentrum» m/best. vedtatt 16.10.1980.

Endringer: bebyggelsesplan vedtatt 04.03.1980.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløfta til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Kløfta sentrum» vedtatt 28.04.1997.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **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 bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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 tinglysing 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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

4 250 000 (Prisantydning)

---

242 000 (Andel av fellesgjeld)

---

4 492 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

7 769 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 009 (Omkostninger totalt)

19 409 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 209 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 501 009 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 511 409 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 514 209 (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 9 009

### **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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 000 Inneståelseshonorar
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 20 000 Markedspakke
- 6 500 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr  
2 500 Visninger/overtakelse per stk.  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 105 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Bjørn Granli Jokstad  
Eiendomsmegler  
bjorn.jokstad@aktiv.no  
Tlf: 992 93 090

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta  
Tlf: 639 42 650

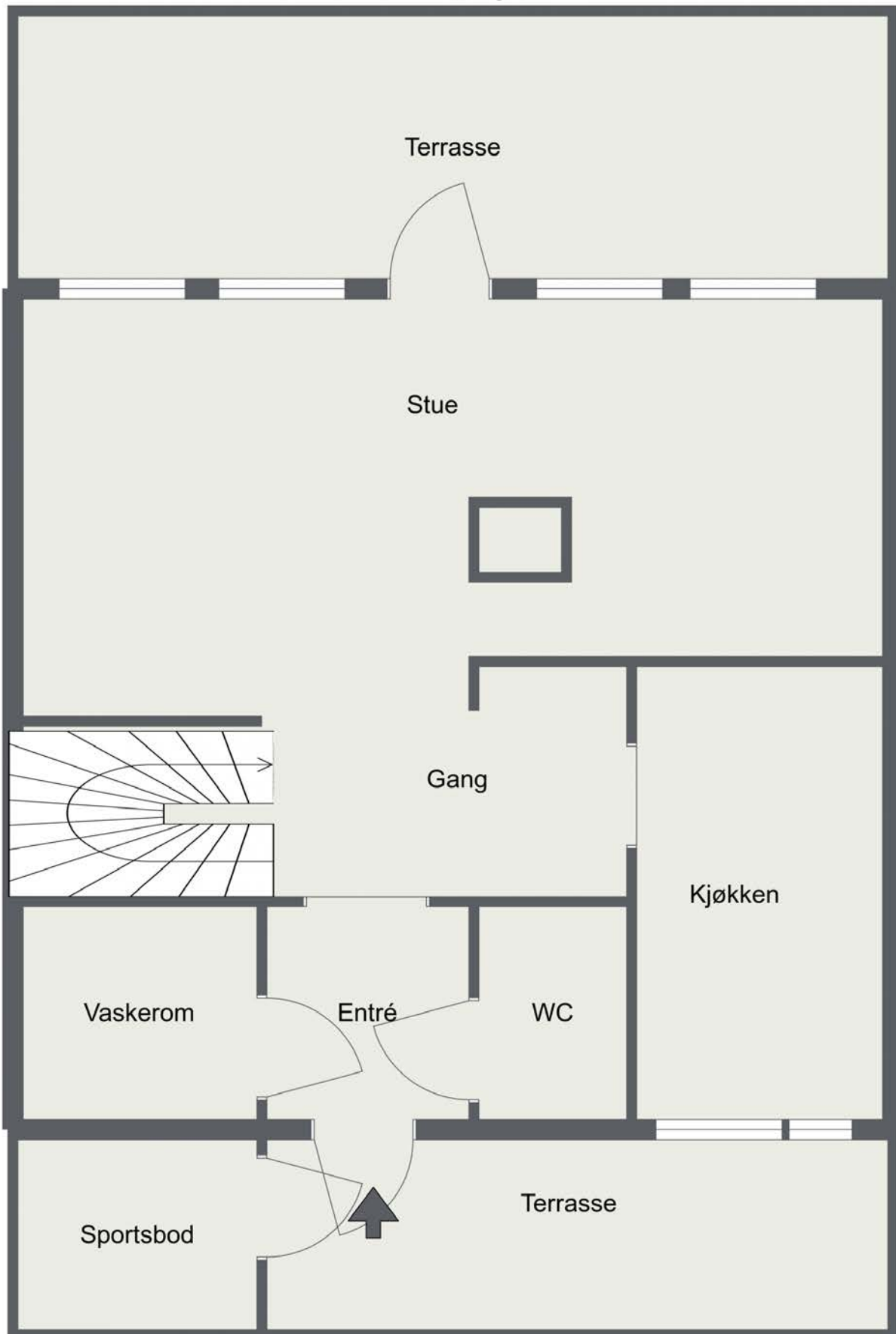
**Salgsoppgavedato**

04.10.2024





# 1. Etasje













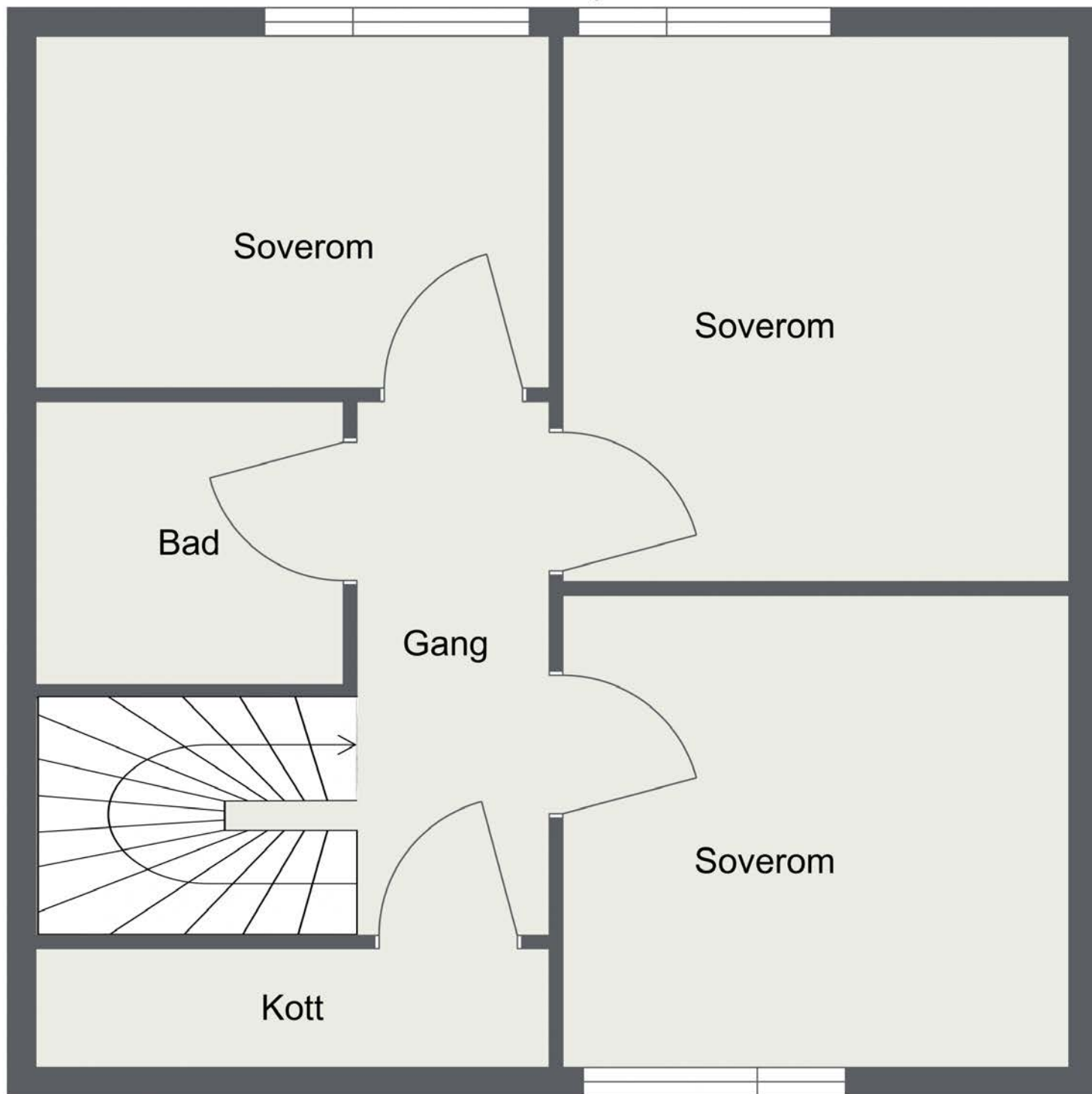








## 2. Etasje

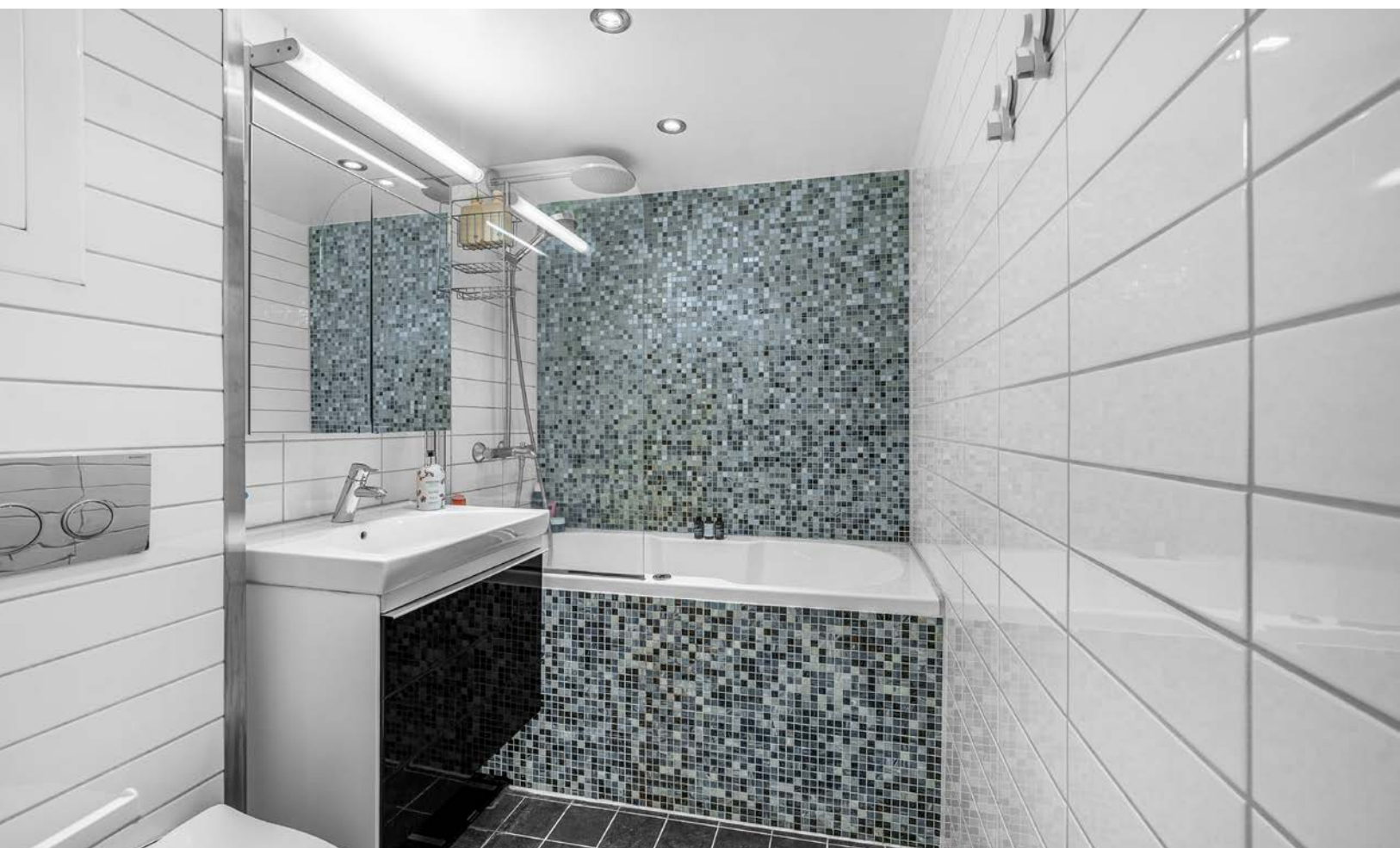




















# Nabolagsprofil

Børserudsvingen 19 - Nabolaget Kløfta/Åreppen - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Romerikssenteret Linje 436	3 min 0.3 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	7 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	15 min

## Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 546 elever, 28 klasser	17 min 1.2 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 319 elever, 15 klasser	18 min 1.3 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 15 klasser	16 min 1.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min 10.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	14 min

## Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	4 min
Kløfta	18 min

«Det er trygt, barnevennlig og godt. Sosiale og gode, omtenkssomme naboer og et trivelig miljø for barna å vokse opp i.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

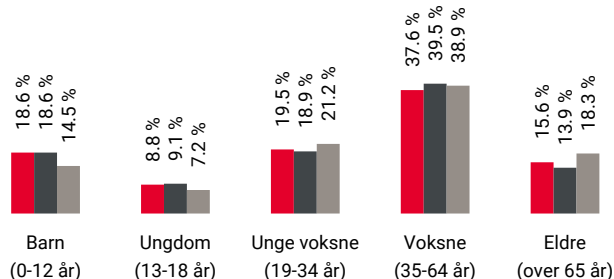
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kløfta/Åreppen	2 871	1 158
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Olstadmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	14 min 1 km
Alvheim Barnhage (1-5 år) 59 barn	14 min 1.1 km
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	16 min 1.1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Kløfta Post i butikk	4 min 0.3 km
Meny Romerikssenteret	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



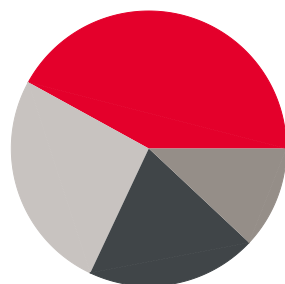
### Gateparkering

Lett 83/100

## Sport

	Kløfta Idretts - og aktivitetspark	10 min	
	Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo...	0.7 km	
	Bakkedalen idr.anlegg	16 min	
	Aktivitetshall, fotball, sandvolley	1.2 km	
	Nemus Fysio	5 min	
	Sportica Kløfta	6 min	

## Boligmasse

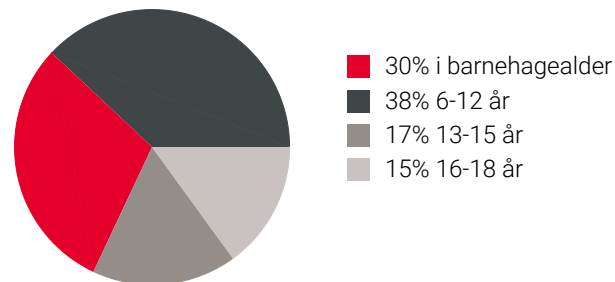


- 42% enebolig
- 20% rekkehus
- 12% blokk
- 26% annet

## Varer/Tjenester

	Romerikssenteret	4 min	
	Ringen apotek Kløfta	4 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

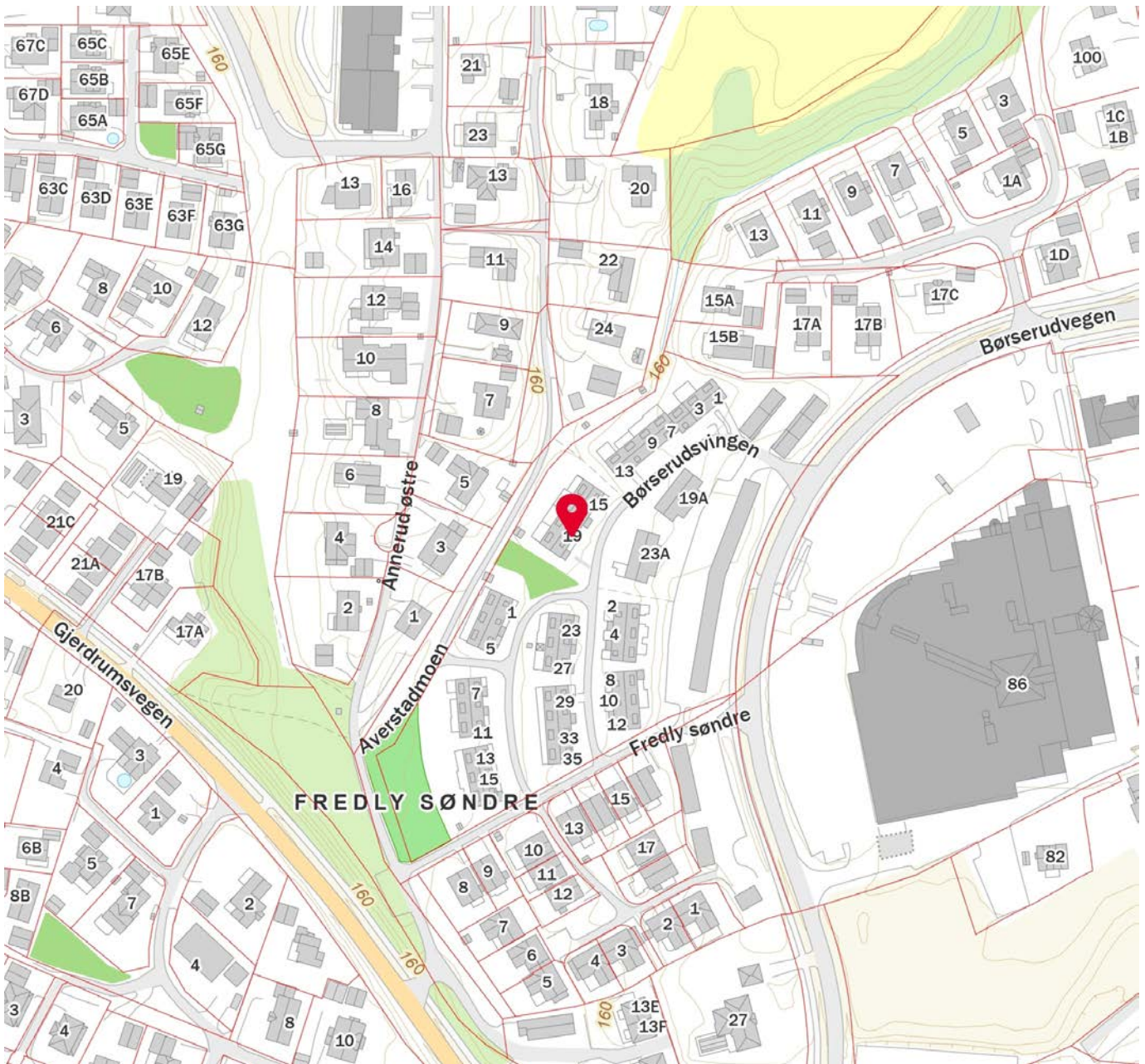
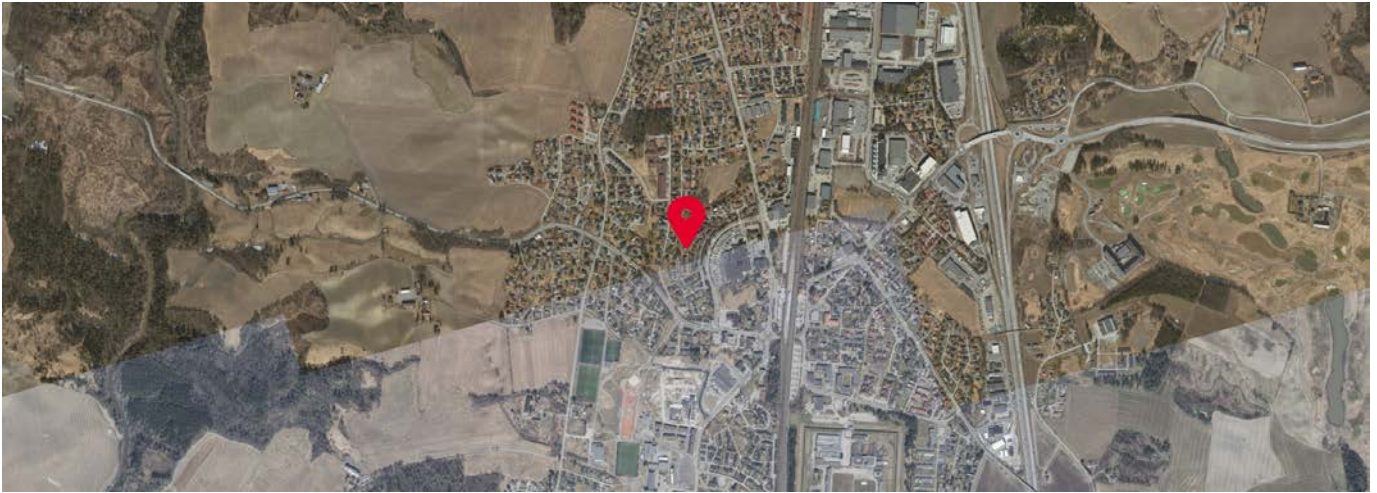


0% 43%

- Kløfta/Åreppen
- Kløfta
- Norge

## Sivilstand

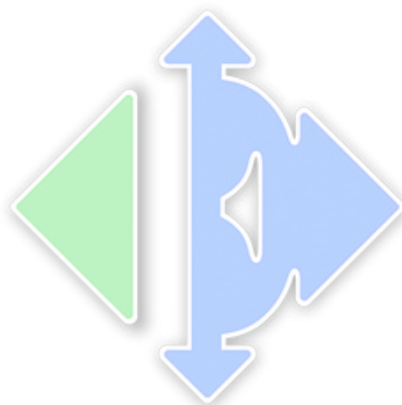
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Vedlegg

**Rekkehus**  
Børserudsvingen 19  
2040 Kløfta



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
2	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
10	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
7	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 03/10/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:29, Bnr: 678
<b>Hjemmelshaver:</b>	Linda Margrethe Gåsbakk
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	32
<b>Tomt:</b>	Felleseie tomt 17 215,9 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat vei
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse-Nåværende
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke fremlagt
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke fremlagt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke fremlagt
<b>Byggeår:</b>	1981

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

27.09.2024

Oppholdsvær og 12 plussgrader.  
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.  
Der hvor det er anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.  
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

**Forutsetninger:**

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.  
Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningsfagkyndige fra Kartverket.

Hjemmelshaver/eier ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

**Oppdragsgiver:**

Linda Margrethe Gåsbakk

**Tilstede under befaringen:**

Ishak Skjæraasen Khan

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Lett skrånet og flat tomt, asfaltert ankomstområde og asfalterte internveier inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Rekkehus i borettslag oppført i 1981, huset har saltak tekket med asfalttakshingel. Antatt støpt fundament til grunn. grunnmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av rekkehus i borettslag er det primært innvending i rekkehuset og de arealene som tilhører som er vurdert.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rekkehuset fremstår i grei stand på befaringsdagen, det ble ikke avdekket noe behov for bygningsmessige straks tiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Rekkehuset blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue og panelovner i øvrige rom.

Boligselskap: BØRSERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnr: 955 415 663

Felleskostnader: Ikke fremlagt.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr ,- pr. md.

Herav:

**DOKUMENTKONTROLL:**

Takstmannens egne observasjoner 29.09.2024.  
 Megler (meglerpakken) 24.09.2024.  
 Matrikelbrev 24.09.2024.  
 Oversiktskart 24.09.2024.  
 Midlertidig brukstillatelse den 11.12.1980.  
 Ferdigattest for Rehabilitering av eksisterende piper 06.09.2023.  
 Byggetegninger fra byggeår.  
 Samsvarserklæring utført av Egil Knudsen AS den 23.11.2021.  
 Faktura utført av Rør og vedlikehold AS den 04.01.2022.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

1.etasje vegger: Malte plater, malt mur og malte MDF plater.  
 1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malte plater.  
 1.etasje gulv: Laminat, gummibelegg og linoleumsbelegg.

2.etasje vegger: Malte plater, malte MDF plater, malt mur og fliser.  
 2.etasje tak/himlinger: Malt gips og malte tak-ess plater og malte plater.  
 2.etasje gulv: Laminat, lakkert furu og fliser.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom og stue.  
 2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og soverom 3. (Kott ikke måleverdig).

Vegger og tak/himling fremstår generelt i grei stand, det er merker etter gamle veggfester og bilder. Det er noe heksesot i tak/himlinger i 2.etasje. TG2

Laminatgulv fremstår i grei stand, det er små fuktsveller i skjøter stedvis og slitemerker på overflaten som må forventes utifra bruk. TG2  
 Lakkerte furugulv fremstår i grei stand, det er stedvis tørrknirk og små slitemerker i overflaten som må forventes utifra bruk. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1 og 2.etasje, målt normale verdier. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2  
 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i gang i 2.etasje på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt IKEA-kjøkken i 2021, montert av Montera AS. Ny varmtvannsbereider i 2021, montert av Rør og Vedlikehold AS. Ny varmpumpe i 2021, montert av ACSenteret Oslo AS.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etasje	65	5		49	65	
2.etasje	49				49	
SUM BYGNING	114	5	0	49	114	0
SUM BRA	119					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		17				17
SUM BYGNING	0	17	0	0	0	17
SUM BRA	17					

**BRA-i:**

114m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 og soverom 3. (Kott ikke måleverdig).

**BRA-e:**

22m<sup>2</sup>.

Sportsbod med utvendig adkomst.

Garasje på fellesrekke.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 114m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 og soverom 3. (Kott ikke måleverdig).

BRA-e: 22m<sup>2</sup>.

Sportsbod med utvendig adkomst.

Garasje på fellesrekke.

BRA-b: Om2.

Sum BRA: 136m<sup>2</sup>.

Sportsbod med utvendig adkomst.

Garasje på fellesrekke.

1.etasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 og soverom 3.

TBA: 49m<sup>2</sup>.

1.etasje: Markterrasse på forsiden av boligen 13m<sup>2</sup> og markterrasse på baksiden av boligen 33m<sup>2</sup>.

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2,38m.

Målt takhøyde på soverom 2.etasje 2,39m - 0,61m.

Garasjen er tatt med i BRA-e selv om det er borrettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

Loftet ble målt takhøyde på 1,8m og er ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Kottet (bod) i 2.etasje er ikke måleverdig gulvareal som skyldes lav takhøyde.

2.etasje har skråhimling på soverom og i kott, der det ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak. Det oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 49m<sup>2</sup> + AHL 9m<sup>2</sup> = GUA 58m<sup>2</sup>.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

**GARASJE / UTHUS:**

Sportsbod med utvendig adkomst.

Parkering i garasje på fellesrekke.

Sportsbod og garasjen er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

03/10/2024



August Magnus

**1. Grunn og fundamenter****TG iu** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Rekkehuset er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

Grunnmur ligger skult under terrassebord og er ikke mulig å inspisere. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Drenering fra ukjent år.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Rekkehuset har ingen krypekjeller.

**Merknader:****TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall fra terrenget på frontsiden av boligen. TG2

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig terreng da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

**Merknader:** Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.



## 2. Yttervegger

### TG iu 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra ukjent år isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon.

Det er stedvis små tørrsprekker i panelkledning og noe svartesopp stedvis. Ytterkledning har behov for vask, vedlikehold og behandling.

Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen.

Det er en liten skade på levegg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.





### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2000, 2009 og noen uten dato markering.

Det ble ikke registret punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det er små merker på vinduskarmer og vindusgerikter. Terrassedør har behov for vedlikehold og behandling. Vinduer som er udaterte og vinduer fra 2000 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert tidlig på 2000 tallet.

Innvendige malte profilerte dører og glattmalte innedører produsert fra flere årganger.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. TGI

Det er små merker på gerikter og nedre del av ytterdør og fuktmerker på nedre del av badedør. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



**4. Tak****TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.  
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.  
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.  
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.  
Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med asfalttakshingel fra ukjent år.  
Befaring ble utført fra bakkeplan og fra krypeloft.  
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er stedvis mose på taksteinen, yttertak har ett behov for vask i nær fremtid.

Takrenner og nedløp i lakkert stål med utkast som fører overvann ut til terreng fra ukjent år.  
Takrenner og nedløp fremstår i grei stand uten noe vesentlige avvik.

Det er ikke satt tilstandsgrad på takrenner og nedløp da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

**TG iu** 4.2 Undertak, leker og yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.  
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.  
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.  
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.  
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.  
Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.  
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.  
Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.  
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

---

Yttertak tekket med asfalttakshingel fra ukjent år og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.  
Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra krypeloft.  
Undertaket fremstår i grei stand. En skal være oppmerksom på at undertak er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid.

Stedvis mose på yttertaket. Det er ett behov for vask i nær fremtid.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.  
Det er avflassing av belegg på plastbelagt stål over taket.  
Hjemmelshaver opplyser om, det ble ett krav om å sette inn feieluke og det er sprekk i pipe. Pipe ble rehabilitert av Piperep AS i 2023 og feieluke ble også satt inn i 2023.

Peisovn på stue.  
Peisovn fremstår i god stand uten none vesentlige avvik.

Peisovn og ildsted:  
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feieveesen.

Det er ikke satt tilstandsgrad på undertak da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.  
TGIU

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.  
utsifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



## 5. Loft

### TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploth.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kryploth med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje. Det er gangbart gulv på deler av loftet.

Befaring ble utført på kryplothet og loftet fremstår i grei stand uten noen vesentlige avvik.

Avtrekkskanal står helt åpen uten deksel, som man kan anta er luftingen til selve yttertaket.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke satt tilstandsgrad på kryploth da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.  
TGIU

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Markterrasse på 13m<sup>2</sup> på fremsiden i av boligen oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og blomsterkasser.

Terrassebord fremstår i grei stand. Det ble målt noe motfall mot yttervegg. TG2

Markterrasse på 33m<sup>2</sup> med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, levegg og trekkverk med rekkverkshøyde på 68cm.

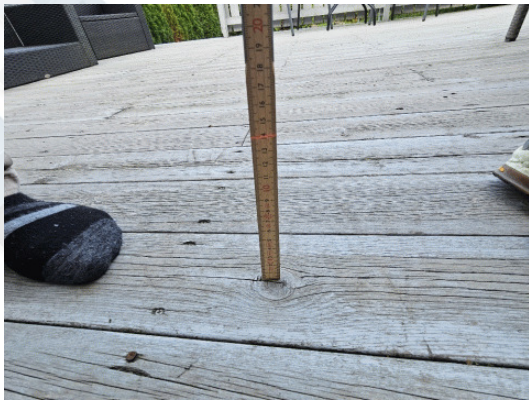
Det er avflassing av maling, rust og store tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Det ble målt noe motfall mot yttervegg. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



## 7. Våtrom

### 7.1 Vaskerom 1.etasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Vaskerom fra ukjent år inneholder:

Utenpåliggende rør, montert på vegg.

Vegghengt stål vask med ett-greps blandeblender.

Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

MDF plater mangler bunnlist og det er stedvis mye fuktsveller under platene. TG2

Vegger og tak/himlinger har bruksslitasje. TG2

Det mangler tilstrekkelig lufting mellom dør og dørterskel. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for vaskerom er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.



#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Linoleumsbelegg antatt fra byggeår.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet),

Linoleumsbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det noe svikt i gulvet rett ved dørterskel. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er stedvis merker på overflaten som må forventes utifra alder og bruk. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 15 - 25 år.



#### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1981

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Linoleumsbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at belegget er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Linoleumsbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom rørkasse opp i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TGIU

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 15 - 25 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

## 7.2 Bad 2.etasje

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad antatt fra 2010 ifølge tidligere salgsoppgave inneholder:

Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte fronter.

Innfliset badekar med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri og glassvegg.

WC med innebygd susterne.

Rørstokkskap.

Elektrisk baderomsvifte.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er stedvis merker i tak/himling og noe bruksslitasje som må forventet utifra bruk. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dør og dørterskel. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.





#### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

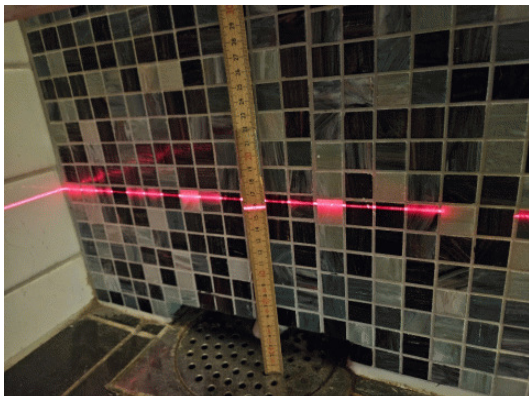
Gulv: Fliser med varmekabler fra 2010. Sluk plassert dele vis under innfliset badekar.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall til sluk med tilstrekkelig fall på selve gulvet. TG2

Det er sprekk i fuge ved dørterskel, og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



Membranen er fra 2010

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen synlig mansjett mellom klemring og sluk. TG2

Det er ingen synlig membran i sluket. Ytterligere undersøker må gjøres.

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, da det er strømførende strøm i vegg på begge sider av badet.

Ved en hull boring der kan det føre til skade på strømkabler. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2

Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken.

#### TG 1 8.1 Kjøkken.

Vanninstallasjonen er fra flere åranger.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminatgulv.

IKEA kjøkken fra 2021 inneholder:

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skuffer.

Laminatbenkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskøketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Komfyrvakt.

Waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller**

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rekkehuset har ingen kjeller eller rom under terreng.

**Merknader:**

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Rekkehuset har ingen kjeller eller rom under terreng.

**Merknader:**

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Rekkehuset har ingen kjeller eller rom under terreng.

**Merknader:****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.

WC på sokkel på toalettrom og WC med innebygd systerne på bad.

Sluk på vaskerom og på bad.

Stoppekran plassert i lukke i gang og i rørstokkskap.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør til stoppekran og deler av rør er fra byggeår som har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ingen veggspalte på innebygde systerne, TG2 ytterligere undersøkelser må gjøres.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.



#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

**Merknader:** Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Rekkehuset har ingen vannbåren varme.

**Merknader:**

#### TG iu 10.4 Varmesentraler

Rekkehuset blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue og panelovner i øvrige rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

**Merknader:** Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

#### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Rekkehuset har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduer (vinduspalter), naturlig ventilering på vaskerom og elektrisk ventilering på bad. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og toalettrom da det er krav til mekanisk avtrekk. TG2 Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dørterskel. TG2 Det er ett krav om lufting på 10mm mellom dør og dørterskel.

Elektrisk baderomsvifte har passert mer en sin forventet levetid.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.  
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i flere årganger.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entré 1.etasje.  
Automatsikringer med jordfeilbryter.  
15 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Egil Knudsen AS den 23.11.2021.  
Det mangler deksel på utvendig koblingsboks ved inngangsdør.

Hjemmelshaver opplyser om:

Det elektriske anlegget på kjøkkenet og sikringsskapet ble totalrehabilitert i 2021.

Kabel fra gamle fra bad, ligger løse inne på soverom. Hjemmelshaver opplyser at: Etter det opplyste fra da vi kjøpte, er det gammel kabel for boblefunksjon på badekaret (boblefunksjon fungerer ikke i dag).

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke ferdigattest for rekkehuset.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Krav om å sette inn feieluke og sprekk i pipe. Pipe ble rehabilitert av Piperep AS i 2023 og feieluke ble også satt inn i 2023.
- 2021: Oppgradert innmat i sikringsskap, lagt opp nytt elektrisk anlegg til kjøkken, lagt opp nye stikk til varmtvannsbereder og vaskemaskin på vaskerom.
- Ladeboks for elbil i tilhørende garasje.
- Klargjort gulv og vegger på kjøkken før kjøkkenmontering i 2021 (kjøkken montert av faglærte).
- Igland Garasjen AS bygde helt nytt garasjeanlegg til hele borettslaget i 2021.
- Ingen vedtak på generalforsamling eller forslag fremsatt til generalforsamling om økte kostnader. Neste tiltak neste år på borettslagets vedlikeholdsplan er foreslått av styret å være utskiftning av tak, vil i så fall innebære en økning av felleskostnader.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Se punkter i rapporten.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det er små merker på vinduskarmer og vindusgerikter. Terrassedør har behov for vedlikehold og behandling. Vinduer som er udaterte og vinduer fra 2000 har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er små merker på gerikter og nedre del av ytterdør og fuktmerker på nedre del av badedør. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Markterrasse på 33m <sup>2</sup> Det er avflassing av maling, rust og store tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2 Det ble målt noe motfall mot yttervegg. TG2
7.1.1	Vaskerom 1.etasje Overflate vegger og himling
	MDF plater mangler bunnlist og det er stedvis mye fuktsveller under platene. TG2 Vegger og tak/himlinger har bruksslitasje. TG2 Det mangler tilstrekkelig lufting mellom dør og dørterskel. TG2
7.1.2	Vaskerom 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppførings tidspunktet), Linoleumsbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det noe svikt i gulvet rett ved dørterskel. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er stedvis merker på overflaten som må forventes utifra alder og bruk. TG2
7.1.3	Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Linoleumsbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom rørkasse opp i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TGIU
7.2.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er stedvis merker i tak/himling og noe bruksslitasje som må forventet utifra bruk. TG2 Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dør og dørterskel. TG2
7.2.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall til sluk med tilstrekkelig fall på selve gulvet. TG2 Det er sprekke i fuge ved dørterskel, og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett mellom klemring og sluk. TG2 Det er ingen synlig membran i sluket. Ytterligere undersøker må gjøres. Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, da det er strømførende strøm i vegg på begge sider av badet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på strømkabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør til stoppekran og deler av rør er fra byggeår som har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ingen veggspalte på innebygd systerne, TG2 ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og toalettrom da det er krav til mekanisk avtrekk. TG2 Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dørterskel. TG2 Det er ett krav om lufting på 10mm mellom dør og dørterskel. Elektrisk baderomsvifte har passert mer en sin forventet levetid.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205240283	
<b>Selger 1 navn</b>	
Linda Margrethe Gåsbakk	
<b>Gateadresse</b>	
Børserudsvingen 19	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KLØFTA	2040
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	6
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: 1205240283

## 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: LMG

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør og Vedlikehold AS installerte ny varmtvannsbereder på vaskerommet i 2021.
Arbeid utført av	Rør og Vedlikehold AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør og Vedlikehold AS tilpasset rør under installering av nytt kjøkken i 2021.
Arbeid utført av	Rør og Vedlikehold AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse	Krav om å sette inn feieluke og sprekk i pipe. Pipe ble rehabilitert av Piperep AS i 2023 og feieluke ble også satt inn i 2023.
-------------	---

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	2021: Oppgradert innmat i sikringsskap, lagt opp nytt elektrisk anlegg til kjøkken, lagt opp nye stikk til varmtvannsbereder og vaskemaskin på vaskerom.
Arbeid utført av	Egil Knudsen 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ladeboks for elbil i tilhørende garasje
-------------	---

- 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, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Klargjort gulv og vegger på kjøkken før kjøkkenmontering i 2021 (kjøkken montert av faglærte).

- 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

Igland Garasjen AS bygde helt nytt garasjeanlegg til hele borettslaget i 2021. Platting foran inngangsparti: Bygd på egeninnsats i 2020.

Arbeid utført av

Igland Garasjen AS

- 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

Beskrivelse

Ingen vedtak på generalforsamling eller forslag fremsatt til generalforsamling om økte kostnader. Neste tiltak neste år på borettslagets vedlikeholdsplan er foreslått av styret å være utskifting av tak, vil i så fall innebære en økning av felleskostnader.

- 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

## Tilleggs kommentar

Nytt IKEA-kjøkken i 2021, montert av Montera AS. Ny varmtvannsbereder i 2021, montert av Rør og Vedlikehold AS. Ny varmepumpe i 2021, montert av ACSenteret Oslo AS.

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
Linda Margrethe Gåsbakk	3555e5a0bb568fad00b72e 131ae179a6810253cc	26.09.2024 15:47:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240283

- 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>

Romerike Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Kløfta  
v/Bjørn Granli Jokstad  
Trondheimsvegen 84  
2040 KLØFTA

Infoland 8065110

797/32

22.09.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.09.2024.

Boligselskap: 797 Børserud Borettslag  
Organisasjonsnr: 955.415.663  
Andelseier: Linda Margrethe Gåsbakk  
Leieobjektnr: 32  
Adresse: Børserudsvingen 19, 2040 KLØFTA  
Andelsnummer: 32

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP3215966.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Parkering: Hver andel er tildelt en garasje. Totalt er det 41 merket opp i rekkefølge med andelsnummer. I tillegg leier styret ut 18 p-plasser og 2 plasser til tilhengere etter henvendelse til styret. Det er også tilgjengelig 5 gjesteplasser.
- **Boligselskapet er et medlemslag hos BORI BBL. Det er krav om medlemskap i BORI BBL for nye kjøpere. Megler må sende melding om avklaring av forkjøpsretten til firmapost@bori.no. Forkjøpsretten avklares i tråd med vedtektene. Det er en forutsetning at kjøper er/blir medlem av BORI BBL. For ytterligere informasjon, ta kontakt med BORI BBL. Eierskiftemelding må sendes forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, oef@obos.no**
- Styregodkjenning sendes styret; [bbl@styrommet.no](mailto:bbl@styrommet.no)
- Boligselskapet har et lån i OBOS Banken med lånenr. 9820.83.39710

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208339710 A		9.456.794,-	27 år 4 md.	12		Flyt	5,89%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.630,- pr. md.

Herav:

Parkering	160,-
Vedlikehold garasje	50,-
Felleskostnader	3.001,-
Vedlikeholdssparing	1.066,-
Lån	1.353,-

F.o.m. 01.10.24, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.580,- (vedlikehold av garasje på kr. 50,- er ikke tatt med på oktober fakturaen). Ved spm. vennligst ta kontakt med styret eller med rådgiver Karlsen.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (info fra tidligere forretningsfører):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	12,-	11 976,-	33 104,-	243 231,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98208339710	241.997,-	1.487,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 242.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

### Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld eller annet, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin B. Karlsen tlf.22 98 14 68 ev. pr. e-post: [nina.christin.karlsen@obos.no](mailto:nina.christin.karlsen@obos.no).

### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

### Melding fra megler ved salg:

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. **Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret, e-post: [bbl@styrerrommet.no](mailto:bbl@styrerrommet.no).**

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.



**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
For Siw Frisk

Margrethe Løseth  
prosjektkoordinator  
Tlf. 22865817  
E-postadresse: [margrethe.loseth@obos.no](mailto:margrethe.loseth@obos.no)

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Til andelseiere i Børserud Borettslag

Kløfta, 16. april 2024

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 25. APRIL 2024**

Styret i Børserud Borettslag innkaller til generalforsamling i Menighetshuset (Børserudvegen 2, 2040 Kløfta) torsdag 25. april 2024 kl. 19.00. Vedlagt ligger følgende dokumenter:

- 1) Innkalling til generalforsamling
- 2) Fullmaktsskjema
- 3) Årsregnskap 2023
- 4) Revisjonsberetning
- 5) Styrets årsberetning
- 6) Forslag til oppdaterte vedtekter
- 7) Forklaring til endring av vedtekter
- 8) Forslag til oppdaterte garasjevedtekter
- 9) Forklaring til endring av garasjevedtekter

Dersom du skal møte ved fullmektig, må fullmaktsskjema være ferdig utfylt og leveres ved inngangsdøra før møtet begynner.

Med vennlig hilsen  
Børserud Borettslag v/ styret

## **Innkalling til generalforsamling i Børserud Borettslag**

Torsdag 25. april 2024 kl. 19.00 avholdes generalforsamling i Børserud Borettslag. Generalforsamling avholdes i Menighetshuset (Børserudvegen 2, 2040 Kløfta).

### **1 KONSTITUERING**

#### **1.1 Godkjenning av innkalling**

#### **1.2 Opplysning om antall møtende og antall fullmakter**

#### **1.3 Valg av møteleder**

#### **1.4 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen**

### **2 STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023**

Årsberetningen gjennomgås på generalforsamlingen.

### **3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

#### **3.1 Årsregnskap for 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 er vedlagt innkallingen.

Det vises til resultatregnskap og balanse i innkallingen til generalforsamlingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

#### **3.2 Anvendelse av årsresultatet**

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

### **4 GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

### **5 VEDTEKSENDRINGER**

Styret foreslår flere endringer i borettslagets vedtekter og garasje, se egne vedlegg med oversikt over forslagene. Samtlige vedtektsendringer må vedtas med minst to tredjedels flertall.

#### **5.1 Vedtekter**

Forslag til vedtak (krever to tredjedels flertall):

*Vedlagte forslag til oppdaterte vedtekter vedtas.*

#### **5.2 Garasjevedtekter**

Forslag til vedtak (krever to tredjedels flertall):

*Vedlagte forslag til oppdaterte garasjevedtekter vedtas.*

## 6 VALG AV TILLITSVALGTE

### 6.1 Styremedlemmer

Det må velges to styremedlemmer for to år, eventuelt ett styremedlem for to år dersom vedtektene endres.

### 6.2 Varamedlemmer

Det må velges fire varamedlemmer for ett år, eventuelt to varamedlemmer for ett år dersom vedtektene endres.

### 6.3 Valgkomité

Det må velges to medlemmer til valgkomitéen.

### 6.4 Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

Det må velges en delegat og en varadelegat til BORIs generalforsamling.

## 7 INNKOMNE FORSLAG

### 7.1 Sak 1

#### Innkommet forslag:

*Som tidligere nevnt har vi vært terrorisert av en ungdomsgjeng som kaster snøball og andre ting på vinduene og veggene våre på kveld- og nattestid. Det er observert ca seks ungdommer. Vet ikke om noen av disse bor i vårt borettslag. For å få slutt på uvesenet foreslår jeg at det settes opp videoovervåking ved garasjene eller annet optimalt sted.*

#### Styrets innstilling:

Styret har drøftet forslaget og peker på at det er hensyn både for og imot. Montering av 8 stk kameraer rundt garasjen vil koste ca. kr 25 000. Styret innstiller på å installere videoovervåking med 3 mot 2 stemmer. Forslag til vedtak:

*Borettslaget etablerer kameraovervåking rundt garasjene.*

### 7.2 Sak 2

#### Innkommet forslag:

*Hei,*

*Ønsker synlig skilting med «gangfart» og fartsdumper på parkeringsområde og gangsti.*

*Ønsker også at port til gangsti blir reparert så lukker seg automatisk.*

#### Styrets innstilling:

Styret innstiller på følgende vedtak:

*Styret følger opp og undersøker nye skilter, vedlikehold av bom og fartsdumper. Styret gis mandat til å avgjøre hvilke tiltak som skal innføres etter at pris er innhentet.*

### 7.3 Sak 3

#### Innkommert forslag:

*Hei.*

*Jeg synes det er lurt å ha en felles søppelkasse i borettslaget, slik vi har ved lekeplassen. Den blir vel brukt kan man se.*

*Men det jeg savner er en rutine rundt den.*

*Hvem tømmer den, egnede søppeposer og hvor skal søppelposen kastes?*

*Kan dere lage en rutine rundt det tro?*

#### Styrets innstilling:

Forslag til vedtak:

*Styret lager en rutine for håndtering av søppelkasse ved lekeplassen.*

## FULLMAKTSSKJEMA

I generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuelt samboer møte, jf. burettslagslova § 7-2 (1). Dersom kun andelseiers ektefelle, samboer eller annet hushandsmedlem skal møte og avgi stemme, må andelseier gi vedkommende fullmakt til å stemme.

Leietaker av andelen har rett til å være tilstede i generalforsamlingen og rett til å uttale seg, jf. burettslagslova § 7-2 (2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen kan andelseier møte ved fullmektig, jf. burettslagslova § 7-3.

Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

----- rives av og leveres på generalforsamlingen -----  
-----

### FULLMAKT:

Andelseiers navn: \_\_\_\_\_

Andels nr.: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Fullmakt til å stemme på generalforsamling i Børserud Borettslag 25. april 2024 gis til:

Fullmakthavers navn: \_\_\_\_\_

Andelseiers underskrift: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

## **Årsoppgjør 2023**

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



## Resultatregnskap 2023

Børserud Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 086 912	1 680 560	2 096 624	2 090 388
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 086 912</b>	<b>1 680 560</b>	<b>2 096 624</b>	<b>2 090 388</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	115 188	114 100	114 100	115 100
Konsulentjenester	3	128 964	173 059	145 550	106 000
Kontingenter		16 730	16 730	16 730	16 729
Rep og vedlikehold	4	1 574 489	130 919	228 300	100 000
Forsikringer		207 089	187 242	206 117	222 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		466 110	399 136	439 050	500 000
Energi og fyring		11 201	0	0	0
Kabel-TV og telefoni	5	241 639	217 225	243 350	180 441
Driftskostnader		68 132	49 525	41 000	55 000
Leiekostnader		51 568	0	0	54 000
Andre driftskostnader	6	55 170	76 751	24 900	30 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	783	2 000	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 936 280</b>	<b>1 365 470</b>	<b>1 461 097</b>	<b>1 379 270</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-849 368</b>	<b>315 090</b>	<b>635 527</b>	<b>711 118</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		475	270	0	0
Finanskostnad		467 980	283 338	475 351	620 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-467 504</b>	<b>-283 067</b>	<b>-475 351</b>	<b>-620 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 316 872</b>	<b>32 022</b>	<b>160 176</b>	<b>91 118</b>
Overført til annen egenkapital	9	-1 316 872	32 022	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-1 316 872</b>	<b>32 022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 31.12.2023

Børserud Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7	20 773 063	20 773 063
Tomt	7	527 192	527 192
Sum varige driftsmidler		21 300 255	21 300 255
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>21 300 255</b>	<b>21 300 255</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		289 884	245 468
Kundefordringer		19 681	67 115
Sum fordringer		309 565	312 583
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 290 729	2 733 898
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>1 600 293</b>	<b>3 046 481</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>22 900 548</b>	<b>24 346 736</b>

## Balanse 31.12.2023

Børserud Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	4 100	4 100
Annen egenkapital	9	7 415 680	8 732 552
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 419 780</b>	<b>8 736 652</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 504 982	9 666 246
Borettsinnskudd	11	5 663 600	5 663 600
Sum langsiktig gjeld		15 168 582	15 329 846
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		295 465	275 315
Annen kortsiktig gjeld		16 721	4 923
Sum kortsiktig gjeld		312 186	280 238
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 480 768</b>	<b>15 610 083</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 900 548</b>	<b>24 346 736</b>

Børserud Borettslag

Barehan Øystein Mørk  
Styrets leder

Inger Johanne Lindberg  
Styremedlem

Ishak Skjæraasen Khan  
Styremedlem

Mats Teigar Andersen  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Børserud Borettslag

## 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	1 407 036	1 163 040	1 407 097	1 273 488
3603 Stipulerte renter	475 464	244 824	475 351	620 000
3604 Stipulerte avdrag	159 012	229 356	159 031	148 000
3607 Garasje	23 400	21 450	22 620	23 400
3608 Parkeringsplasser	22 000	21 890	32 525	25 500
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 086 912</b>	<b>1 680 560</b>	<b>2 096 624</b>	<b>2 090 388</b>

### Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
Gave til ansatte, fradragsberettiget	1 088	0	0	1 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>115 188</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>	<b>115 100</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 831	4 831	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	103 065	102 876	107 550	88 000
Andre forvaltningstjenester	140	3 007	3 000	12 000
Teknisk bistand	17 100	62 344	30 000	0
HMS	3 828	0	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>128 964</b>	<b>173 059</b>	<b>145 550</b>	<b>106 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	110 774	25 550	120 000	0
Vedlikehold VVS	0	0	20 000	0
Vedlikehold elektro	0	43 602	0	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	78 724	6 074	10 000	50 000
Vedlikehold garasjer	0	25 200	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	49 500	0
Vedlikehold brannsikring	18 700	27 555	0	0
Dugnadskostnader	0	2 938	3 000	0
Større	1 366 291	0	25 800	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>1 574 489</b>	<b>130 919</b>	<b>228 300</b>	<b>100 000</b>

### Note 5 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	241 639	213 075	238 550	180 441
Telefon	0	4 150	4 800	0
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>241 639</b>	<b>217 225</b>	<b>243 350</b>	<b>180 441</b>

#### Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	32 238	11 478	12 000	10 000
Verktøy og redskaper	2 038	0	0	0
Inventar	4 293	52 156	0	0
Nøkler, låser og skilt	717	2 737	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	0	12 000
Kontorrekvisita	9 329	0	0	0
Aviser, tidsskrifter, bøker	75	0	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	300	0	0
Generalforsamling/årsmøte	2 307	7 680	9 000	3 000
Velferdskostnader	1 777	0	1 500	2 000
Øredifferanser	-4	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	3 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>55 170</b>	<b>76 751</b>	<b>24 900</b>	<b>30 000</b>

#### Note 7 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger/garasje
Anskaffelseskost pr.01.01	527 191	20 773 063
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	527 191	20 773 063
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	527 191	20 773 063

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 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 100 fordelt på 41 à kr. 100.

**Note 9 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	8 732 552	8 700 530
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 316 872	32 022
Sum opptjent egenkapital 31.12	7 415 680	8 732 552

**Note 10 Pantelån****BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.23: 5,80%, løpetid 29 år

Opprinnelig 2022

9 707 807

Nedbetalt tidligere

41 562

Nedbetalt i år

161 240

Lånesaldo 31.12

9 505 005

Beregnet innfrielsesdato: 11.12.2051

**Sum langsiktig gjeld****9 505 005****Note 11 Borettsinnskudd**

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

**Note 12 Pant og sikkerhetsstillelse**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	15 168 582	15 329 846
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	21 300 255	21 300 255
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	20 668 307	20 668 307

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

**Note 13 Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 766 243</b>	<b>2 942 095</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-1 316 872	32 022
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-161 264	-207 874
B. Årets endring i disponible midler	-1 478 136	-175 852
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 288 107</b>	<b>2 766 243</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 600 293	3 046 481
- Kortsiktig gjeld	312 186	280 238
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 288 107</b>	<b>2 766 243</b>

## 787 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Andersen, Mats Teigar** 2024-03-19

Identifikasjon

 Andersen, Mats Teigar

Navn Dato  
**Khan, Ishak Skjæraasen Ahmed** 2024-04-15

Identifikasjon

 Khan, Ishak Skjæraasen  
Ahmed

Navn Dato  
**Lindberg, Inger Johanne** 2024-03-15

Identifikasjon

 Lindberg, Inger Johanne

Navn Dato  
**Mørk, Barehan Øystein** 2024-03-14

Identifikasjon

 Mørk, Barehan Øystein



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



Til generalforsamlingen i Børserud Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Børserud Borettslag som viser et underskudd på NOK 1 316 872. 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.

*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, 15. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/15/2024 15:48:20

---

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.

## **Styrets arbeid**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret hatt 12 møter og behandlet blant annet disse sakene:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og HMS
- Forsikringssaker
- Utleie av parkeringsplasser
- Dugnad
- Løpende vedlikehold
- Skifte av pipeløp ved Piperep
- Gebyr til kommunen
- Reklamering og oppfølging av Piperep og Igland
- Bytte av TV- og internettleverandør fra Telia til Telenor
- Bytte av forretningsfører fra Bori til Obos
- Avtale med Norsk brannvern om nytt brannvarslingssystem, pulverapparater skiftet, og skumapparat levert ut.

# Vedtekter

## for

### Børserud Borettslag

Organisasjonsnummer 955 415 663, tilknyttet BORI BBL, sist endret 25. april 2024

#### **1. Innledende bestemmelser**

##### ***1-1 Formål***

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

##### ***1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold***

(1) Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm

##### ***1-3 Husordensregler for Børserud Borettslag***

(1) Generalforsamlingen fastsetter husordensregler for Børserud Borettslag. Den enkelte andelseier er forpliktet til å rette seg etter gjeldende husordensregler.

#### **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 borettslagsloven § 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, jfr vedtektene pkt 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, 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 husstandsfellesskapsloven § 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, jfr borettslagsloven § 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 Boretten**

- (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.

### **4-2 Bruksoverlating**

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - a. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp-/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.
  - b. Andelseieren er en juridisk person.
  - c. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
  - d. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseierens ektefelle.
  - e. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens 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. 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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Beboeren har ansvaret for å varsle om feil og skader ved røykvarslere og brannslukningsapparat i leiligheten.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør (herunder vannrør fra og med stoppekran, inkludert utekran), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Når borettslaget har bestemt at nærmere angitte oppgaver skal utføres på dugnad, er den enkelte andelseier ansvarlig for å få sin del av arbeidet utført. Dette gjelder også renhold av trapper og oppganger. Om arbeidet ikke blir utført innen den tidsfrist styret bestemmer, eller ikke tilfredsstillende rimelige krav, har borettslaget rett og plikt til å få dette utført for andelseiers regning. Andelseier kan bli belastet kostnadene som tillegg til ordinære felleskostnader eller som oppgjør etter regning om andelseier senere endrer situasjonen av eget tiltak som styret vil godkjenne.

(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.

(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 borettslagsloven § 5-13 og 5-15.

(8) Levegger mellom andelseiere skal holdes i orden og være malt/beiset i borettslagets farger.

### **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, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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, jfr borettslagsloven § 5-18.

(6) (a) Styret har ansvaret for at levegger som skiller andelseierne er i god stand, og blir vedlikeholdt av andelseierne. Ved behov for ny levegg mellom andelseierne skal vedtatt modul



brukes.

(b) Levegger mellom to andelseiere skal bekostes av borettslaget etter hvert som levegger må byttes ut, mens beboere har ansvaret for vedlikeholdet.

## **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***

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagsloven § 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 pantesikkerhet**

### ***7-1 Felleskostnader***

(1) 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### ***7-2 Borettslagets pantesikkerhet***

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. Endringer av bygning eller tomt**

### ***8-1 Endringer***

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhånds samtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jf punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jf borettslagsloven § 5-11.

### ***8-2 Vilkår***

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

- a. Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
- b. Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke etter punkt 8-4 nedenfor, får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad å søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes. I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

- c. Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
- d. Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.
- e. Arbeidene betales av andelseieren.
- f. Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet betales av andelseieren.
- g. Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.
- h. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene. Ansvaret omfatter også skader på dreneringssystemet, veier, fellesareal o.l Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre hun/han har gitt adgang til borettslaget.
- i. Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidig og tidsbegrenset, med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jf vedtektenes punkt 7 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket. Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

- j. Andelseier forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

### **8-3 Gjennomførte forandringer**

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

#### **8-4 Tillatelser**

(1) Generalforsamlingen har gitt samtykke til oppføring av

- a. terrasse, platting og bod på/ved bygget, som harmonerer med byggets og boligens hageareal, er tillatt.
- b. tak over terrasse på byggets inngangsside. Taket må harmonere med boligen og borettslagets øvrige bygg
- c. varmepumper, på følgende tilleggsvilkår:
  - i. den må være godkjent av Norsk Varmepumpeforening
  - ii. den må være støysvak
  - iii. andelseier må ved montering følge retningslinjene for varmepumpe i borettslag, utarbeidet av Norsk Varmepumpeforening, (publisert på [https://www.varmepumpeinfo.no/varmepumpe\\_i\\_borettslag](https://www.varmepumpeinfo.no/varmepumpe_i_borettslag), 31.3.2011)
- d. Beboere har tillatelse om å sette opp endevegg, men skal følge borettslagets modul for levegg mellom andelseierne. Endeveggen må være malt/beiset i borettslagets farger.
- e. hagegjerder, hekker, steinsetting m.v. Retningslinjer for gjerder, hekker, steinsetting m.v. er fastsatt i lagets ordensregler.

(2) Generalforsamlingen har gitt samtykke til bruk av

- a. Borettslagets redskaper som er tilgjengelig i redskapsboden. Andelseier plikter å skrive seg på utlånsliste i redskapsboden, og returnere lånt del så fort arbeidet er utført.

Ved skade på lånt del er andelseier pliktig å melde dette til styret. Skyldes skaden feil bruk skal andelseier stå for kostnaden.

#### **8-5 Parkeringsbestemmelser for Børserud Borettslag**

Børserud borettslag består av 7 gjesteplasser, 18 reservert p-plasser og 2 plasser for små tilhengere. Beboerne kan leie til bil 2/henger, hvis det er ledige plasser.

1. Bil nr. 2/MC/henger kan parkeres på reservert p-plasser mot en kostnad på kr 160 i mnd, totalt kr 1920 pr år.
2. Borettslagets to små plasser til hengere kan leies mot en kostnad på kr 100 i måneden, totalt kr 1200 pr år, pr plass.
3. Leie av reservert plass ute kommer på fellesutgiftene.
4. Leietaker har ansvaret med at reservert uteplass blir vedlikeholdt til enhver tid. Att. Snø, grus, skilt osv.
5. Ved ønske om leie av uteplass til bobil osv. må dette søkes på av styret.
6. Det er 1 mnd oppsigelse på reservert p-plass. Denne oppsigelsen sendes enten på mail: [bbl@styrerommet.no](mailto:bbl@styrerommet.no) eller legges i styrets postkasse.
7. Det er 7 gjesteplasser i borettslaget som kan benyttes av besøkende inntil 3 døgn.
8. Kjøretøyer som opptar gjesteparkeringsplasser utover 3 døgn vil bli fjernet for eiers kostnad og risiko.
9. Generalforsamlingen kan fastsette egne garasjevedtekter.

## **9. Styret og dets vedtak**

### **9-1 Styret**

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

### **9-2 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

### **9-3 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, borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
2. salg eller kjøp av fast eiendom,
3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. 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.

### **9-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **10. Generalforsamlingen**

### **10-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **10-2 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.

### **10-3 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).

### **10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- (1) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (2) Godkjenning av årsregnskap
- (3) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (4) Eventuelt valg av revisor
- (5) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (6) Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **10-5 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.

### **10-6 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.

### **10-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **11-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 borettslagsloven § 5-22 og 5-23.

### **11-2 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.

### **11-3 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.

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 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 borettslagsloven § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## HJELPEDOKUMENT OG FORKLARING TIL FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTER

Punkt	Endret tekst	Forklaring/begrunnelse fra styret
1-2	<p>(1) Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i <del>Skedsmø</del> Oslo kommune.</p> <p>(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL <del>som er forretningsfører og kontoradressen er i Skedsmø</del> <del>Kommune</del>. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer &amp; Co AS, Lillestrøm</p>	Tilpasning av vedtektene etter tidligere bytte av forretningsfører.
5-1	<p>(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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Beboeren har ansvaret for <del>å varsle om feil og skader ved</del> røykvarslere og brannslukningsapparat i leiligheten <del>er i forskriftsmessig stand</del>.</p>	Presisering av at andelseiers plikt er å undersøke og evt. melde ifra om feil, men at borettslaget bekoster utskifting og reparasjon.
5-1	<p>Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør (<del>herunder vannrør fra og med stoppekran, inkludert utekran</del>), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.</p>	Styret har fått spørsmål om vedlikeholdsansvar for rør som går til utekran. Styret tolker det slik at dette er en del av borettslagets ansvar, og har foreslått en presisering.
8-4	<p>(1) Generalforsamlingen har gitt samtykke til oppføring av</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>terrasse, platting og bod på/ved bygget, som harmonerer med byggets og boligens hageareal, er tillatt.</li> <li>tak over terrasse på byggets inngangsside. <del>Taket må harmonere med boligen og borettslagets øvrige bygg</del></li> </ol>	Styrets foreslår å presisere at tak over terrasse på byggets inngangsside må harmonere med boligen og borettslaget
	<ol style="list-style-type: none"> <li>Beboere har tillatelse om å sette opp <del>endelevegg</del>, men skal følge borettslagets modul for levegg mellom andelseierne. <del>Endeleveggen</del> må være malt/beiset i borettslagets farger.</li> <li>hagegjerder, hekker, steinsetting m.v. Retningslinjer for gjerder, hekker, steinsetting m.v. er fastsatt i lagets ordensregler.</li> </ol> <p>(2) Generalforsamlingen har gitt samtykke til bruk av</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Borettslagets redskaper som er tilgjengelig i redskapsboden. Andelseier plikter å skrive seg på</li> </ol>	Kun språklige korrigeringer.

	<p>utlånsliste i redskapsboden, og returnere lånt del så fort arbeidet er utført.</p> <p>Ved skade på lånt del er andelseier pliktig å melde dette til styret. Skyldes skaden feil bruk <del>på</del> skal andelseier stå for kostnaden.</p>	
8-4 (f)	<p><b><del>f.</del> 8-5 Parkeringsbestemmelser for Børserud Borettslag</b></p> <p>Børserud borettslag består av <del>10</del> 7 gjesteplasser, <del>og 17</del> 18 reservert p-plasser og 2 plasser for små tilhengere. Beboerne kan leie til bil 2/henger, hvis det er ledige plasser.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bil nr. 2/MC/henger kan parkeres på reservert p-plasser mot en kostnad på kr <del>125</del> 160 i mnd, totalt kr <del>1500</del> 1920 pr år.</li> <li>2. Borettslagets to små plasser til hengere kan leies mot en kostnad på kr 100 i måneden, totalt kr 1200 pr år, pr plass.</li> <li>3. Leie av reservert plass ute kommer på fellesutgiftene.</li> <li>4. Leietaker har ansvaret med at reservert uteplass blir vedlikeholdt til enhver tid. Att. Snø, grus, skilt osv.</li> <li>5. Ved ønske om leie av uteplass til bobil osv. må dette søkes på av styret.</li> <li>6. Det er 1 mnd oppsigelse på reservert p-plass. Denne oppsigelsen sendes enten på mail: <a href="mailto:styretbbl@hotmail.com">styretbbl@hotmail.com</a> <a href="mailto:bbl@styrommet.no">bbl@styrommet.no</a> eller legges i styrets postkasse.</li> <li>7. Det er <del>10</del> 7 gjesteplasser i borettslaget som kan benyttes av besøkende inntil 3 døgn.</li> <li>8. Kjøretøyer som opptar gjesteparkeringsplasser utover 3 døgn vil bli fjernet for eiers kostnad og risiko.</li> <li>9. <b>Generalforsamlingen kan fastsette egne garasjevedtekter.</b></li> </ol>	<p>Endret til eget punkt 8-5.</p> <p>Presisert og korrigert antall parkeringsplasser slik at vedtektene samsvarer med dagens situasjon.</p> <p>Styret foreslår å oppjustere leie av uteplass fra kr 125 til 160 pr mnd. Styret foreslås også at det gis adgang til å leie to mindre plasser til hengere.</p> <p>Ny e-postadresse etter overgang til OBOS.</p> <p>Borettslaget har allerede vedtatte garasjevedtekter, og det er foreslått å knytte disse til de ordinære vedtektene gjennom nytt punkt 9.</p>
9-1	<p>(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og <del>3</del> 2 andre medlemmer med <del>4</del> 2 varamedlemmer.</p>	<p>Styret har i dag 4 medlemmer og 4 varamedlemmer. Dette foreslås redusert til 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.</p>
9-2	<p>(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.</p>	<p>Punktet var ufullstendig, og bestemmelsen er fylt ut slik at det harmonerer med borettslagsloven.</p>
9-2 (4)	<p><del>(4)</del> 9-3 Styrets vedtak</p>	<p>Kun språklig korrigerings, slik at dette blir eget punkt 9-3</p>





## Vedtekter for garasjeanlegget på Børserud

Sist endret 25. april 2024

1. Børserud borettslags styre forestår forvaltningen av garasjeanlegget. Styret skal ha ansvar for å holde lagets felles økonomiske og eiendomsmessige interesser ved like i alt som angår garasjeanlegget. Styret skal organisere dugnad eller leie av hjelp til å få utført nødvendige arbeider.
2. Anlegget inkluderer styrerom, redskapsrom, postrom og søplerom som tilhører 4-mannsboligene.
3. Vedlikehold garasjeanlegg fastsettes av styret og inngår som en del av den månedlige husleie. Kostnaden disponeres av styret til årlig serviceavtale av garasjene. Borettslaget har en masterkey som gir muligheten for å åpne samtlige garasjer i forbindelse med vedlikehold og forvaltning av garasjene. Styret plikter å gi beskjed i god tid før dette gjennomføres, så langt det er mulig.

Styret kan benytte masterkey til å gjennomføre tilsyn og kontroll av bruk av det elektriske anlegget i samtlige garasjer. Ved slike tilsyn skal beboerne varsles senest idet tilsynet starter.

4. Hver andel er tildelt en garasje. Totalt er det 41 garasjer i borettslaget som er merket opp i rekkefølge med andelsnummer.
5. Alle garasjer har mulighet for montering av lading til elbiler. Lader til elbiler kan kun bestilles igjennom selskapet som borettslaget har rammeavtale med. Lading av elbiler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
6. Styret forventer at andelseiere holder garasjen ryddig til enhver tid. Brannfarlig væsker i garasjen skal oppbevares i forsvarlige beholdere.
7. Ved skade på garasjen er andeleier pliktig å gi beskjed om dette slik at styret får utbedret skaden. Ved uaktsomt bruk må andelseiere stå for kostnadene.
8. Utleie av garasje er ikke tillatt.
9. Styret sørger for nødvendig forsikring på garasjeanlegget.
10. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på garasjeanlegget, herunder elektrisk anlegg, uten styrets forhåndsgodkjenning.
11. Det er ikke lov å benytte motorvarmer og/eller kupevarmer på garasjens strømnnett. Dersom andelseier ønsker å benytte motorvarmer/kupevarmer, må det etableres en egen kurs og energimåler i garasjen for andelseiers regning.

## HJELPEDOKUMENT OG FORKLARING TIL FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTER

Punkt	Endret tekst	Forklaring/begrunnelse fra styret
3	<p>Vedlikehold garasjeanlegg fastsettes av styret og inngår som en del av den månedlige husleie. Kostnaden disponeres av styret til årlig serviceavtale av garasjene. Borettslaget har en masterkey som gir muligheten for å åpne samtlige garasjer <del>når servicen skal utføres</del> i forbindelse med vedlikehold og forvaltning av garasjene. Styret plikter å gi beskjed i god tid før dette gjennomføres, så langt det er mulig.</p> <p>Styret kan benytte masterkey til å gjennomføre tilsyn og kontroll av bruk av det elektriske anlegget i samtlige garasjer. Ved slike tilsyn skal beboerne varsles senest idet tilsynet starter.</p>	<p>Det har oppstått behov for tilgang til garasjer utover alminnelig service, f.eks. når strømmen har gått. Det kan være umulig å varsle på forhånd. Derfor foreslått en utvidelse av når styret kan åpne garasjer.</p> <p>Måling av strømforbruket viser at det brukes uforklarlig mye strøm i garasjen. Tallene indikerer at enkelte lader bil på vanlig stikkontakt. Det er svært dyrt å etablere individuelle måler på hver stikkontakt/garasje. Det foreslås derfor at styret gis mulighet til å åpne samtlige garasjer for tilsyn dersom det høye strømforbruket fortsetter.</p>
5	<p>Alle garasjer har mulighet for montering av lading til elbiler. Lader til elbiler kan kun bestilles igjennom selskapet som borettslaget har rammeavtale med. <del>Dette kan bestilles igjennom Elaway. (Kontakt styret).</del> Lading av elbiler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.</p>	<p>Presisering av at elbillader <u>kun</u> kan bestilles gjennom selskapet borettslaget har avtale med.</p>
6	<p>Styret forventer at andelseiere holder garasjen ryddig til enhver tid. <del>Det bør ikke oppbevares</del> Brannfarlig væsker i garasjen skal oppbevares i forsvarlige beholdere.</p>	<p>Brannfarlig væsker kan oppbevares i garasjene (fremfor ved boligene), men det presiseres at dette må oppbevares forsvarlig.</p>
7	<p>Ved skade på garasjen er andeleier pliktig å gi beskjed om dette slik at styret får utbedret skaden. Ved uaktsomt bruk må andelseiere stå for kostnadene.</p>	<p>Ren språklig korrigerings.</p>
10	<p><del>Det er ikke tillatt å gjøre endringer på garasjeanlegget, herunder elektrisk anlegg, uten styrets forhåndsgodkjennelse.</del></p>	<p>Det foreslås en nytt punkt som presiserer at det ikke er tillatt med endringer på el-anlegget i garasjene.</p>
11	<p><del>Det er ikke lov å benytte motorvarmer og/eller kupevarmer på garasjens strømmnett. Dersom andelseier ønsker å benytte</del></p>	<p>Strøm som går på stikkontaktene i</p>

	motorvarmer/kupevarmer, må det etableres en egen kurs og energimåler i garasjen for andelseiers regning.	garasjene, betales av borettslaget (og ikke den enkelte). Som følge av høyt strømforbruk i garasjene, foreslås det en innsnevring på bruk av motorvarmere.
--	--	--



Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf  
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:  
8064991

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
24.09.2024.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 29 BNR: 678 SNR:

Forespørsel datert: 19.09.2024.

### Eiendom

---

Oppgitt areal i matrikkelen 17215,9 m<sup>2</sup>.  Snr. har en andel på i sameie.

\* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

- Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

\* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

### PLANSTATUS:

---

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Del av Kløfta sentrum» m/best. vedtatt 16.10.1980.

Endringer: bebyggelsesplan vedtatt 04.03.1980.

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløfta til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Kløfta sentrum» vedtatt 28.04.1997.

## STØYFORHOLD:

---

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.  Er berørt av veg/jernbanestøy.

## FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører.

Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

## Veg, vann og avløp:

---

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik.          | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert.                       | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert.       |
| <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg.           | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg.   |

Kommunale avgifter går direkte til borettslaget

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. ,-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

## BEBYGGELSE:

---

Hovedbygning byggemeldt 1979.

Garasje byggemeldt 1981.

Innsetting av vinduer i endevegg byggemeldt 2014.

Rehabilitering av piper byggemeldt 2023.

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest for rehabilitering av piper. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest.                  | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

**ANDRE MERKNADER:**

---

Med hilsen



Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

Vedlegg:

<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelser.
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanbestemmelser.
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
<input type="checkbox"/>	Støykart.

## Protokoll til generalforsamling i Børserud Borettslag

Torsdag 25. april 2024 kl. 19.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Børserud Borettslag. Generalforsamling ble avholdt i Menighetshuset (Børserudvegen 2, 2040 Kløfta).

### 1 KONSTITUERING

#### 1.1 Godkjenning av innkalling

Det ble foreslått å godkjenne måten ekstraordinær generalforsamling var innkalt på og erklære denne for lovlig satt, og godkjenne sakslisten.

Vedtak: Godkjent

#### 1.2 Opplysning om antall møtende og antall fullmakter

Til stede fra andelseierne var: 25 møtende, 3 ved fullmektig.  
Totalt var 26 stemmeberettigede andelseiere.

#### 1.3 Valg av møteleder

Valgt ble: Øystein Mørk

#### 1.4 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen

Ishak Skjæraasen Khan som sekretær, Hans Trygve Ødegaard og Karl Anton Jacobsen som vitner valgt til å underskrive protokollen.

### 2 STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning ble gjennomgått på generalforsamlingen.

### 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

#### 3.1 Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 er vedlagt innkallingen, foreslås godkjent.

Det vises til resultatregnskap og balanse i innkallingen til generalforsamlingen, og det foreslås at regnskapet og revisjonsberetning godkjennes.

Vedtak: Godkjent

#### 3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Vedtak: Godkjent





#### 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår kr 100 000 i henhold til budsjett.

Vedtak: Godkjent

#### 5 VEDTEKSENDRINGER

Samtlige vedtektsendringer må vedtas med minst to tredjedels flertall.

##### 5.1 Vedtekter

###### 5.1.1 Endring av vedtektene punkt 1-2

Vedtektene punkt 1-2 foreslås endret til:

*(1) Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.*

*(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm.*

Vedtak: Godkjent

###### 5.1.2 Endring av vedtektene punkt 5-1 første avsnitt

Vedtektene punkt 5-1 første avsnitt foreslås endret til:

*(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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Beboeren har ansvaret for å varsle om feil og skader ved røykvarslere og brannslukningsapparat i leiligheten.*

Vedtak: Godkjent

###### 5.1.3 Endring av vedtektene punkt 5-1 andre avsnitt

Vedtektene punkt 5-1 andre avsnitt foreslås endret til:

*(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør (herunder vannrør fra og med stoppekran, inkludert utekran), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.*

Vedtak: Godkjent



5.1.4 Endring av vedtektene punkt 8-4 første avsnitt bokstav b  
Vedtektene punkt 8-4 første avsnitt bokstav b foreslås endret til:

*b. tak over terrasse på byggets inngangsside. Taket må harmonere med boligen og borettslagets øvrige bygg*

Vedtak: Godkjent

5.1.5 Endring av vedtektene punkt 8-4 første avsnitt bokstav d og andre avsnitt  
Vedtektene punkt 8-4 første avsnitt bokstav d og andre avsnitt foreslås endret til:

*d. Beboere har tillatelse om å sette opp endevegg, men skal følge borettslagets modul for levegg mellom andelseierne. Endeveggen må være malt/beiset i borettslagets farger.*

[...]

*(2) Generalforsamlingen har gitt samtykke til bruk av*  
*a. Borettslagets redskaper som er tilgjengelig i redskapsboden. Andelseier plikter å skrive seg på utlånsliste i redskapsboden, og returnere lånt del så fort arbeidet er utført. Ved skade på lånt del er andelseier pliktig å melde dette til styret. Skyldes skaden feil bruk skal andelseier stå for kostnaden.*

Vedtak: Godkjent

5.1.6 Endring av vedtektene punkt 8-4 bokstav f  
Vedtektene punkt 8-4 bokstav f foreslås endret til:

*Børserud borettslag består av 7 gjesteplasser, 18 reservert p-plasser og 2 plasser for små tilhengere. Beboerne kan leie til bil 2/henger, hvis det er ledige plasser.*

- 1. Bil nr. 2/MC/henger kan parkeres på reservert p-plasser mot en kostnad på kr 160 i mnd, totalt kr 1920 pr år.*
- 2. Borettslagets to små plasser til henger kan leies mot en kostnad på kr 100 i måneden, totalt kr 1200 pr år, pr plass.*
- 3. Leie av reservert plass ute kommer på fellesutgiftene.*
- 4. Leietaker har ansvaret med at reservert uteplass blir vedlikeholdt til enhver tid. Att. Snø, grus, skilt osv.*
- 5. Ved ønske om leie av uteplass til bobil osv. må dette søkes på av styret.*
- 6. Det er 1 mnd oppsigelse på reservert p-plass. Denne oppsigelsen sendes enten på mail: [bbl@styrommet.no](mailto:bbl@styrommet.no) eller legges i styrets postkasse.*
- 7. Det er 7 gjesteplasser i borettslaget som kan benyttes av besøkende inntil 3 døgn.*
- 8. Kjøretøyer som opptar gjesteparkeringsplasser utover 3 døgn vil bli fjernet for eiers kostnad og risiko.*
- 9. Generalforsamlingen kan fastsette egne garasjevedtekter.*

Vedtak: Godkjent



3

5.1.7 Endring av vedtektene punkt 9-1 første avsnitt  
Vedtektene punkt 9-1 første avsnitt foreslås endret til:

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

Vedtak: Godkjent

5.1.8 Endring av vedtektene punkt 9-2 andre avsnitt  
Vedtektene punkt 9-2 andre avsnitt foreslås endret til:

*(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.*

Vedtak: Godkjent

5.1.9 Endring av vedtektene punkt 9-2 fjerde avsnitt  
Overskriften i vedtektene punkt 9-2 fjerde avsnitt foreslås endret til:

### **9-3 Styrets vedtak**

Vedtak: Godkjent

## **5.2 Garasjevedtekter**

5.2.1 Endring av garasjevedtektene punkt 3  
Garasjevedtektene punkt 3 foreslås endret til:

*Vedlikehold garasjeanlegg fastsettes av styret og inngår som en del av den månedlige husleie. Kostnaden disponeres av styret til årlig serviceavtale av garasjene. Borettslaget har en masterkey som gir muligheten for å åpne samtlige garasjer i forbindelse med vedlikehold og forvaltning av garasjene. Styret plikter å gi beskjed i god tid før dette gjennomføres, så langt det er mulig.*

*Styret kan benytte masterkey til å gjennomføre tilsyn og kontroll av bruk av det elektriske anlegget i samtlige garasjer. Ved slike tilsyn skal beboerne varsles senest idet tilsynet starter.*

Vedtak: Godkjent



5.2.2 Endring av garasjevedtektene punkt 5  
Garasjevedtektene punkt 5 foreslås endret til:

*Alle garasjer har mulighet for montering av lading til elbiler. Lader til elbiler kan kun bestilles igjennom selskapet som borettslaget har rammeavtale med. Lading av elbiler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.*

Vedtak: Godkjent

5.2.3 Endring av garasjevedtektene punkt 6  
Garasjevedtektene punkt 6 foreslås endret til:

*Styret forventer at andelseiere holder garasjen ryddig til enhver tid. Brannfarlig væsker i garasjen skal oppbevares i forsvarlige beholdere.*

Vedtak: Godkjent

5.2.4 Endring av garasjevedtektene punkt 7  
Garasjevedtektene punkt 7 foreslås endret til:

*Ved skade på garasjen er andelseier pliktig å gi beskjed om dette slik at styret får utbedret skaden. Ved uaktsomt bruk må andelseiere stå for kostnadene.*

Vedtak: Godkjent

5.2.5 Endring av garasjevedtektene punkt 10  
Garasjevedtektene punkt 10 foreslås endret til:

*Det er ikke tillatt å gjøre endringer på garasjeanlegget, herunder elektrisk anlegg, uten styrets forhåndsgodkjennelse.*

Vedtak: Godkjent

5.2.6 Endring av garasjevedtektene punkt 11  
Garasjevedtektene punkt 11 foreslås endret til:

*Det er ikke lov å benytte motorvarmer og/eller kupevarmer på garasjens strømnnett. Dersom andelseier ønsker å benytte motorvarmer/kupevarmer, må det etableres en egen kurs og energimåler i garasjen for andelseiers regning.*

Vedtak: Godkjent med følgende endringer:



*Det er ikke lov å benytte motorvarmer og/eller kupevarmer uten styrets forhåndstillatelse.*

*Ved to eller flere brudd på bestemmelser om bruk av motorvarmer, elektrisk anlegg eller elbillading på vanlig stikkontakt, kan borettslaget fjerne stikkontakten i garasjen for andelseiers regning.*

## 6 VALG AV TILLITSVALGTE

### 6.1 Styremedlemmer

Valg av styremedlem for 2 år: Wenche Handrum

### 6.2 Varamedlemmer

Valg av varamedlem for 1 år: Emil Jon Esquil Eriksson

Valg av varamedlem for 1 år: Cathrine Lindstad

### 6.3 Valgkomité

Valg av medlem til valgkomite for 1 år: Laila Davis

Valg av medlem til valgkomite for 1 år: Cathrin

### 6.4 Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

Valg av delegat til BORIs generalforsamling: Øystein Mørk

Valg av varadelegat til BORIs generalforsamling: Mats

## 7 INNKOMNE FORSLAG

### 7.1 Sak 1

#### Innkomet forslag:

*Som tidligere nevnt har vi vært terrorisert av en ungdomsgjeng som kaster snøball og andre ting på vinduene og veggene våre på kveld- og nattetid. Det er observert ca seks ungdommer. Vet ikke om noen av disse bor i vårt borettslag. For å få slutt på uvesenet foreslår jeg at det settes opp videoovervåking ved garasjene eller annet optimalt sted.*

#### Styrets innstilling:

Styret har drøftet forslaget og peker på at det er hensyn både for og imot. Montering av 8 stk kameraer rundt garasjen vil koste ca. kr 25 000. Styret innstiller på å installere videoovervåking med 3 mot 2 stemmer. Forslag til vedtak:

*Borettslaget etablerer kameraovervåking rundt garasjene.*

Vedtak: Ikke godkjent



## 7.2 Sak 2

### Innkommet forslag:

Hei,

*Ønsker synlig skilting med «gangfart» og fartsdumper på parkeringsområde og gangsti.*

*Ønsker også at port til gangsti blir reparert så lukker seg automatisk.*

### Styrets innstilling:

Styret innstiller på følgende vedtak:

*Styret følger opp og undersøker nye skilter, vedlikehold av bom og fartsdumper. Styret gis mandat til å avgjøre hvilke tiltak som skal innføres etter at pris er innhentet.*

Vedtak: Godkjent

## 7.3 Sak 3

### Innkommet forslag:

Hei.

*Jeg synes det er lurt å ha en felles søppelkasse i borettslaget, slik vi har ved lekeplassen. Den blir vel brukt kan man se.*

*Men det jeg savner er en rutine rundt den.*

*Hvem tømmer den, egnede søppeposer og hvor skal søppeposen kastes?*

*Kan dere lage en rutine rundt det tro?*


### Styrets innstilling:

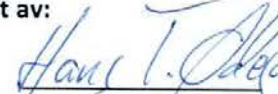
Forslag til vedtak:

*Styret lager en rutine for håndtering av søppelkasse ved lekeplassen.*

Vedtak: Godkjent

Protokollen er undertegnet av:

  
Borehan Øystein Mørk  
Møteleder

  
Hans Trygve Ødegaard  
Protokollvitne

  
Karl Anton Jacobsen  
Protokollvitne

**Ved valgene på generalforsamlingen styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse:	Periode:
Styreleder:	Barehan Øystein Mørk	Børserudvegen 21 A	1 år
Styremedlem:	Mats Teigar Andersen	Børserudsvingen 29	1 år
Styremedlem:	Wenche Handrum	Børserudsvingen 27	2 år

## **Ordensregler for Børserud Borettslag**

Vedtatt av generalforsamlingen 13 . april 2011-05-10

### **A. Hensikt/formål**

1. Husordensreglene har til formål å sikre beboerne orden, oversikt, ro og trivsel i borettslaget.
2. Alle henvendelser, forslag og klager til styret skal skje skriftlig.
3. Eventuelle tvister om forståelse av husordensreglene, og /eller borettslagets vedtekter tas opp med styret for avklaring.
4. Hver enkel husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt så vel av egne husstandsmedlemmer som av besøkende til husstanden.

### **B. Regelverk**

1. Lov om boligbyggelag og borettslag
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene

Lovene gjelder i overnevnte rekkefølge.

### **C. Orden**

1. Alle beboere må i størst mulig grad bidra til å holde bo - området pent og ryddig, og så langt mulig delta i dugnad og ryddeaksjoner når slikt blir organisert.
2. Den enkelte beboer har særlig plikt til å rydde etter seg selv og sin husstand, i og rett utenfor hagen.
3. Det skal i alminnelighet være ro mellom klokken 2300 og kl 0600.

### **D. Avfall og renovasjon**

1. Borettslaget er tilsluttet organisert avfallshandtering, og må til en hver tid forholde seg til de kommunale regler om dette.
2. Avfall plasseres og fordeles i dertil utplasserte beholdere og henholdsvis papir og plast. Beholderne skal ikke fylles opp mer enn at lokket går igjen.



Det er ikke tillatt å plassere papiravfall ved siden av beholderne. Alle beboere har ansvar for å holde det ryddig rundt beholderne.

3. Glass og metall kastes i utplasserte beholdere ved butikksenteret.

#### **E. Parkering og ferdsel**

1. Utrangert eller avskiltet kjøretøy/tilhenger, eller defekte gjenstander skal ikke oppta plass på borettslagets områder.
2. Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på gangveger. Unntak er syketransport, Flyttetransport og av — og pålasting av varer/tunge kolli.
3. Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets grønt arealer, herunder hager.
4. Det må brukes tids ur på motorvarmer i garasjen, slik at motorvarmeren ikke står på mer enn et par timer for bilen skal brukes.

#### **F. Hageanlegg, terrasse og andre bygningsmessige tiltak, trampoline mm.**

Når det gjelder hagegjerde, beplantning, steinsetting, varmpumpe, terrasse - tak overbygg, se vedtekter.

Trampoline kan bare settes opp dersom naboer i naboelighetene godtar det. Andelseier har det fulle ansvar for sikkerhet og bruk av trampolinen.

# Vedtekter

## for

### Børserud Borettslag

Organisasjonsnummer 955 415 663, tilknyttet BORI BBL, sist endret 25. april 2024

#### **1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1 Formål**

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

##### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm

##### **1-3 Husordensregler for Børserud Borettslag**

(1) Generalforsamlingen fastsetter husordensregler for Børserud Borettslag. Den enkelte andelseier er forpliktet til å rette seg etter gjeldende husordensregler.

#### **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 borettslagsloven § 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, jfr vedtektene pkt 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, 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 husstandsfellesskapsloven § 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, jfr borettslagsloven § 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 Boretten**

- (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.

### **4-2 Bruksoverlating**

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - a. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp-/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.
  - b. Andelseieren er en juridisk person.
  - c. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
  - d. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseierens ektefelle.
  - e. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens 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. 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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Beboeren har ansvaret for å varsle om feil og skader ved røykvarslere og brannslukningsapparat i leiligheten.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør (herunder vannrør fra og med stoppekran, inkludert utekran), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Når borettslaget har bestemt at nærmere angitte oppgaver skal utføres på dugnad, er den enkelte andelseier ansvarlig for å få sin del av arbeidet utført. Dette gjelder også renhold av trapper og oppganger. Om arbeidet ikke blir utført innen den tidsfrist styret bestemmer, eller ikke tilfredsstillende rimelige krav, har borettslaget rett og plikt til å få dette utført for andelseiers regning. Andelseier kan bli belastet kostnadene som tillegg til ordinære felleskostnader eller som oppgjør etter regning om andelseier senere endrer situasjonen av eget tiltak som styret vil godkjenne.

(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.

(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 borettslagsloven § 5-13 og 5-15.

(8) Levegger mellom andelseiere skal holdes i orden og være malt/beiset i borettslagets farger.

#### **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, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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, jfr borettslagsloven § 5-18.

(6) (a) Styret har ansvaret for at levegger som skiller andelseierne er i god stand, og blir vedlikeholdt av andelseierne. Ved behov for ny levegg mellom andelseierne skal vedtatt modul

brukes.

(b) Levegger mellom to andelseiere skal bekostes av borettslaget etter hvert som legger må byttes ut, mens beboere har ansvaret for vedlikeholdet.

## **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***

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagsloven § 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 pantesikkerhet**

### ***7-1 Felleskostnader***

(1) 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### ***7-2 Borettslagets pantesikkerhet***

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. Endringer av bygning eller tomt**

### ***8-1 Endringer***

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhånds samtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jf punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jf borettslagsloven § 5-11.

### ***8-2 Vilkår***

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

- a. Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
- b. Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke etter punkt 8-4 nedenfor, får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad å søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes. I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

- c. Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
- d. Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.
- e. Arbeidene betales av andelseieren.
- f. Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet betales av andelseieren.
- g. Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskift ning og modernisering av tiltaket.
- h. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene. Ansvaret omfatter også skader på dreneringssystemet, veier, fellesareal o.l Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre hun/han har gitt adgang til borettslaget.
- i. Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidig og tidsbegrenset, med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jf vedtektenes punkt 7 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket. Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

- j. Andelseier forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

### **8-3 Gjennomførte forandringer**

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

#### **8-4 Tillatelser**

- (1) Generalforsamlingen har gitt samtykke til oppføring av
- terrasse, platting og bod på/ved bygget, som harmonerer med byggets og boligens hageareal, er tillatt.
  - tak over terrasse på byggets inngangsside. Taket må harmonere med boligen og borettslagets øvrige bygg
  - varmepumper, på følgende tilleggsvilkår:
    - den må være godkjent av Norsk Varmepumpeforening
    - den må være støysvak
    - andelseier må ved montering følge retningslinjene for varmepumpe i borettslag, utarbeidet av Norsk Varmepumpeforening, (publisert på [https://www.varmepumpeinfo.no/varmepumpe\\_i\\_borettslag](https://www.varmepumpeinfo.no/varmepumpe_i_borettslag), 31.3.2011)
  - Beboere har tillatelse om å sette opp endevegg, men skal følge borettslagets modul for levegg mellom andelseierne. Endeveggen må være malt/beiset i borettslagets farger.
  - hagegjerder, hekker, steinsetting m.v. Retningslinjer for gjerder, hekker, steinsetting m.v. er fastsatt i lagets ordensregler.
- (2) Generalforsamlingen har gitt samtykke til bruk av
- Borettslagets redskaper som er tilgjengelig i redskapsboden. Andelseier plikter å skrive seg på utlånsliste i redskapsboden, og returnere lånt del så fort arbeidet er utført.

Ved skade på lånt del er andelseier pliktig å melde dette til styret. Skyldes skaden feil bruk skal andelseier stå for kostnaden.

#### **8-5 Parkeringsbestemmelser for Børserud Borettslag**

Børserud borettslag består av 7 gjesteplasser, 18 reservert p-plasser og 2 plasser for små tilhengere. Beboerne kan leie til bil 2/henger, hvis det er ledige plasser.

- Bil nr. 2/MC/henger kan parkeres på reservert p-plasser mot en kostnad på kr 160 i mnd, totalt kr 1920 pr år.
- Borettslagets to små plasser til hengere kan leies mot en kostnad på kr 100 i måneden, totalt kr 1200 pr år, pr plass.
- Leie av reservert plass ute kommer på fellesutgiftene.
- Leietaker har ansvaret med at reservert uteplass blir vedlikeholdt til enhver tid. Att. Snø, grus, skilt osv.
- Ved ønske om leie av uteplass til bobil osv. må dette søkes på av styret.
- Det er 1 mnd oppsigelse på reservert p-plass. Denne oppsigelsen sendes enten på mail: [bbl@styrerommet.no](mailto:bbl@styrerommet.no) eller legges i styrets postkasse.
- Det er 7 gjesteplasser i borettslaget som kan benyttes av besøkende inntil 3 døgn.
- Kjøretøyer som opptar gjesteparkeringsplasser utover 3 døgn vil bli fjernet for eiers kostnad og risiko.
- Generalforsamlingen kan fastsette egne garasjevedtekter.



## **9. Styret og dets vedtak**

### **9-1 Styret**

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

### **9-2 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. Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

### **9-3 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, borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
2. salg eller kjøp av fast eiendom,
3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. 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.

### **9-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **10. Generalforsamlingen**

### **10-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **10-2 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.

### **10-3 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).

### **10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- (1) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (2) Godkjenning av årsregnskap
- (3) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (4) Eventuelt valg av revisor
- (5) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (6) Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **10-5 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.

### **10-6 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.

### **10-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **11-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 borettslagsloven § 5-22 og 5-23.

### **11-2 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.

### **11-3 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.

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 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 borettslagsloven § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## Vedtekter for garasjeanlegget på Børserud

Sist endret 25. april 2024

1. Børserud borettslags styre forestår forvaltningen av garasjeanlegget. Styret skal ha ansvar for å holde lagets felles økonomiske og eiendomsmessige interesser ved like i alt som angår garasjeanlegget. Styret skal organisere dugnad eller leie av hjelp til å få utført nødvendige arbeider.
2. Anlegget inkluderer styrerom, redskapsrom, postrom og søplerom som tilhører 4-mannsboligene.
3. Vedlikehold garasjeanlegg fastsettes av styret og inngår som en del av den månedlige husleie. Kostnaden disponeres av styret til årlig serviceavtale av garasjene. Borettslaget har en masterkey som gir muligheten for å åpne samtlige garasjer i forbindelse med vedlikehold og forvaltning av garasjene. Styret plikter å gi beskjed i god tid før dette gjennomføres, så langt det er mulig.

Styret kan benytte masterkey til å gjennomføre tilsyn og kontroll av bruk av det elektriske anlegget i samtlige garasjer. Ved slike tilsyn skal beboerne varsles senest idet tilsynet starter.

4. Hver andel er tildelt en garasje. Totalt er det 41 garasjer i borettslaget som er merket opp i rekkefølge med andelsnummer.
5. Alle garasjer har mulighet for montering av lading til elbiler. Lader til elbiler kan kun bestilles igjennom selskapet som borettslaget har rammeavtale med. Lading av elbiler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
6. Styret forventer at andelseiere holder garasjen ryddig til enhver tid. Brannfarlig væsker i garasjen skal oppbevares i forsvarlige beholdere.
7. Ved skade på garasjen er andeleier pliktig å gi beskjed om dette slik at styret får utbedret skaden. Ved uaktsomt bruk må andelseiere stå for kostnadene.
8. Utleie av garasje er ikke tillatt.
9. Styret sørger for nødvendig forsikring på garasjeanlegget.
10. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på garasjeanlegget, herunder elektrisk anlegg, uten styrets forhåndsgodkjenning.
11. Det er ikke lov å benytte motorvarmer og/eller kupevarmer uten styrets forhåndstillatelse.

Ved to eller flere brudd på bestemmelser om bruk av motorvarmer, elektrisk anlegg eller elbillading på vanlig stikkontakt, kan borettslaget fjerne stikkontakten i garasjen for andelseiers regning.



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrensingskabel 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”*

Rettt 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

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

  
Rettt 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 renoverert 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 eiendomsmegler. 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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:** Børserudsvingen 19  
2040 KLØFTA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjørn Granli Jokstad

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 992 93 090  
**E-post:** bjorn.jokstad@aktiv.no

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