

An aerial photograph of a residential area during sunset. The sky is a mix of purple, pink, and orange. In the foreground, there are several multi-story apartment buildings with balconies. The middle ground shows a mix of residential buildings, green spaces, and a road. In the background, a city is visible with a large body of water and hills. The 'aktiv.' logo is in the top right corner.

aktiv.

Alingsåsveien 13, 2013 SKJETTEN

**Fin gjennomgående 4-roms topp- /
endeleilighet med flott utsikt.
Nyere bad, kjøkken og overflater.
Garasje plass.**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 465 049,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 4 656 289,-
Felleskostn.: Kr 7 795,-
Selger: Nahom Mekonen Tzegai
Merhawit Tekeste

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 97/114 kvm
Tomtstr.: 2916 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 44
Andelsnr.: 229
Oppdragsnr.: 1205240267

Fin gjennomgående 4-roms topp- / endeleilighet med utsikt

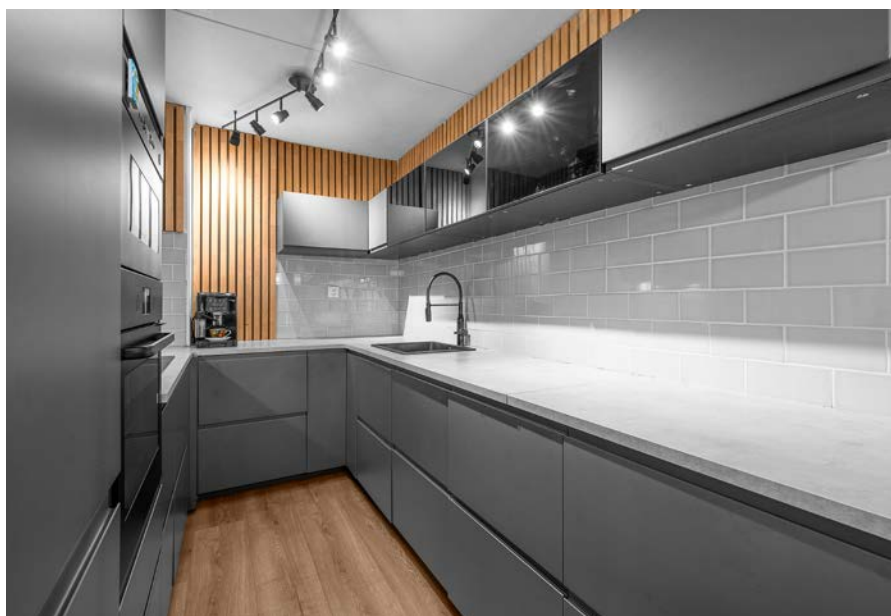
Velkommen til denne flotte 4-roms andelsleiligheten i Alingsåsveien 13.

Leiligheten ligger på enden og toppetasjen og har blitt vesentlig pusset opp med nyere bad, kjøkken og fine overflater. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2022, og det er valgt tillegg på blant annet eksklusive fliser og badekar i tillegg til dusj. For øvrig har leiligheten en lys og åpen stue med mye plass, og en innglasset balkong som kan brukes hele året. Beliggenheten i første rekke gir gode solforhold og flott utsikt!

Det er gode oppbevaringsmuligheter i innvendig og utvendig bod. Garasjeplass i felles garasjeanlegg!

Fra leiligheten er det kort vei til butikker, kollektivtransport, idrettsanlegg, barnehager og skoler - perfekt for en enkel hverdag.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	124
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 15 m²

BRA totalt: 114 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 m² Bod i felles bod areal

1. etasje

BRA-e: 1 m² Sportsbod med utvendig adkomst i felles bodareal

4. etasje

BRA-i: 97 m² Entre, gang, soverom 1, soverom 2, innebod, soverom 3, bad og stue med åpen kjøkkenløsning

BRA-b: 15 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

Tomtetype

Eiet felles tomt for borettslaget på 2916kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er lett skrånet med asfaltert ankomstområde og asfalterte internveier inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Nabolaget har nærhet til butikker, fine turområder og offentlig kommunikasjon. Skjetten stadion ligger kun 6 min unna til fots, og det er ca. 18 minutters gange til svømmehall med folkebad lørdager og kurs for alle aldre og nivåer ellers i uken.

For golfere er det under 10 minutters kjøring til Hauger Golfklubb ved Hellerudsletta og rundt samme avstand til Lillestrøm Golfklubb sine fasiliteter. De som foretrekker frisbeegolf kan glede seg over en ny 18-hulls bane på Skjetten. Om vinteren er det kort vei til skøytebane, og for den som er glad i alpint anbefales en tur til Varingskollen Alpinsenter.

Forøvrig er det umiddelbar nærhet til skog og mark med fine turområder som kan benyttes gjennom hele året. En kort sykkeltur unna finner du Nebbursvollen Friluftsbad – Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. Området har dessuten asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Skjetten som ligger ca. 300 meter fra eiendommen. På Skjettentoppen ligger det en nylig åpnet Extra, og i Sagdalen er det en søndagsåpen Joker. Meny ligger på det nylig oppussede Skjetten senter som også har Nille, apotek og florist.

Det er ca. 6 min med bil til Strømmen Storsenter som har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. I tillegg er det kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden. Det er ca. 10 min med bil til OsloMet – storbyuniversitetet som har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk i borettslag oppført i 1974, leiligheten ligger i 4.etasje. Boligblokken har flatt tak teknet antatt med metallplater fra ukjent år, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, yttervegger med armert betongelementer og armert betongelementer i etasjeskiller og innervegger oppført i betong med varierende overflater og noe med forblendt trepanel.

Se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven for ytterligere beskrivelse

Innhold

4.etasje: Entré/ gang, innvendig bod, 3 soverom, bad/wc/vaskerom fra 2022 som er oppusset i regi av borettslag og stor stue med tilbaketrukket kjøkken med ny kjøkkeninnredning fra 2022. Fra stuen er det utgang til stor innglasset balkong med flott utsikt. Perfekt som ekstra trimrom eller ekstra stueareal.

Utvendig disponeres det 2 stk boder samt biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

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 TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er noe små merker i vindusforinger. TG2

Det er råteskadet vindusramme på soverom 1 som gjør at vinduet er punktert. TG3

Selger har meldt inn dette til borettslaget som skal skifte eller reparere dette.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Ny kjøkkeninnredning i 2022, egeninnsats.

Malt vegger og lagt nytt laminatgulv (ikke i innebod).

Nytt bad i regi av borettslaget i 2022.

Modernisert/Påkostet år

2022

Parkering

Det medfølger garasje plass i felles anlegg. Borettslaget har også rikelig med gjesteparkeringer på taket av garasjeanlegget. Borettslaget har avtale med P-Service AS vedr. vakthold. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

protector

Polisenummer

2626401/2/1

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av panelovner hvor dette er montert og varmekabler på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 190 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi primær

Kr 1 175 533

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 467 026

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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

Vedlikehold, felles forsikringer, nedbetaling av felleslån og parkering.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 795

Andel Fellesgjeld

Kr 465 049

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.08.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 533

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 232

Andel fellesformue

Kr 86 404

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Alingsåsveien Borettslag

Organisasjonsnummer

948037815

Andelsnummer

229

Om borettslaget

Borettslaget består av 295 andelsboliger, fordelt på 8 bygninger med adresse Alingsåsveien 1 – 45. Eiendommen har gnr 69, bnr 42, 43, 44, 45 i Lillestrøm kommune, og er på 28.984,5 m²

Det er ikke avdekket skadedyr som veggdyr eller skjeggkre i boligmassen, som styret er kjent med.

Alingsåsveien Borettslaget er godt vedlikeholdt og driftet BRL. Styret er måteholden

med BRL midler, herunder nøktern drift.

Brl har rehabilitert alle rør og våtrom i 2021-2022. Alle avløpsrør, sluk og vannrør er nye. Bad er revet og fullstendig bygget opp på nytt.

Prosjektet er ferdigstilt og dokumentasjon følger som tillegg til meglerinformasjon.

Borettslaget har hjemmeside, www.alingsasveien.no. Styret kan kontaktes på e-post, styret@alingsasveien.no Styret v/vaktmester kan kontaktes på telefon eller e-post, vaktmester@alingsasveien.no. Telefon vaktmester er 45 60 29 97 Vaktmester er tilgjengelig fra Kl.08:00-16:00.

I 2023 hadde borettslaget 1 skade, som følge av uværet Hans. I fellesrom for boder, som ligger mot sør/Nordens vei, trengte vann inn som følge av regnværet.

På sikt må det gjøres noe med parkeringshuset. Gulvene består av betong, hvilket betyr at alt vann fra bilene renner ned i gulvet. Spesielt på vinteren kan vannet inneholde salter og andre veikjemikalier som på sikt vil gjøre skade på betongen. Det kan derfor hende at leien for parkeringsplassene økes.

Infrastruktur for lading av el-bil er installert i parkeringshuset. Løsningen er fra Zaptec, og kan installeres ved inngått avtale mellom bruker og styret. Bruker betaler for installering og strømforbruk. Kontakt styret for mer informasjon.

Det er i 2024 ikke planlagt vedlikehold utover vanlig vedlikehold. Det kan være nødvendig å foreta noe med dreneringen rundt garasjeanlegget grunnet problemer med vann. Det jobbes også med vurderinger rundt fremtidig vedlikehold av garasjen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånegiver: Handelsbanken

Total restgjeld: kr. 110 617 595,-

Andel gjeld: kr. 465 049,-

Løpetid: 07.10.2022-30.09.2052

Nåværende rentesats: 5,7%

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er medlem av sikringsordningen

Forkjøpsrett

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie).

2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.).

2 - Tinglyst forkjøpsrett Lillestrøm Kommune.

Forkjøpsretten blir avklart i etterkant av salget

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 44 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 229 i Alingsåsveien Borettslag med orgnr. 948037815

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på blokken datert 04.12.1975

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhus. Vedlagt til salgsoppgaven følger utsnitt av reguleringsplan med bestemmelser.

Eiendommen er regulert av "REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKJETTENOMRÅDET." og kommuneplan.

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 evt. 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.

Kontraksgrunnlag

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

4 190 000 (Prisantydning)

465 049 (Andel av fellesgjeld)

4 655 049 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 656 289 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 663 489 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 666 289 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Meglere vederlag

Det er avtalt fast provisjon på kr. 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

20 000 Markedspakke inkl. foto og annonsering

6 500 Oppgjørshonorar

3 000 Opplysninger forretningsfører

2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Vederlag tilretteleggingsgebyr
2 500 Vederlag visninger/overtakelse per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 83 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på dekning av kostnader til markedsføring og utlegg og et rimelig vederlag for utført arbeid.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på 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.

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler / Fagansvarlig
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

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

Salgsoppgavedato
13.09.2024

Stue





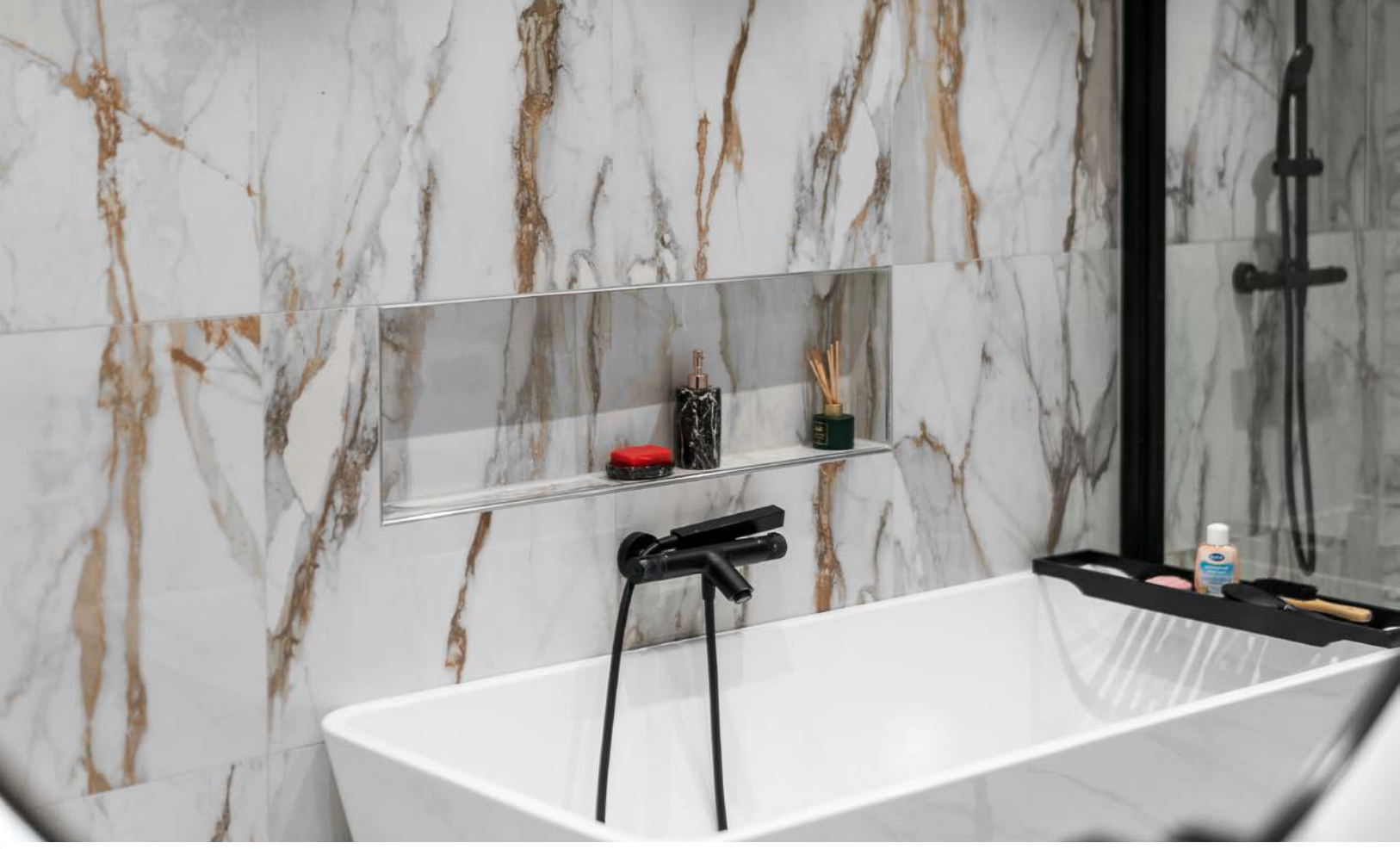


Nytt kjøkken fra 2022



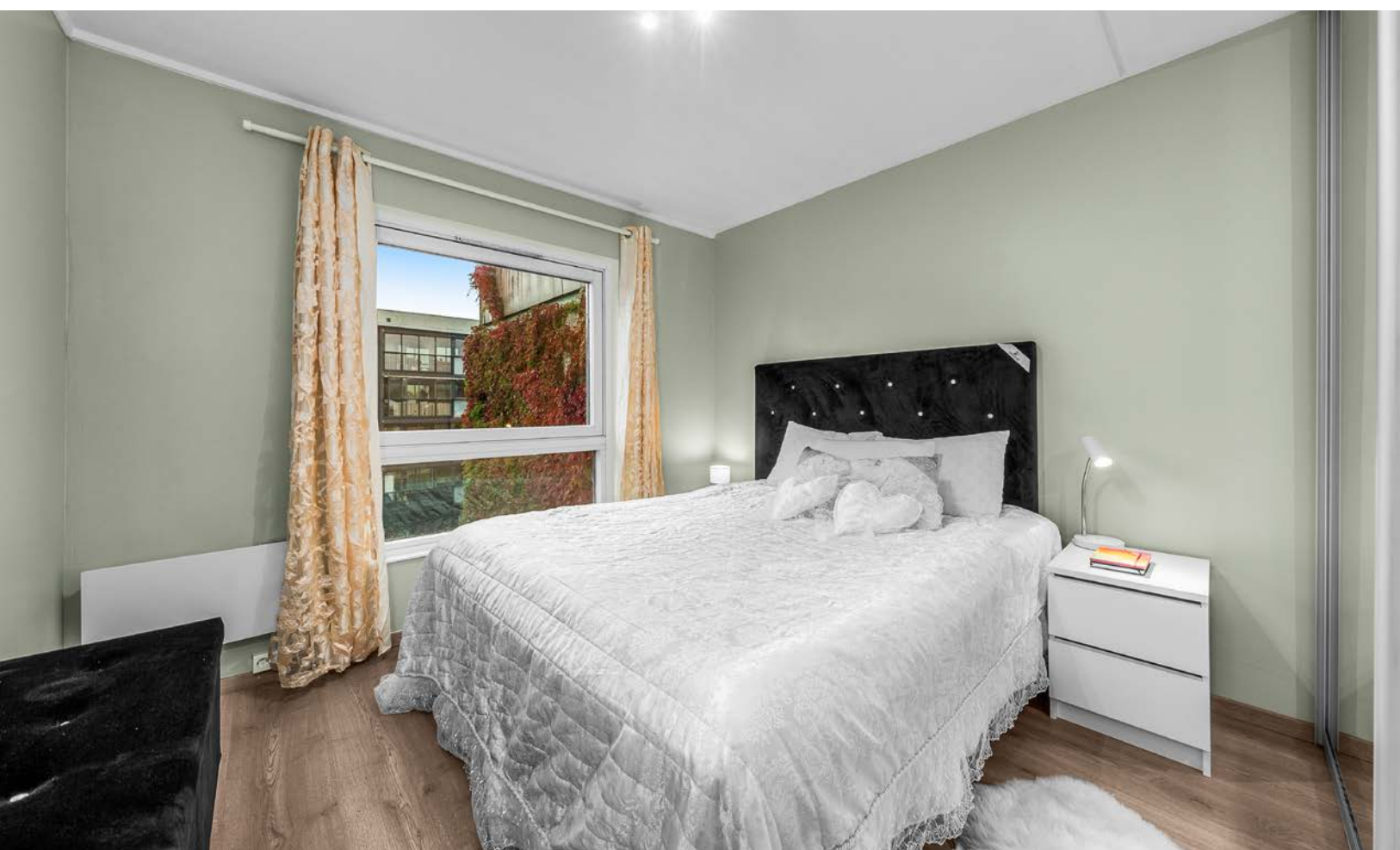


Bad/wc/vaskerom fra 2022



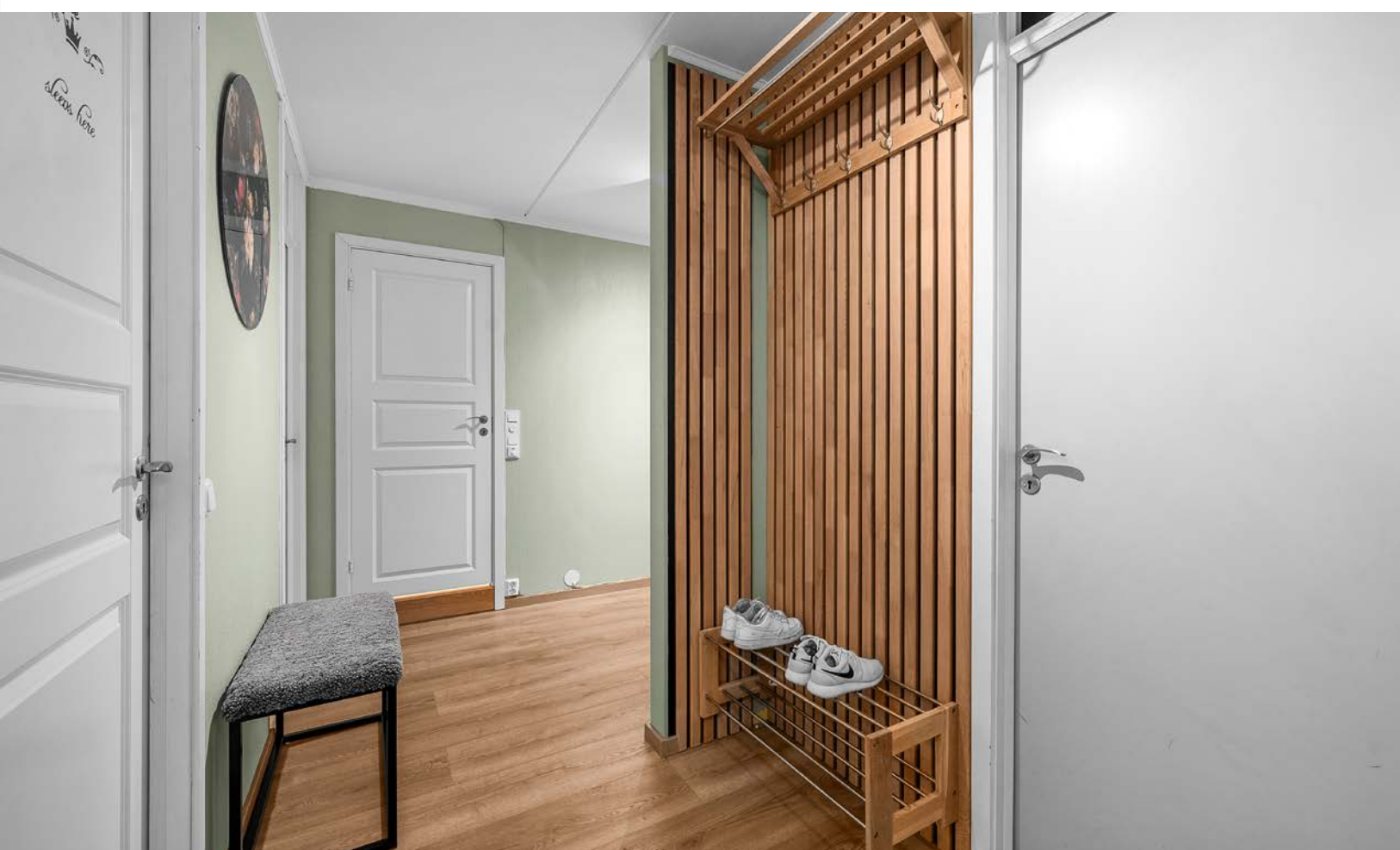


3 stk soverom





Entré/ gang



Innglasset balkong



Fellesområder







Vedlegg

4. Etasje



Tegninger er kun en illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet
Alingsåsveien 13
2013 Skjetten



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 13/09/2024

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 gjennomsnittlige 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.

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"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
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"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
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"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <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"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:69, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Nahom Mekonen Tzegai og Merhawit Tekeste
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	229
Byggeår:	1974
Tomt:	Felleseie tomt 2 916,6 m ²
Kommune:	3205 LILLESTRØM

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nahom Mekonen Tzegai og Merhawit Tekeste
Befaringsdato:	06.09.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk i borettslag oppført i 1974, leiligheten ligger i 4. etasje. Boligblokken har flatt tak tekket antatt med metallplater fra ukjent år, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, yttervegger med armert betongelementer og armert betongelementer i etasjeskiller og innervegger oppført i betong med varierende overflater og noe med forblendet trepanel.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i borettslag er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligblokken 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 internettsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: ALINGSÅSVEIEN BORETTSLAG.

Organisasjonsnr: 948 037 815.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 06.09.2024.

Egenerklæringsskjema 11.09.2024.

Megler (meglerpakken) 11.09.2024.

Sluttkontroll på utført el-arbeider på bad, utført av Fredrik August Smith den 27.05.2022.

Dokumentasjon på utført arbeider på bad i regi av borettslaget den 19.10.2022.

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

Vegger: Malt tapet, spilepanel, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere opplyser om:

- Ny kjøkkeninnredning i 2022, egeninnsats.
- Malt vegger og lagt nytt laminatgulv (ikke i innebod).
- Nytt bad i regi av borettslaget i 2022.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7 795.- pr. mnd.

Inkluderer:

Felleskostnader Kr 4 880.-

Parkeringsplass Kr 150.-

Stipulerte avdrag Kr 533.-

Stipulerte rente Kr 2 232.-

Oversikten er ikke uttømmende.

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 ²	S-Rom m ²
Underetasje		1				
1.etasje		1				
4.etasje	97		15	15	93	19
SUM BYGNING	97	2	15	15	93	19
SUM BRA	114					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

97m².

4.etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, innebod, soverom 3, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

2m².

Underetasje: Bod i felles bod areal 1m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst i felles bodareal 1m².

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-av-bygg/>. 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: 97m².

4.etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, innebod, soverom 3, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 2m².

Underetasje: Bod i felles bod areal 1m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst i felles bodareal 1m².

BRA-b: 15m².

4.etasje: Innglasset balkong.

Sum BRA: 114m².

Underetasje: Bod i felles bod areal 1m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst i felles bodareal 1m².

4.etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, innebod, soverom 3, bad og stue med åpen kjøkkenløsning 97m².

TBA: 0m².

P-rom: 93m².

4.etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 19m².

4.etasje: Innglasset balkong og innebod.

Underetasje: Låsbart skap for lagring i felles bodareal er ikke målbart areal og derfor ikke ført opp i arealtabellen ovenfor.

Målt takhøyde i gang 2,45m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Underetasje: Låsbart skap for lagring i felles bodareal i tidligere kjølerom.

Underetasje: Bod i felles bod areal 1m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst i felles bodareal 1m².

Biloppstillingsplass nr. 192 i felles parkeringshus.

Biloppstillingsplass og boder er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær og 17 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

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.

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.

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

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av panelovner i øvrige rom og varmekabler på bad.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nahom Mekonen Tzegai og Merhawit Tekeste.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester 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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

13/09/2024



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 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 fra 2022 inneholder:
Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
Badekar med vegghengt ett-greps blandebatteri.
Servantskap med folierte fronter og 2 stk servanter med 2 stk ett-greps blandebatteri.
Vegghengt speil.
WC med innebygd susterne.
Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.
Varmtvannsbereider. Se punkt 6.2.
Rørstokkskap. Se punkt 6.1.

Vegger og tak/himlinger fremstå i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

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

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- 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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2022.
Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall til sluk men det er et lite motfall på 3mm mellom servant og dørterskel, gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1
Det noe svertesopp på silikonen i dusjsonen.

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

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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 synlig mansjett under klemring i sluket. TG1

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2022.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger 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

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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: Malt tapet og spilepanel. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte betongelementer.

Gulv: Laminat.

Åpen IKEA kjøkkenløsning fra 2022 inneholder:

Kjøkkeninnredning med sort glattmalte fronter og skuffer.

Støpestein benkeplate med underlimt vask og ett-greps blandebatteri.

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

Kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales. TG2

Det er noen merker i tak/himling etter tidligere avskiltet vegg. TG2

Vegger, innredning og laminatgulv fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt. 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 gipsplater er 8 - 16 år.

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

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entre, gang, soverom 1, soverom 2, innebod, soverom 3 og stue:

Vegger: Malt tapet og malt betong.

Tak/himlinger: Malt gips og malte betongelementer.

Gulv: Laminat.

Vegger, laminatgulv (ikke i bod) og tak/himlinger fremstår i god stand. Det er merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk TG1

Laminatgulv i innebod har noe aldersslitasje og det mangler overgangs list mellom gang og bod. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1

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 på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader: 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 utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass, se under.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 1998.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, det er råteskadet vindusramme på soverom 1 som gjør at vinduet er punktert. TG3

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser at råteskaden er meldt inn til styret i borettslagets.

Vinduer og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er noen små merker i vindusforinger. TG2

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer.

Innvendige hvitmalt glatte og profilerte dører antatt produsert fra 2022 og noen fra eldre dato.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er små merker på dør inn til innebod. TG1

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.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

BRA-b:

Innglasset balkong på 15m2 med adkomst via stue oppført med støpt betongdekke og epoxy malt overflate, glassvinduer i stålramme med panelkledning på yttervegg.

Det gjøres oppmerksom på at jevnlig behandling av balkongdekket anbefales.

Balkongen er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før repesjon av betong 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv med epoxy o.l er 5 - 9 år.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 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 sistene.
 Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.
 WC med innbyd sistene på bad.
 Sluk under badekar og i dusjsone på bad.
 Rørstokkskap plassert på vegg bak WC.
 Hovedstoppekran plassert i rørstokkskapet.
 Opplegg for vaskemaskin på bad.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 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 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 194 L plassert på bad med sluk i gulv.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

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

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022
 Det var sist inspisert i ukjent år
 Det var rengjort i ukjent år
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduspalter og kjøkkenventilator med styring til ventilasjonen på bad.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Generelt:

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 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 ukjent år

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 varmtvannsbereider 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i felles trapperom.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

15 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger:

Sluttkontroll på utført el-arbeider på bad, utført av Fredrik August Smith den 27.05.2022, men fremlegger ikke samsvarserklæring.

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 utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett et eierskifte.

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

Det settes ikke tilstandsgrad 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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**6.3 Ventilasjon**

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Takstmannens vurdering ved TG3:**4.1 Vinduer og ytterdører**

Vinduer og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er noe små merker i vindusforinger. TG2

Det er råteskadet vindusramme på soverom 1 som gjør at vinduet er punktert. TG3
Hjemmelshaver opplyser at råteskaden er meldt inn til styret i borettslagets.

Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240267	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Merhawit Tekeste	Nahom Mekonen Tzegai
Gateadresse	
Alingsåsveien 13	
Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
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	protector
Polise/avtalenr.	2626401/2/1

Document reference: 1205240267

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: MT, NMT

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	borettslag
Arbeid utført av	borettslag

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	borettslag
-------------	------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	borettslag
-------------	------------

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	borettslag
Arbeid utført av	borettslag

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

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	Nei
------	-----

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	det er mulig å ha ladeboks i garasjen
-------------	---------------------------------------

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1205240267

Tilleggs kommentar

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
merhawit tekeste	93e0fa43042a493d2dc373 065559340634e27ccc	11.09.2024 08:16:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tzegai nahom mekonen	8605d496ee343e5e84b6d 6ab9fe997a30bd13f1f	11.09.2024 08:13:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240267

- 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>



Alingsåsveien Borettslag



Innhold

- Kontaktinformasjon
- Protokoll fra Generalforsamlingen 18.04.23.
- Vedtekter
- Husordensregler
- Beredskapsplan
- Nyttig informasjon

Fakturaadresse/EHF:

EHF: 948037815

E-post: 948037815@bori.no

Alingsåsveien borettslag

v/BORI BBL

Postboks 323

2001 Lillestrøm

Kontaktinformasjon styret

E-post: styret@alingsasveien.no
Web: www.alingsasveien.no
Facebook: Alingsåsveien borettslag
Org.nr.: 948037815

Kontaktinformasjon vaktmester:

Telefon: 45 60 29 97
Epost: vaktmester@alingsasveien.no

Postkasse til styret/vaktmester på
utsiden av Alingsåsveien 25

Postadresse:

Alingsåsveien borettslag
Postboks 323
2001 Lillestrøm

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Alingsåsveien Borettslag avholdt tirsdag 18.april 2023
Kl. 18:00 Sted; Klubbhuset til Skjetten Sportsklubb, Festsal.

Møtet ble åpnet av: Trude Steen

Fra forretningsfører BORI møtte: Hege Hatlem

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Trude Steen

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 37 stemmeberettigede, 2 fullmakt
totalt: 39 andelseiere.

Vedtak: Godkjent

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

Kaia Lykkeid ble valgt til sekretær.

Turid Dalslåen og Kjell Standal til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2022

Styrets årsberetning for 2022 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskap for 2022

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

- B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag legges fram på møtet.

Vedtak: kr 820 000,- ble godkjent

SAK 5 INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret i Alingsåsveien Borettslag

Endring i vedtektene, tillegg 5-2 (3) borettslagets vedlikeholdsplikt.
Kostnadsfordeling ved bytte av inngangsdør til leiligheten.

Ny tekst i 5-2 (3)

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, m/glass, herunder også nødvendig utskiftning av verandadører og innglassing på veranda og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Ved nødvendig behov for utskiftning av inngangsdør sendes søknad til styret. Etter godkjennelse kan ny dør bestilles via styret. Andelseier betaler fakturaen og søker deretter styret om 50 % refusjon.

Borettslaget er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av markise, unntatt ved skjødesløs behandling. Likeledes har borettslaget ansvar for ringeklokkepanel med navneskilt og navneskilt til postkasser, samt røykvarsler og brannslukkningsapparater.

Styrets innstilling: Styret ønsker at tillegget (uthevet skrift) til paragraf 5 – 2 (3) godkjennes

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) Forslag fra andelseier om endring av husordensregler for varmepumper.

A) Følgende punkt i husordensreglene endres fra:

Varmepumper er ikke tillatt. Disse skaper støy for andre beboere. Ulovlig monterte varmepumper vil bli fjernet for beboers regning.

Til /Ny tekst:

Andelseier må søke styret om tillatelse til innkjøp og installering av luft til luft varmepumpe. Montering skal skje av godkjent installatør, bekreftelse på dette må legges ved søknaden. Andelseier er ansvarlig for skader som skulle oppstå som følge etter bruk av varmepumpe. Øvrige bestemmelser får ved henvendelse til styret.

Styrets innstilling: Styret ønsker at installering av varmepumper i borettslaget ikke tillates. Husordensreglene beholdes.

Vedtak: Forslaget falt (16 for og 22 imot)

SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

Valgt ble: Trude Steen (2 år)

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgt ble: Tommy Østby (2 år)

Valgt ble: Kaia Lykkeid (2 år)

C) Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valgt ble: Ingbjørg Holtet (1 år)

D) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Sebastian S. Enberget (1 år) (*1.vara)

Valgt ble: Geir Kløkstad (1 år)

Valgt ble: Tone Tjøstheim (1 år)

Valgt ble: Kaja Lorentzen (1 år)

E) Valg av valgkomite for 1 år

Valgt ble: Vibeke Lambrechts (1 år)

Valgt ble: Claus Konow (1 år)

F) Valg av miljøutvalg for 1 år

Valgt ble: Deborah Conway (1 år)

Valgt ble: Heidi Olsen Lie (1 år)

G) Valg av 6 delegater og 6 varadelegat til BORIs GF 12.juni 2023

Delegat: Trude Steen, Vidar Berge, Leif Haugen, Tommy Østby,
Ingebjørg Holtet og Kaia Lykkeid
Varadelegat: Sebastian Enberget, Tone Tjøstheim, Geir Kløkstad
Kaja Lorentzen, Claus Konow og Vibeke Lambrechts

Protokollen undertegnes av:

Trude Steen /s/
Møteleder valgt av generalforsamlingen

Kaia Lykkeid /s/
Sekretær valgt av generalforsamlingen

Turid Dalslåen /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Kjell Standal /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Trude Steen (valgt for 2 år i 2023)
Tommy Østby (valgt for 2 år i 2023)
Ingebjørg Holtet (valgt for 1 år i 2023)
Kaia Lykkeid (valgt for 2 år i 2023)
Vidar Berge (valgt for 2 år i 2022)
Leif Haugen (valgt for 2 år i 2022)

Vedtekter for Alingsåsveien Borettslag

org nr 948 037 815

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21. november 1973 og sist endret i ordinær generalforsamling den 18. april 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.
- (2) Styret velger den til hver tid best egnede forretningsfører.
- (3) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL, jfr. Brl. § 1 – 3.
- (4) Borettslagets forretningsfører er for tiden BORI BBL.
- (5) Forretningsførers navn i punkt (4) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtektspunkt o.l. hvor forretningsførers navn forekommer.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett 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.

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

4-2 Bruksoverlating

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

2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Bruksoverlatingen kan forlenges utover tre år ved ny søknad.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers 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) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (6) Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater, samt apparater/utstyr som blir tilknyttet til vann slik som bl.a. kjøleskap/fryseskap med vann-/isbitfunksjon, oppvaskmaskin og kaffemaskiner. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppstår det skade i andelseiers bolig som skyldes manglende vedlikehold eller uaktsomhet, kan borettslaget kreve egenandelen dekket, ved bruk av borettslagets byggningsforsikring.

Andelseier plikter å følge, til enhver tid, gjeldende byggtekniske forskrifter og våtromsnorm, ved vedlikehold av egen bolig. Godkjent VA-stopp/deteksjonsopplegg må installeres.

Andelseier har også ansvar for vedlikehold og nødvendige reparasjoner av lås/nøkler til verandadør, lås, dørhåndtak og sikkerhetslås på ytterdør til boligen og dør med lås til postkasse. Likeledes har andelseier ansvar for egne kjellerboder, boder i kjølerom og innvendige boder i sykkelbodene.

Andelseier er pliktig til å påse at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede i leiligheten.

(1B) Når andelseierens vedlikeholdsplikt utføres av Borettslaget skal andelseier betale for ikke å ha overholdt vedlikeholdsplikten. Det er ikke riktig å belaste borettslaget, dvs. alle de andre andelseierne med dette.

Vedlikeholdet gjelder bl.a. utskifting eller reparasjoner av verandadører, vinduer m.m. Vedlikeholdsplikten går bl.a. ut på å luften i leiligheten slik at det ikke danner seg kondens på vinduer, noe som kan gi råteskader. Hvis andelseier oppdager skader eller lignende etter overtakelse av leilighet, så må andelseier kontakte forrige eier for å få dekket utgiftene, eller dekke utgiftene selv. Borettslaget er ikke ansvarlig for disse utgiftene.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier har ikke lov til å foreta inngrep i bærevegger, gulv eller tak.

(9) Det er ikke tillatt å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken eller våtrom.

(10) Andelseiere har ikke lov til å sette opp tilbygg, redskapsboder, hagestuer, lysthus eller andre bygningsmessige tiltak på borettslagets fellesområder.

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, m/glass, herunder også nødvendig utskifting av verandadører og innglassing på veranda og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Ved nødvendig behov for utskifting av inngangsdør sendes søknad til styret. Etter godkjenning kan ny dør bestilles via styret. Andelseier betaler fakturaen, og søker deretter styret om 50% refusjon.

Borettslaget er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av markiser, unntatt ved skjødesløs behandling. Likeledes har borettslaget ansvar for ringeklokkepanel med navneskilt og navneskilt til postkasser, samt røykvarsler og brannslukningsapparater.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere

eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år.

(3) Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(5) Styret skal informere andelseierne ved å holde minst ett åpent informasjonsmøte i året, hvor det gis informasjon om styrets arbeid og planlagte vedlikeholdsoppgaver.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Valgkomité

(1) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 2 andelseiere som medlemmer. Ingen kan inneha verv som medlem av valgkomite og borettslagets styre samtidig, inkludert varamedlemskap. Styret skal også være representert med 1 medlem.

(2) Funksjonstiden for komitemedlemmene er ett år.

(3) Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen. Komiteen velger leder blant sine medlemmer.

(4) Komiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, delegater til Boris generalforsamling, miljøutvalg og valgkomite, og legge disse frem for generalforsamlingen.

(5) Valgkomiteen skal innstille på honorarer til Styret, Miljøutvalget og eventuelt andre utvalg.

9. Videoovervåking

9-1 Styrets fullmakt

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera- / videoovervåking av borettslagets fellesarealer.

9-2 Overvåkingen må følge loven

Overvåkingen må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

9-3 Datatilsynet

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

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. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 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 borettslagslovens § 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 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

for

Alingsåsveien Borettslag

”Du skal ikke plage andre, du skal være snill og god,
for øvrig kan du gjøre som du vil – nesten”

Husordensreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

LEILIGHETEN

- Den må ikke nyttes slik at det sjenerer andre, og du er også ansvarlig for de som gis adgang til din leilighet.
- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
For fredag og lørdag skal det være ro i leiligheten mellom 23.00 og 08.00.
- Det *skal* ikke bankes, bores eller foretas annet støyende arbeid på hverdager mellom kl. 20.00 og kl. 08.00.
På lørdager og før helligdager tillates ikke slike arbeid etter kl. 18.00.
På søndager og helligdager skal det være ro.
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner, grilling utendørs o.l.
- Tepper o.l. må ikke ristes eller bankes på balkongen.
- Oppheng av gardiner/persienner/rullegardiner og lignende på balkonginn-
glassingen er ikke tillatt.
- Det må ikke skrues eller bores i balkongutvidelsen da dette vil, ifølge produsent, føre til ødeleggelse av vannavrenningssystemet. Eventuelle skader blir belastet beboer.
- Ved feil på varme-, ventilasjons-, vann- eller elektriske installasjoner må vaktmesteren underrettes snarest.
- Framleie må godkjennes av styret. Skriftlig søknad med begrunnelse må sendes.
- Leiligheter på bakkeplan med egen hage, forplikter å holde trær og busker under en maksimumshøyde tilsvarende leilighetens takhøyde. I de tilfeller der dette ikke overholdes, vil Borettslaget fjerne disse for andelshaverens kostnad.
- Faste installasjoner som antenner, parabolantener og andre faste installasjoner skal ikke monteres på eller i tilknytning til blokkenes yttervegger, skillevegger eller fellesområder. Oppmontering av slike anlegg skal ikke være til sjenanse for andre beboere. All oppmontering av slike anlegg skal søkes styret for godkjenning i forkant.
- Det er ikke tillatt å koble seg til leilighetens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken ellet våtrom. Hvis beboer ikke følger pålegget om å fjerne ventilator/vifte som er koblet opp mot ventilasjonsanlegget, vil beboer få et gebyr på kr. 500,-.
- Hvis beboer fremdeles ikke følger pålegget vil de hver gang få ett nytt gebyr som dobles. Slike tilkoblinger ødelegger ventilasjonen for leiligheter over og under leiligheten og øker faren for spredning av brann betydelig.

Beboer vil holdes økonomisk ansvarlig for skader som oppstår grunnet brudd på disse bestemmelsene. Styret anbefaler kullfiltervifter til kjøkkenet.

- Beboere som pusser opp leiligheten skal fremskaffe FDV-dokumentasjon på utført arbeid på alt av elektrisk anlegg samt i våtrom er gjort forskriftsmessig etter de til enhver tid gjeldende norske lover og regler.
- Det må IKKE gjøres inngrep i bærevegger, gulv eller tak.
- Varmepumper er ikke tillatt. Disse skaper støy for andre beboere. Ulovlig monterte varmpumper vil bli fjernet for beboers regning.
- Fargen på panelbordene på terrassen skal være rød, mens sideveggene skal være hvite. Fargekoder fås ved henvendelse til vaktmester.
- Leilighetens ytterdør skal være en brannør med brun utside mot trapperommet. Innvendig kulør er valgfritt. Dør bestilles ved å kontakte vaktmester.

FELLESROM

Sykler, barnevogner, kjelker, ski o.l. skal oppbevares i uteboden eller dertil egnet rom, *IKKE* i trappeoppgangen. Det hindrer ferdsel og renhold.

- Det er ikke tillatt å oppbevare bensin eller sprengstoff i fellesrom eller uteboder. Det er heller ikke lov til å oppbevare propan eller gass i kjellerboder, fellesrom eller uteboder. Det er lov til å oppbevare inntil 20 kg propan eller gass i leiligheten eller på balkongen.
- Dører til utebod, kjølerom, søppelrom og i kjelleren mellom oppgangene, skal holdes låst.
- Oppgangsdørene har callingsystem og skal holdes døgnlåst.
- Søppel skal pakkes inn før det kastes. Alle andelseiere disponerer nøkkel til søppelrom for kasting av avfall.
- Hold orden i fellesrom slik at renholderne får utført jobben tilfredstillende.
- Husk brannfare i oppgangen da dette er vår rømningsvei. Fellesrom må ikke brukes til lagring av eiendeler.

DYREHOLD

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal luftes i bånd.
- Dyreekskremer skal fjernes øyeblikkelig.
- Hannkatter skal kastreres, hunnkatter skal gis p-piller eller sprøyte.

GARASJE / MOTORKJØRETØY

- De fleste leilighetene er tildelt en biloppstillingsplass, og denne *SKAL* benyttes. Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester. Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkeringen.
- Det er mandag til fredag kun tillatt å stå parkert på gjesteparkeringen 24 timer/1 døgn fra første ankomst. Dvs. kun 1 natt.
 - Fredag fra kl.16.00 til søndag kl. 24.00 samt helligdager kan gjestene benytte gjesteparkeringen fritt.

- For all parkering utover dette må det innhentes parkeringstillatelse fra vaktmester/styret.
- Det er ikke tillatt å parkere på gangveier, snuplasser eller i selve Alingsåsveien.
- *Kun nødvendig kjøring i gangfart samt korte opphold kan foretas.* Med nødvendig kjøring menes tyngre varetransport, kjøring av gamle/syke o.l. Slik ferdsel skjer på førerens fulle ansvar. Bruk av horn, rusing eller motor på tomgang er ikke tillatt.
- Motorsykler, mopeder o.l. må ikke parkeres i utebod.
- Avskiltede kjøretøy må jevnlig kontrolleres da de har lett for å bli "lekeplass" for barn. For øvrig er barns opphold og lek i eller på garasjehuset forbudt.
- Det er ulovlig å la motorvarmer-ledninger henge i kontakten uten samtidig å være tilkoblet motorvarmeren.
- Lading av elbil skal skje ved godkjente ladepunkter.
- All lading av elbil skal godkjennes av styret.
- Lading av elbil, som ikke er godkjent av styret, må betale et gebyr på kr. 300,- hver gang.
- Søker til lading av elbil må betale for ladepunkt og strøm.
- Garasjehuset skal vær låst. Dette for å unngå tyveri og hærværk.
- Husk – biler registrert på beboer, som parkerer på gjesteparkeringen vil bli bøtelagt. Ta kontakt med styret eller vaktmester hvis du er usikker på reglene.
- Det er forbudt å lagre bildekk i garasjehuset. Ei heller er det lov til å lagre andre brannfarlige saker der.
- All vask av motorkjøretøy er forbudt.

OPPGANGSTILLITSVALGTE

- Det skal være en oppgangstillitsvalgt for hver oppgang (egen instruks for denne).
- Du skal hjelpe oppgangstillitsvalgt når han/hun ber om det, og ellers følge de instruks som han/hun måtte gi.

FELLESAREALENE

- Fellesarealene er åpne for alle.
- Avfall og papir kastes i oppsatte beholdere.
- Beplantning og nysådde plener må vernes ekstra godt.
- Fotballsparking skal forgå uten sjenanse for andre.
- Forbud mot mating av fugler.
- Det er forbudt å vaske tepper og lignende i gata.

ØKONOMI

Reparasjoner og innkjøp til borettslaget representerer ofte store pengebeløp, og disse tjenestene blir stadig dyrere. Husleien vil nok derfor også i fremtiden stige, men hvor mye – ja det kommer helt an på hvordan vi tar vare på borettslaget vårt.

Hvis vi derfor må leie hjelp til alt som må gjøres – ja da kan du jo ikke klage på husleieøkning!!

Derfor oppfordres du til å:

- hjelpe til så skader på bygninger og fellesarealer unngås
- slukke lyset når du forlater fellesrom og når det er dagslys i oppgangen
- vise omtanke ved bruk av panelovn i yttergang
- vise omtanke med hva du kaster i toalett og vask, og foreta jevnlig rengjøring av sluk, slik at tilstoppelse og lekkasje unngås
- delta i dugnader. La ikke andre alltid gjøre din jobb.

TRIVSEL

Det beste hadde vært hvis disse reglene, som du nå har lest, hadde vært overflødige. Vi som bor i Alingsåsveien kommer fra forskjellige miljøer, og trenger visse regler for å innpasse oss i bomiljøet. Et godt bomiljø er noe en ikke får gratis, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone:

- Vær hensynsfull mot hverandre og hjelp hverandre med glede
- Tenk over hva du sier og gjør, slik at du ikke sårer andre
- La ikke andre oppdra dine barn
- Delta i fellesoppgaver – det gir samhold
- Smil og vær glad – det er smittsomt
- Vær deg selv på godt og vondt

Sist endret i (digital) ordinær generalforsamling den 3. mai 2021.

BEREDSKAPSPLAN VED BRANN OG STØRRE ULYKKER I ALINGSÅSVEIEN BORETTSLAG

1. VARSLE

BRANN: 110
POLITI: 112
AMBULANSE: 113

Oppgi: HVEM du er
HVA som har skjedd
HVOR du er

2. REDDE – HJELP DE SOM TRENGER HJELP

- Ved brann – hjelp hverandre ut
- Vet du hvor mange som bor i hver leilighet?
- Er det leiligheter med personer som trenger ekstra hjelp?
- Trenger noen livreddende førstehjelp?

3. SLOKKE – BEGRENNS SKADENE

- Start slokking hvis mulig, men utsett aldri deg selv eller andre for unødig fare
- Varsle beboere i nærheten om eventuell evakuering
- Påse at utrykningskjøretøyer kan komme fram

4. SØRG FOR AT NOEN MØTER UTRYKNINGSKJØRETØYENE OG VEILEDER DEM TIL RIKTIG STED

5. HOLD NYSGJERRIGE UNNA slik at hjelpepersonellet får jobbet, og ikke flere kommer til skade.

6. KONTAKT STYRET OG/ELLER VAKTMESTER

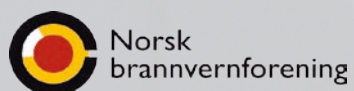
MERK: Brannrøyk er svært giftig! Dersom trapperommet er fylt av røyk, bruk alternativ rømningsvei eller gå tilbake til leiligheten. Gjør deg til kjenne via vindu eller balkong, slik at redningspersonell kan hjelpe deg trygt ut.



Ladevettreglene

1. Lad i rom med røykvarsler
2. Lad når du er våken og til stede
3. Les og følg produsentens bruksanvisning
4. Bruk helst original lader
5. Lad på et underlag som ikke lett kan brenne
6. Ikke lad i senga
7. Ikke lad i korridor eller i trapperom. De må kunne brukes som fluktvei ved brann
8. Bytt ut skadet utstyr
9. Stopp lading dersom det kommer lyder, lukter eller blir unormalt varmt
10. Ved røyk og flammer, ring brannvesenet på 110

Ladevettreglene er utarbeidet av Norsk brannvernforening, DSB og If.



Bokmål

Nyttig informasjon

<p>Vaktmester 456 02 997 (man – fre: 08.00 – 16.00)</p> <p>Meldinger til vaktmester kan legges i postkassen v./ Alingsåsveien 25.</p>	<p>Styrommet Alingsåsveien 25, inngang fra «hagen».</p>
<p>Ved skade på leilighet, kontakt vaktmester eller styreleder på dagtid. På kveldstid og i helgen kontaktes Protector Forsikring ASA.</p>	<p>Protector Forsikring ASA (forsikringsnummer 2626401-1.1.) Telefon: 24 13 18 88 Epost: skade@protectorforsikring.no</p>
<p>Telia Telias servicetelefon 924 05 050 er betjent hverdager kl. 8 – 20, lørdager 09 – 17 og søndager 10 – 15.</p> <p>Se også www.telia.no.</p> <p>Ved problem med TV-signal eller internett, kontakt Telia.</p>	<p>Bomiljøvakt (P-Service AS) Sentralbord kl. 07-17: 412 55 384 Vekter kl. 18-08: 982 12 524 Vakttelefon hele døgnet: 940 84 725</p> <p>Bomiljøvakten kan kontaktes dersom det oppdages uvedkommende i borettslaget, eller ved støy fra naboer på kveld/natt.</p>
<p>Postkasse- og ringeklokkeskilt Kontakt vaktmester for å få navneskilt til postkasse og ringeklokke.</p> <p><i> Dette er gratis ved innflytting.</i></p>	<p>Leie av styrommet Beboere kan leie styrommet til festlige anledninger o.l.</p> <p>Prisen er: Fredag – søndag: kr. 1.500,-</p>
<p>Nøkler og dørbrikker Kontakt vaktmester for å bestille ekstra nøkler og dørbrikker til din oppgang. Pris per nøkkel/dørbrikke: kr. 300,-</p>	<p>Garasjeåpner via mobilapp (PalGate) Ved innflytting: 2 mobilnumre kan meldes inn gratis. Flere brukere? Pris kr. 280,- pr. mobilnummer. Fakturagebyr tilkommer.</p>
<p>Grønne poser til matavfall</p> <p>Flere poser kan hentes i skap som henger på utebodene ved Alingsåsveien 5, 13, 25 og 35.</p> 	<p>Kontakt styret</p> <p>Styret kan treffes annenhver onsdag kl. 19.00 – 19.30 på styrommet i Alingsåsv. 25, kjeller. Gjør gjerne en avtale via epost/sms.</p> <p>Brev til styret kan legges i postkassen utenfor Alingsåsveien 25.</p> <p>e-post: styret@alingsasveien.no</p>

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Alingsåsveien Borettslag den 10. april 2024.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Skjetten, 18.mars 2024

I styret for Alingsåsveien Borettslag

Trude Steen
styreleder

Vidar Berge
nestleder

Ingbjørg Holtet
styremedlem

Tommy Østby
styremedlem

Leif Haugen
styremedlem

Kaia Lykkeid
styremedlem

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 10. APRIL 2024.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

(se bak i heftet for å finne saken)

A) Forslag fra styret i Alingsåsveien borettslag

Endring i Husordensreglene – Leiligheten. Oppsetting og bruk av trampoliner er forbudt i borettslaget.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget tas til følge.

B) Forslag fra styret i Alingsåsveien borettslag

Endring i Husordensreglene. Punktet Garasje / Motorkjøretøy deles opp, og reglene for gjesteparkering endres.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget tas til følge.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av nestleder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Valg av Miljøutvalg

F) Valg av 6 delegater og 6 varadelegater til BORIs generalforsamling 2024.

Alingsåsveien Borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Trude Steen	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	: Vidar Berge	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Leif Haugen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Tommy Østby	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Kaia Lykkeid	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Ingbjörg Holtet	(valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	: Sebastian S. Enberget	(valgt for 1 år i 2023)
	: Geir Kløkstad	(valgt for 1 år i 2023)
	: Tone Tjøstheim	(valgt for 1 år i 2023)
	: Kaja Lorentzen	(valgt for 1 år i 2023)

Miljøutvalg	: Deborah Conway	(valgt for 1 år i 2023)
	: Heidi Olsen Lie	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomité	: Vibeke Lambrechts	(valgt for 1 år i 2023)
	: Claus Conow	(valgt for 1 år i 2023)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

	: Trude Steen	som delegat
	: Vidar Berge	som delegat
	: Leif Haugen	som delegat
	: Tommy Østby	som delegat
	: Ingbjörg Holtet	som delegat
	: Kaia Lykkeid	som delegat

	: Sebastian Enberget	som varadelegat
	: Tone Tjøstheim	som varadelegat
	: Geir Kløkstad	som varadelegat
	: Kaja Lorentzen	som varadelegat
	: Claus Konow	som varadelegat
	: Vibeke Lambrechts	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. SELSKAPSFØRSEL OG REVISJON

- A Alingsåsveien Borettslag ble stiftet oktober 1974 og har organisasjonsnummer 948 037 815

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er lagets organisasjonsnr. 948037815

Ev. faktura i pdf-format sendes til faktura@bori.no

Ev. papirfaktura sendes til:

Alingsåsveien Borettslag, 948037815

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 295 andelsboliger, fordelt på 8 bygninger med adresse Alingsåsveien 1 – 45

Eiendommen har gnr 69, bnr 42, 43, 44, 45 i Lillestrøm kommune, og er på 28.984,5 m².

Borettslagets styre har kontor i Alingsåsveien 25 og treffes der hver annen onsdag kl. 19.00 – 19.30 og per epost styret@alingsasveien.no

Vaktmester kan kontaktes på telefon 45 60 29 97 hverdager kl. 08.00 – 16.00 og via e-post til vaktmester@alingsasveien.no

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C Styret består av 3 kvinner og 3 menn. Styrets leder er kvinne og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. **Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.**

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig gjennomgang av brannslukningsutstyr. Kontrollen ble utført i november 2023, med oppfølging i desember 2023.

Det anbefales at pulverapparatet står på soverommet eller i umiddelbar nærhet.

Alle rømningsveier på balkong skal være merket. Vi minner om at det er beboers ansvar at rømningsveiene er merket og ikke er tildekket. Balkongen er også rømningsveien til dine naboer.

Årlig gjøres også en kontroll av borettslagets **lekeplasser**, som gjennomføres av Lekeplasskontrollen AS. Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Borettslaget har en person ansatt i fulltidsstilling som vaktmester. Vaktmester er innmeldt i obligatorisk tjenstepensjonsordning og yrkesskadeforsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljøloven. Det har ikke skjedd uhell eller arbeidsulykker i 2023.

E Ytre miljø

Borettslagets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

I 2023 har styret avholdt 23 styremøter og flere andre nødvendige møter.

Styret har behandlet rutinesaker som:

- *Daglig drift*
- *Regnskap og budsjett*
- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold og oppgradering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Forsikringsskader*
- *Beboersaker*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Klage på eiendomsskatt for 2022 og 2023 i fellesskap med Fellesorganet for Skjettenbyen*

Forsikringssaker

I 2023 hadde borettslaget 1 skade, som følge av uværet Hans. I fellesrom for boder, som ligger mot sør/Nordens vei, trengte vann inn som følge av regnværet.

Styret minner om at tekniske installasjoner på kjøkken som kobles til vann må installeres av godkjente foretak for å forhindre vannskader.

Denne typen tekniske installasjoner kan være kjøleskap med vanndispensere og isbitfunksjon, kaffemaskin koblet opp til vann eller oppvaskmaskin, for å nevne noen.

Dette er bakgrunnen for presiseringen i Vedtektene som følger

Lov om burettslag (Burettslagslova) § 5-11 (1) / §5-12 (1) og 5-13 (1):

Andelseier plikter å følge de til enhver tid gjeldende byggtekniske forskrifter og våtromsnorm ved vedlikehold av egen bolig. Godkjent VA-stopp/deteksjons-opplegg må installeres.

- Oppstår det skade i andelseiers bolig som skyldes manglende vedlikehold eller uaktsomhet vil borettslaget kreve egenandelen dekket, ved bruk av borettslagets bygningsforsikring.
- Egenandelen på bygningsforsikringen er for tiden kr 25.000,-.

Styrets arbeid har i perioden vært preget av meget godt samarbeid, samt fremmøte til styremøtene. Styret er av den oppfatning at viljen til stabilitet er meget høy, og resultatene bærer preg av dette.

Vårens dugnad ble gjennomført i mai, med godt fremmøte.

Blomsterurnene i parken ble tradisjonen tro beplantet, det samme gjelder blomsterkassene foran inngangene. Vi minner om at disse må vannes av beboerne i respektive oppgang.

Styreleder Trude Steen har vært representant i Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), med Leif Haugen som 1. vararepresentant og Vidar Berge som 2. vararepresentant. Ønsker du kopi av årsberetningen og regnskapet til FO, kontakt styret.

Av andre saker kan nevnes:

- Avtale med ny leverandør av inngangsdører til leilighetene. Leverandøren borettslaget hadde i 2023 innfridde dessverre ikke, og leveransene har vært ufullstendige og ikke-eksisterende.
- Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig gjennomgang av brannslukningsutstyr. Kontrollen ble utført i november 2023, med oppfølging i desember 2023.

Kommunikasjon med andelseiere og beboere

Styret sender ut informasjon på epost. Vi ber derfor om at de beboerne som ikke har meldt fra om sin epostadresse gjør dette.

Har du byttet epostadresse? Husk å gi beskjed til styret.

Har du/dere ikke epost? Da ønsker styret ditt/deres mobilnummer.

Nabonett

Som medlem i BORI kan du logge deg inn i Nabonett for å finne medlemsbevis og informasjon om din bolig. Websiden er: www.nabonett.no

Beboermøte ble holdt 25. oktober 2023. På agendaen stod bl.a. nye gulvbelegg, strømforbruk, forberedelser til vinteren, søppelhåndtering, m.m. Dokumentasjon om rør-/våtromsrehab. for din leilighet ligger på www.boligmappa.no. Garantien løper i 5 år fra 14.10.2022.

Møter/kurs:

I tillegg til styremøtene har hele styret hatt møter for bl.a. å gjennomgå budsjett, vedlikeholdsplaner samt gå i dybden på saker man ikke har tid til på vanlige styremøter.

Større vedlikehold / HMS siste år:

- Utskifting av gulvbelegg i alle oppganger, påbegynt høsten 2023.
- Nye overvåkingskameraer i parkeringshuset.
- P-plasser på gjesteparkeringen er merket opp på nytt.
- Opprydding i «Parken». Trær er beskåret og felt.
- Tujahekken langs Nordens vei er beskåret.
- Norsk Brannvern har kontrollert brannslukkingsapparater og røykvarslere. Røykvarslere og batterier er skiftet ved behov.

Andre planer:

På sikt må det gjøres noe med parkeringshuset. Gulvene består av betong, hvilket betyr at alt vann fra bilene renner ned i gulvet. Spesielt på vinteren kan vannet inneholde salter og andre veikjemikalier som på sikt vil gjøre skade på betongen. Det kan derfor hende at leien for parkeringsplassene økes.

El-bil lading:

Infrastruktur for lading av el-bil er installert i parkeringshuset. Løsningen er fra Zaptec, og kan installeres ved inngått avtale mellom bruker og styret. Bruker betaler for installering og strømforbruk. Kontakt styret for mer informasjon.

Vaktmester:

Vår vaktmester Gjermund Berntsen er ansatt i 100% stilling.

Styret og vaktmester jobber godt sammen. Vi er glade for å ha ham i den daglige driften av borettslaget.

Vaktmester treffes på telefon 45 60 29 97, mandag – fredag kl. 08.00 – 16.00.

Omsetning av andeler (salg av leiligheter)

Det er i 2023 omsatt 19 leiligheter hvorav 3 på forkjøpsrett. Salg av leiligheter utgjør ca. 6,4 % av antall leiligheter. I 2021 ble det solgt 25 leiligheter, tilsvarende ca. 8,5%. Gjennomsnittlig salgspris i 2022 var 3.393.850, og 3.149.600 i 2021.

<i>Tall i parentes er fra 2022</i>	Ant. solgt	Lavest pris	Høyest pris	Gjennomsnitt
2r	6 (6)	2 600' (2 950')	3 000' (3 300')	2 860' (3 096')
3r	5 (1)	3 080' (3 170')	4 200' (3 170')	3 420' (3 345')
3r u.etg	3 (1)	3 850' (3 500')	4 100' (4 100')	3 950' (3 850')
4r	5 (4)	3 575' (3 500')	3 725' (3 800')	3 641' (3 673')

Annet:

Borettslagene i Skjettenbyen er uenig med kommunen i hvordan selve regnestykket skal settes opp når det beregnes eiendomsskatt. Kommunen har en annen tilnærming. Flere borettslag har i fellesskap vinteren 2024 valgt å ta ut en stevning i tingretten for å få en rettslig avklaring.

5. REGNSKAPET FOR 2023

Årsregnskapet for 2023 viser et positivt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr. 2 442 894. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, var per 31.12.2023 kr. 20 498 138,- som er en økning på kr. 414 149,-. (Endring i disponible midler er 536.642,-)

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Andre driftsinntekter gjelder primært strøm elbil/avregninger viderefakturert forbruk og installerte ladestasjoner.
- Rep og vedlikehold er kr. 978 161 høyere enn budsjettet, fra nye gulv i oppgangene som ikke var budsjettet.
- Driftskostnadene er kr. 269 288,- lavere enn budsjettet, grunnet jevnt over lavere kostnader.
- Kommunale avgifter er kr. 422 790,- lavere enn budsjettet. Dette skyldes bl.a. usikkerhet i totalt forbruk av vann og avløp etter rør-/våtromsrehabiliteringen.
- Finanskostnadene var i perioden kr 5 155 208,- mot budsjetterte kostnader på kr 4 815 000,- som er kr 340 208,- høyere enn budsjettet. Avviket skyldes løpende renteøkning på felleslån for 2023.

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

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

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Det er i 2024 ikke planlagt vedlikehold utover vanlig vedlikehold. Det kan være nødvendig å foreta noe med dreneringen rundt garasjeanlegget grunnet problemer med vann. Det jobbes også med vurderinger rundt fremtidig vedlikehold av garasjen.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Budsjett er i henhold til avtalt pris.

Kommunale avgifter

Da budsjettet for 2024 ble lagt hadde kommunen lagt opp til en vesentlig økning. Anbefalt beløp er lagt inn i budsjettet. I ettertid har kommunen vedtatt en økning på kun 4%.

Finanskostnader

Finanskostnadene for 2023 er høyere budsjett, og bærer preg av hyppige renteøkninger fra Norges bank. Det ser ut til at vi har nådd rentetoppen, men det er fortsatt usikkerhet rundt tidspunkt og omfang av rentekutt. Budsjettet for 2024 ivaretar dagens rentenivå, og eventuelle rentekutt vil slå positivt ut for oss.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Godkjent av styret, 18.mars 2024

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Alingsåsveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	19 610 053	17 887 626	19 673 474	22 455 774
Annen driftsinntekt	2	700 863	163 552	230 000	247 992
Sum driftsinntekter		20 310 916	18 051 178	19 903 474	22 703 766
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 636 436	1 757 207	1 785 936	1 679 323
Avskrivninger	10	10 022	7 980	7 980	7 980
Konsulenttjenester	4	573 697	585 800	618 741	632 128
Kontingenter		121 478	120 375	120 375	120 372
Rep og vedlikehold	5	2 160 162	54 184 602	1 182 001	1 642 176
Forsikringer		757 148	713 521	774 720	836 640
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	4 027 210	3 538 341	4 450 000	5 019 996
Energi og fyring	7	580 526	754 317	800 000	739 992
Kabel-TV og telefoni		4 569	6 832	8 000	4 992
Driftskostnader	8	1 069 566	1 070 267	1 209 000	1 269 984
Leiekostnader		0	1 800	0	0
Kostnader til fellessameier		1 469 192	1 335 084	1 634 533	1 732 752
Andre driftskostnader	9	332 502	331 751	439 600	439 968
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		35 090	10 695	16 000	30 000
Sum driftskostnader		12 777 598	64 418 571	13 046 886	14 156 303
Driftsresultat før finansposter		7 533 318	-46 367 393	6 856 588	8 547 463
Finansielle poster					
Finansinntekt		64 784	23 469	0	0
Finanskostnad		5 155 208	2 586 466	4 815 000	6 370 000
Sum finansposter		-5 090 424	-2 562 997	-4 815 000	-6 370 000
Årsresultat		2 442 894	-48 930 390	2 041 588	2 177 463
Overført udekket tap	13	2 442 894	-48 930 390	0	0
Sum disponering		2 442 894	-48 930 390	0	0

Balanse 31.12.2023

Alingsåsveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10,16	36 355 112	36 355 112
Tomt	10,16	3 547 620	3 547 620
Andre driftsmidler	10	136 412	23 940
Sum varige driftsmidler		40 039 144	39 926 672
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		40 039 144	39 926 672
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 505 903	1 548 314
Kundefordringer		395 962	144 713
Andre fordringer		165 340	92 196
Sum fordringer		2 067 204	1 785 223
Bankinnskudd, kasse o.l.		19 485 451	19 426 578
Skattetrekkkonto	11	29 075	69 856
Sum omløpsmidler		21 581 730	21 281 657
SUM EIENDELER		61 620 874	61 208 329

Balanse 31.12.2023

Alingsåsveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	29 500	29 500
Udekket tap	13	-59 502 836	-61 945 731
Sum egenkapital		-59 473 336	-61 916 231
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 ,16	111 671 518	113 587 792
Borettsinnskudd	15 ,16	8 339 100	8 339 100
Sum langsiktig gjeld		120 010 618	121 926 892
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		727 941	901 133
Annen kortsiktig gjeld		355 651	296 535
Sum kortsiktig gjeld		1 083 592	1 197 668
Sum gjeld		121 094 211	123 124 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 620 874	61 208 329
Pant og sikkerhetsstillelse	16		

Alingsåsveien Borettslag

Trude Steen
Styrets leder

Vidar Berge
Styremedlem

Leif Haugen
Styremedlem

Ingebjørg Holtet
Styremedlem

Tommy Østby
Styremedlem

Kaia Jeanette Solberg Lykkeid
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	12 164 060	11 582 424	12 167 674	13 928 575
Stipulerte renter	4 813 583	2 661 216	4 815 000	6 369 999
Stipulerte avdrag	1 989 310	3 005 436	1 990 000	1 520 000
Parkeringsplasser	643 100	638 550	700 800	637 200
Sum felleskostnader	19 610 053	17 887 626	19 673 474	22 455 774

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	489 500	6 500	30 000	34 992
El bil/ladeanlegg	211 363	157 052	200 000	213 000
Sum andre driftsinntekter	700 863	163 552	230 000	247 992

Andre inntekter kr. 489 500,- herav kr.4 500,- gjelder kjøp av bod, kr. 5 000- gjelder utleie styrerom, kr. 480 000,- gjelder installasjoner av ladestasjoner.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	587 515	639 812	600 012	609 996
Feriepenger	70 502	76 777	72 001	73 200
Fri telefon	4 392	4 392	4 400	4 392
Annen fordel i arbeidsforhold	27 813	35 667		
Motkonto for gruppe 52	-32 205	-40 059		
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	737 800	782 800	820 000	720 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	0	1	0
Arbeidsgiveravgift	191 410	206 237	225 602	201 624
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	9 941	10 826	10 152	10 320
Annen kostnadsgodtgjørelse	5 832	0	10 000	9 999
Refusjon av sykepenger	-14 820	0	0	0
Yrkesskadeforsikring	5 623	5 088	6 100	9 792
Pensjonsforsikring for ansatte	42 633	35 667	37 668	40 000
Sum lønnskostnader	1 636 436	1 757 207	1 785 936	1 679 323

Borettslaget har 1 ansatte.

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

Borettslagets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.

I tillegg har styret fått dekket utgifter til bevertning på styremøter, blomster, gaver for total kr 26 467,- ref. note 9.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	9 594	9 594	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	323 183	322 588	337 233	337 224
Andre forvaltningstjenester	10 595	12 236	10 595	12 000
Juridisk bistand	0	11 719	20 000	19 992
Vedlikeholdsplan	913	913	913	912
Vakthold/securitas	228 750	228 750	240 000	252 000
Annen fremmed tjeneste	663	0	0	0
Sum konsulenttjenester	573 697	585 800	618 741	632 128

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	1 027 911	205 757	800 000	900 000
Vedlikehold VVS	0	0	1	19 992
Vedlikehold elektro	572 086	0	50 000	49 992
Vedlikehold utvendig anlegg	37 491	80 144	60 000	60 000
Vedlikehold garasjer	74 952	106 395	110 000	300 000
Vedlikehold ventilasjon	126 106	8 475	0	120 000
Vedlikehold brannsikring	244 871	126 507	152 000	167 196
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	24 996
Større vedlikeholdskostnader	76 744	53 657 326	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	2 160 162	54 184 602	1 182 001	1 642 176

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	3 509 062	3 131 711	4 000 000	4 500 000
Eiendomsskatt	518 148	406 630	450 000	519 996
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	4 027 210	3 538 341	4 450 000	5 019 996

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	580 526	754 317	800 000	739 992
Sum energi og fyring	580 526	754 317	800 000	739 992

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	473 112	416 947	492 000	520 992
Renholdstjenester	540 175	589 654	644 000	675 996
Snøbrøyting/strøing/feiing	56 279	63 666	73 000	72 996
Sum driftskostnader	1 069 566	1 070 267	1 209 000	1 269 984

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	165 307	156 317	180 000	180 000
Verktøy og redskaper	2 330	21 447	30 000	9 996
Nøkler, låser og skilt	39 116	36 007	0	50 000
Annet driftsmateriale	3 744	1 945	70 000	34 992
Kontorrekvisita	4 453	0	0	0
Lisenser/software	36 875	36 445	50 000	49 992
Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 500	0	0	0
Kostnader tillitsvalgte	26 467	21 562	30 000	30 000
Generalforsamling/årsmøte	24 139	18 769	20 000	25 000
Velferdskostnader	3 919	4 901	30 000	30 000
Gave, ikke fradragsberettigete	13 650	24 759	20 000	19 992
Øredifferanser	-4	0	0	0
Bank og kortgebyrer	10 007	9 600	9 600	9 996
Sum andre driftskostnader	332 502	331 751	439 600	439 968

Note 10 Anleggsmidler

	Kameraoverv åking	Varebil Citroen DN91297	Snøfreser Honda 760 HW
Anskaffelseskost pr.01.01	0	157 375	39 900
Årets tilgang	122 493	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	122 493	157 375	39 900
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	2 041	157 375	15 960
Bokført verdi pr.31.12	120 452	0	23 940
Anskaffelsesår	2023	2013	2020

	Lokaler	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	135 000	36 220 112	3 547 620
Anskaffelseskost pr.31.12	135 000	36 220 112	3 547 620
Bokført verdi pr.31.12	135 000	36 220 112	3 547 620

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 11 Bundne midler

Note 12 Andelskapital

	Regnskap 2022		
			69 856
			69 856

	Pålydende	Bokført verdi	
Andelskapital	295	100	29 500

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Udekket tap		
Udekket tap 01.01	-61 945 731	-13 015 341
Tilført til/fra årets resultat til udekket tap	2 442 894	-48 930 390
Sum udekket tap 31.12	-59 502 836	-61 945 731

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 14 Pantelån**HANDELSBANKEN**

Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 30 år

Opprinnelig lånebeløp

133 500 000

Nedbetalt tidligere

19 912 208

Nedbetalt i år

1 916 274

Lånesaldo 31.12

111 671 519

Beregnet innfrielsesdato: 07.10.2052

Sum langsiktig gjeld

111 671 519

Note 15 Borettsinnskudd

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

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	120 010 618	121 926 892
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	39 902 732	39 902 732
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	141 834 800	141 834 800

Note 17 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	20 083 989	30 846 516
Årets investeringer	-122 494	0
Årets resultat	2 442 894	-48 930 390
Tilbakeføring av avskrivning	10 022	7 980
Opptak langsiktige lån	0	114 162 224
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 916 274	-76 002 341
B. Årets endring i disponible midler	536 642	-10 762 527
C. Disponible midler 31.12	20 498 138	20 083 989
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	21 581 730	21 281 657
- Kortsiktig gjeld	1 083 592	1 197 668
= Disponible midler 31.12	20 498 138	20 083 989

Note 18 Garantiansvar

Det refereres seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 295/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

270 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Steen, Trude 2024-02-15

Identifikasjon

 Steen, Trude

Navn Dato
Berge, Vidar 2024-02-17

Identifikasjon

 Berge, Vidar

Navn Dato
Holtet, Ingebjørg 2024-02-14

Identifikasjon

 Holtet, Ingebjørg

Navn Dato
Lykkeid, Kaia Jeanette Solberg 2024-02-14

Identifikasjon

 Lykkeid, Kaia Jeanette
Solberg

Navn Dato
Haugen, Leif 2024-02-14

Identifikasjon

 Haugen, Leif

Navn Dato
Østby, Tommy 2024-02-29

Identifikasjon

 Østby, Tommy

Til generalforsamlingen i Alingsåsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alingsåsveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 442 894. 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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, 29. februar 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD <i>Norwegian Buypass</i>	<i>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</i> 02/29/2024 21:32:51

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 signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

FORSLAG A

Forslag til Generalforsamlingen 2024 i Alingsåsveien Borettslag den 10. april 2024.

Nytt punkt i Husordensreglene – Leiligheten

Bakgrunnen for forslaget om en tilføyelse om trampoliner i Husordensreglene er som følger: I 2023 ble beboere sjenert av støy fra bruk av trampoliner som stod i hager der eier har eksklusiv bruksrett (underetasjer). I tillegg kan heller ikke borettslaget fraskrive seg erstatningsansvar ved å inngå individuelle avtaler med beboerne. Bruk av trampoliner på borettslagets fellesområder vil i praksis påføre styret en svært omfattende kontrollfunksjon i forbindelse med både montering, veiledning om bruk, sikkerhetssoner og plassering. De økonomiske konsekvensene av en potensiell skade kan være betydelige for borettslaget. Styret i borettslaget ønsker ikke å påta seg et så omfattende ansvar for HMS.

Det bes om at følgende godkjennes:

- Oppsetting og bruk av trampoliner er forbudt i borettslaget.

Forslag fremsatt av styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget tas til følge.

FORSLAG B

Forslag til Generalforsamlingen 2024 i Alingsåsveien Borettslag den 10. april 2024.

Husordensreglene punktet Garasje / Motorkjøretøy

Bakgrunn:

Punktet fremstår som komplekst og rotete i dag. Det er ønskelig å dele opp punktet slik at det blir enklere å finne frem i og lese. Reglene for Gjesteparkering endres samtidig. En digital løsning for registrering av gjesteparkering vil bli tilgjengelig for andelseiere og styret. Reglene for elbillading presiseres.

Husordensreglene ønskes endret til følgende:

KJØRING I BORETTSLAGET

- *Kun nødvendig kjøring i gangfart samt korte opphold kan foretas.* Med nødvendig kjøring menes tyngre varetransport, kjøring av gamle/syke o.l. Slik ferdsel skjer på førerens fulle ansvar.
- Bruk av horn, rusing eller motor på tomgang er ikke tillatt.

PARKERING

- De fleste leilighetene er tildelt en biloppstillingsplass, og denne *SKAL* benyttes.
- Garasjehuset skal være låst. Dette for å unngå tyveri og hærverk.
- Det er ikke tillatt å parkere på gangveier, snuplasser eller i selve Alingsåsveien.
- Avskiltede kjøretøy må jevnlig kontrolleres da de har lett for å bli "lekeplass" for barn.
- Barns opphold og lek i eller på garasjehuset er forbudt.
- Det er ulovlig å la ledning til motorvarmer henge i kontakten uten samtidig å være tilkoblet motorvarmeren.
- Det er forbudt å lagre bildekk og annet brannfarlig utstyr i garasjehuset.
- Motorsykler, mopeder o.l. må ikke parkeres i utebod.
- All vask av motorkjøretøy er forbudt.

GJESTEPARKERING

Følgende regler gjelder:

- Maks 2 døgn med p-tillatelse uavhengig av om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Deretter er det 3 døgn karenstid før ny parkering kan skje.
- P-tillatelse skal utstedes av beboer innen 10 minutter etter parkering i den til enhver tid gjeldende digitale løsning.
- Beboere og kjøretøy registrert på adressen kan ikke benytte gjesteparkeringen.
- Parkering er forbudt utenfor anviste plasser.
- For all parkering utover dette må det innhentes parkeringstillatelse fra vaktmester/styret.
- Husk – biler registrert på beboer, som parkerer på gjesteparkeringen vil bli bøtelagt.
- Ta kontakt med styret eller vaktmester hvis du er usikker på reglene.

ELBILLADING

- Lading av elbil skal kun skje ved godkjente ladepunkter.
- All lading av elbil skal godkjennes av styret.
- Lading av elbil/hybrid på vanlig stikkontakt er strengt forbudt. Brudd på dette medfører et gebyr på kr. 700,- per tilfelle.
- Ladepunkt og strømforbruk ved lading betales av eier av ladeenheten.

Som styremedlemmer foreslås:				
Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Ingbjörg Holtet	Styremedlem	2024	2	Alingsåsveien
Leif Haugen	Styremedlem	2024	2	Alingsåsveien
Vidar Berge	Styremedlem	2024	2	Alingsåsveien

Som vara medlemmer foreslås:				
Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Sebastian Sebusæter	1. Varamedlem	2024	1	Alingsåsveien
Kaja Lorentzen	2. Varamedlem	2024	1	Alingsåsveien
Tone Tjøstheim	3. Varamedlem	2024	1	Alingsåsveien
Geir Kløkstad	4. Varamedlem	2024	1	Alingsåsveien

Som valgkomité foreslås:				
Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Vibeke Lambrechts	Valgkomité	2024	1	Alingsåsveien
Claus Konow	Valgkomité	2024	1	Alingsåsveien

Som miljøutvalg foreslås:				
Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Deborah Conway	Miljøutvalg	2024	1	Alingsåsveien
Heidi Olsen Lie	Miljøutvalg	2024	1	Alingsåsveien

Som delegat til BORIs Generalforsamling 2024 foreslås:				
Navn	Posisjon	Valg	Periode år	Adresse
Trude Steen	Del BORIs gen fors.	2024	1	Alingsåsveien
Leif Haugen	Del BORIs gen fors.	2024	1	Alingsåsveien
Vidar Berge	Del BORIs gen fors.	2024	1	Alingsåsveien
Tommy Østby	Del BORIs gen fors.	2024	1	Alingsåsveien
Kaia Lykkeid	Del BORIs gen fors.	2024	1	Alingsåsveien
Ingbjörg Holtet	Del BORIs gen fors.	2024	1	Alingsåsveien

Valgkomite

Vibeke Lambrechts
Vibeke Lambrechts

Skjetten, 05.03.2024



Claus Konow

INFORMASJON OM ALINGSÅSVEIEN BORETTSLAG

Alingsåsveien Borettslag ble stiftet oktober 1974, og borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslagets organisasjonsnummer er 948 037 815. Borettslagets styre har kontor i Alingsåsveien 25 og treffes der hver annen onsdag kl. 19.00 – 19.30 og per epost styret@alingsasveien.no

Styret v/vaktmester kan også kontaktes på telefon 45 60 29 97 hverdager kl. 08.00 – 16.00 og via e-post til vaktmester@alingsasveien.no

Mer informasjon på hjemmesiden www.alingsasveien.no

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har en person ansatt i full vaktmesterstilling.

Renhold

Firmaet Ren Service AS (tidligere Økonomiske løsninger AS) er engasjert til å vaske fellesarealene.

Vektertjeneste/kameraovervåkning:

Borettslaget har avtale med P-Service AS om vakthold i garasjen og oppgangene på kveld og natt.

P-Service AS kan kontaktes hvis det oppdages uvedkommende personer i området eller ved støy fra naboer (på kveld/natt).

Tlf. før kl. 17.00 er 412 55 384 (sentralbord).

Etter kl. 17.00; 982 12 524.

Vakttelefon hele døgnet: 940 84 725.

Alle inn- og utganger i garasjehuset er videoovervåket. Opptakene oppbevares i 7 døgn, i tråd med Datatilsynets retningslinjer. Ved tyveri, hærverk og lignende må dere melde fra til styret eller vaktmester umiddelbart, så ikke opptakene slettes.

Parkering for boende og gjesteparkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser.

- For de leilighetene som ikke har garasjeplass tilhørende leiligheten leier styret ut ev. ledige p-plasser etter forespørsel.
- Det er ikke tillatt for boende i borettslaget å parkere på gjesteparkeringen.
- For å ivareta parkeringsbestemmelser på vår egen eiendom, dvs. på veien og på gjesteparkering på parkeringshusets tak og i veien, har vi et samarbeid med P-Service AS.

- Det er til tider svært fullt på gjesteparkeringen på garasjetaket. For å sikre best mulig tilgjengelighet av gjesteparkeringsplasser, er det nødvendig med kontroll for å hindre misbruk.
- I tillegg til boende er det derfor forbudt for beboere fra borettslagene Tårnbyveien Syd brl., Glostrupveien brl. og Senter brl. å parkere på gjesteparkeringen.
- I skrivende stund er regelen at gjester kan stå på gjesteparkeringen i 3 døgn uten parkeringsbevis. Regelen gjelder selv om bilen flyttes i løpet av perioden. Til Generalforsamlingen 10.04.2024 fremsettes forslag om å endre parkeringstiden på gjesteparkeringen og ta i bruk digital registrering av besøkende biler. Gjør deg derfor kjent med gjeldende skilting for Alingsåsveien.
- Hvis du som beboer ikke skulle ha noe annet valg enn å sette bilen på gjesteparkeringen (i nødstilfelle), må vaktmester eller styret kontaktes umiddelbart for å få utstedt parkeringstillatelse. Skjer dette på natt, ring P-Service AS: 982 12 524.
- Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets grøntområder.
- P-Service AS kontrollerer parkering i selve Alingsåsveien.
- Utenfor inngangen kan bilen stå for av- og pålasting, men det forutsetter tydelig aktivitet rundt bilen. Det er ikke tillatt at bilen står på tomgang. Må bilen stå lenger må det søkes styret om parkeringstillatelse. (P-Service AS bøtelegger ikke umiddelbart, men *det er ingen regel som tilsier at bilen kan stå i 20 min.*)
- Har du reparatør/håndverker på besøk som behøver å parkere varebilen utenfor inngangen må du søke styret i god tid om parkeringstillatelse til dette.
- *Vi minner om at det er skiltet parkering forbudt i hele Alingsåsveien.*

Garasjeåpner via mobiltelefon

I tillegg til nøkkel har borettslaget en GSM-løsning for åpning av garasjeportene. Ved innflytting i borettslaget kan hver andel gratis melde inn to mobilnumre i løsningen. For ev. øvrige brukere i andelen er prisen kr. 280,- per mobilnummer (fakturagebyr tilkommer). Man får da tilgang til porten i det garasjeplanet man har parkeringsplass. For innmelding kontaktes styret per epost: styret@alingsasveien.no).

Nøkler

Nøkler og dørbrikker kan bestilles ved henvendelse til vaktmesteren/styret, og betales av den enkelte. Navnskilt til ringeklokke-displayet ved oppgangens inngangsdør og til postkassen er gratis. Vi gjør oppmerksom på at nøkkelen til ytterdøren også benyttes til søppelrommet, utebod og garasje. Da dette er systemnøkler er viktig at disse kjøpes av styret.

Bruksoverlating / utleie

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes ned fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsløkkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. *Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.* Borettslaget har serviceavtale for kontroll av brannsløkkingsapparater og røykvarslere.

Det anbefales at pulverapparatet står på soverommet eller i umiddelbar nærhet.

Alle rømningsveier på balkong skal være merket. Vi minner om at det er beboers ansvar at rømningsveiene er merket og ikke er tildekket. Balkongen er også rømningsveien til dine naboer.

Kabel-TV, bredbånd og telefoni

Det er felles kabel-TV for alle borettslagene i Skjettenbyen. Anlegget eies av Fellesorganet for Skjettenbyen og avtalen med Telia er fornyet for 5 år og trådte i kraft 1. januar 2021. For hver husstand inkluderer avtalen en dekoder og en ekstra Mikro-dekoder, kollektivt bredbånd (100 MB).

TV-pakken er inkludert med 50 poeng som kan brukes som man ønsker. Beboerne tilbys rabatterert oppgradering av bredbåndslinjen. Tilleggstjenester for den enkelte er filmleie og IP-telefoni.

Dekoder/modem tilhører ikke leiligheten. Beboer må selv levere tilbake dekoder ved flytting, og ny beboer må selv skaffe seg ønsket utstyr ved henvendelse til Telia.

Service på kabel-TV-anlegget

Tjenestene leveres av Telia. Chat med Telia hverdager kl. 08 – 19, lørdag 09 – 16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/>.

Utearealer

Det generelle arbeidet med snørydding og gressklipping ivaretas av Roger Olsen Vedlikehold AS.

Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Søppelhåndtering

Søppel skal kastes i sammenknyttet pose i containerne i søppelrommet. Matavfall skal i **GRØNN** pose og kastes i samme container som restavfall. Det er to containere i hvert rom, og det er viktig at begge brukes.

Det er ikke lov å hensette søppel utenfor leilighetsdøren, i oppgangen eller utenfor søppelrommet.

Alt papir skal kastes i papircontaineren, og denne er kun beregnet for papir. Ved bruk av papircontaineren sparer vi inn på renovasjonsavgiften, som betales via fellesutgiftene. **HVER ENKELT HAR ANSVAR FOR Å RYDDE OPP ETTER SEG.**

Avfall fra oppussing er en stor utgiftspost for borettslaget. Det er den enkeltes ansvar ansvar å fjerne slik søppel. Fellesarealer skal ikke brukes i påvente av at borettslaget bestiller container. Det er ikke meningen at fellesskapet skal betale for *din* oppussing!

Det samme gjelder hvitevarer, større møbler eller annet søppel. Dette er strengt forbudt å sette fra seg på uteområdene, i sykkelbodene, kjeller, eller andre felles-arealer. Beboer skal selv sørge for å levere avfall/søppel på avfallsdeponi (eks. ROAF).

Forsikringer

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector Forsikring AS, polise nr. 2626401-2.1.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

Egenandel er for tiden kr 25.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne innboforsikring.

Forsikringen omfatter også skadedyrforsikring, dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til Borettslagets styreleder eller forsikrings selskapets døgnbetjente vakttelefon 24 13 18 88.

Vedlikeholdshistorikk

2023-24 Alle gulvbelegg i alle oppganger er skiftet
2023 Nye overvåkingskameraer i parkeringshuset
2023 P-plasser på gjesteparkeringen er merket opp
2023 Trær og busker i «Parken» er beskåret eller felt
2021-22 Rør- og våtromsrehabilitering
2020-21 Uteboder malt på dugnad
2019 Nye varmeovner i alle postganger og kjellere
2019 Nye takluker i alle oppganger
2019 Nye aluminiumstiger i alle oppganger
2019 Nye ledlamper m/sensor i søppelrom og boder
2018 Nye ledlamper m/sensor i oppgangene
2018 Ventilasjonsanlegget renses
2018 Nye gangdører i garasjehuset
2018 Lysmaster etablert i "Parken" etter avtale m/Skedsmo kommune
2017 Mobilløsning for åpning av garasjeporter
2017 Nye garasjeporter (desember)
2017 Infrastruktur for lading av el-biler installert i p-hus
2016 Installasjon av vannmålere
2016 Nye stoppekraner ute
2016 Nytt dekke på blokkene nr. 1-7 og 17-45
2016 Nye kumlokk ved Lekeparken
2016 Søppeldunker m/poser til hund
2016 Nye pulverapparat i garasjen, samt brannslukkerskap
2015 Nye lysarmatur i garasjen
2014 Fuging av vinduer på forsiden av blokkene
2014 Tetting av vanninntrengning i garasjen
2014 Nye røykvarslere og brannslukkingsapparater
2014 Ferdigstilling og beplantning fra nr. 25 til nr. 33
2014 Ny lekepark ved nr. 33
2014 Skifte av dekke på tak Alingsåsveien 9-15
2013 Varmekabler foran hver inngang + garasje
2013 Nye kantstein

2013 Asfaltering av hele Alingsåsveien
2013 Renovering av ytterboder
2013 Nye ytterdører og søppelromsdører med nye låser
2013 Skifte av panel på inngangsparti
2013 Alle avløpsrør er spylt
2012 Blomsterurner / grillbord til parken
2012 Kameraovervåkning i garasje
2012 Drenering av hager
2012 Drenering foran Alingsåsveien 25-33
2012 Nye utebenker ved oppgangene
2011 Nye søppelkasser i borettslaget
2011 Nytt gjerde rundt "Parken"
2011 Nytt gjerde langs Alingsåsveien 1-7
2011 Bytte av tak på utvendige kjøleboder Alingsåsveien 35 og A37
2010 Bytte av dekke på garasjetak
2009 Maling av garasjehuset
2008 Basketballbane og bordtennisbord i "Parken"

Oppfordrer alle i borettslaget til å sette seg godt inn i Husordensreglene, men viser til spesielt til siste punkt:


TRIVSEL

Det beste hadde vært dersom Husordensreglene hadde vært overflødige. Vi som bor i Alingsåsveien kommer fra forskjellige miljøer, og trenger visse regler for å innpasse oss i bomiljøet.

Et godt bomiljø er ikke noe en får gratis, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone:

- Vær hensynsfull mot hverandre og hjelp hverandre med glede
- Tenk over hva du sier og gjør, slik at du ikke sårer andre
- La ikke andre oppdra dine barn
- Delta i fellesoppgaver – det gir samhold
- Smil og vær glad – det er smittsomt

Nyttig informasjon

<p>Vaktmester 45 60 29 97 (man – fre: 08.00 – 16.00)</p> <p>Meldinger til vaktmester kan legges i postkassen v./ Alingsåsveien 25.</p>	<p>Styrommet Alingsåsveien 25, inngang fra «hagen».</p>
<p>Ved skade på leilighet, kontakt vaktmester eller styreleder på dagtid. På kveldstid og i helgen kontaktes Protector Forsikring ASA.</p>	<p>Protector Forsikring ASA (forsikringsnummer 2626401-1.1.) Telefon: 24 13 18 88 Epost: skade@protectorforsikring.no</p>
<p>Telia Telias servicetelefon 924 05 050 er betjent hverdager kl. 8 – 19, lørdager 09 – 16.</p> <p>Se også www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/</p> <p>Ved problem med TV-signal eller internett, kontakt Telia.</p>	<p>Bomiljøvakt (P-Service AS) Sentralbord kl. 07-17: 412 55 384 Vekter kl. 18-08: 982 12 524 Vakttelefon hele døgnet: 940 84 725</p> <p>Bomiljøvakten kan kontaktes dersom det oppdages uvedkommende i borettslaget, eller ved støy fra naboer på kveld/natt.</p>
<p>Postkasse- og ringeklokkeskilt Kontakt vaktmester for å få navneskilt til postkasse og ringeklokke.</p> <p><i> Dette er gratis ved innflytting.</i></p>	<p>Leie av styrommet Beboere kan leie styrommet til festlige anledninger o.l.</p> <p>Prisen er: Fredag – søndag: kr. 1.500,-</p>
<p>Nøkler og dørbrikker Kontakt vaktmester for å bestille ekstra nøkler og dørbrikker til din oppgang. Pris per nøkkel/dørbrikke: kr. 300,-</p>	<p>Garasjeåpner via mobilapp (PalGate) Ved innflytting: 2 mobilnumre kan meldes inn gratis (for leil. m/garasje plass). Flere brukere/leietaker? Pris kr. 280,- pr. mobilnummer. Fakturagebyr tilkommer.</p>
<p>Grønne poser til matavfall</p> <p>Flere poser kan hentes i skap som henger på utebodene ved Alingsåsveien 5, 13, 25 og 35.</p> 	<p>Kontakt styret</p> <p>Styret kan treffes annenhver onsdag kl. 19.00 – 19.30 på styrommet i Alingsås v. 25, kjeller. Gjør gjerne en avtale via epost/sms.</p> <p>Brev til styret kan legges i postkassen utenfor Alingsåsveien 25.</p> <p>e-post: styret@alingsasveien.no</p>

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Alingsåsveien Borettslag avholdt 10.april 2024
Kl.18:00, Sted; Klubbhuset til Skjetten Sportsklubb, Festsal.

Møtet ble åpnet av: Trude Steen

Fra forretningsfører BORI møtte: Hege Hatlem

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Trude Steen

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 38 stemmeberettigede, 2 fullmakt
totalt: 40 andelseiere.

Vedtak: Godkjent

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

Kaia Lykkeid ble valgt til sekretær.

Tone Tjøstheim og Ranveig Eng til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2023

Som følge av lovendring 1.januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav å skrive
årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har
gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering / foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

- A) Årsregnskap for 2023
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

- B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag legges fram på møtet.

Vedtak: kr 720 000,- ble godkjent

SAK 5 INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret i Alingsåsveien Borettslag

Endring i husordensreglene – leiligheten.

Bakgrunnen for forslaget om en tilføyelse om trampoliner i Husordensreglene er som følger: I 2023 ble beboerne sjenert av støy fra bruk av trampoliner som stod i hager der eier har eksklusiv bruksrett (underetasjer). I tillegg kan heller ikke borettslaget fraskrive seg erstatningsansvar ved å inngå individuelle avtaler med beboerne. Bruk av trampoliner på borettslagets fellesområder vil i praksis påføre styret en svært omfattende kontrollfunksjon i forbindelse med både montering, veiledning om bruk, sikkerhetssoner og plassering. De økonomiske konsekvensene av en potensiell skade kan være betydelige for borettslaget. Styret ønsker ikke å påta seg et så omfattende ansvar for HMS.

Nytt punkt i husordensreglene: Oppsetting og bruk av trampoliner er forbudt i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret ønsker at forslaget tas til følge.

Vedtak: Godkjent (2 mot og 3 blanke stemmer)

- B) Forslag fra styret i Alingsåsveien Borettslag
Endring i husordensreglene – Garasje/motorkjøretøy

Bakgrunn: Punktet framstår som komplekst og rotete i dag. Det er ønskelig å dele opp punktet slik at det blir enklere å finne fram å lese. Reglene for gjesteparkering endres samtidig. En digital løsning for registrering av gjesteparkering vil bli tilgjengelig for andelseiere og styret. Regler for Elbillading presiseres.

Husordensreglene endres til:

KUN KJØRING I BORETTSLAGET

- Kun nødvendig kjøring i gangfart samt korte opphold kan foretas. Med nødvendig kjøring menes tyngre varetransport, kjøring av gamle/syke o.l. Slik ferdsel skjer på førerens fulle ansvar
- Bruk av horn, rusing eller motor på tomgang er ikke tillatt.

Styrets innstilling: Styret ønsker at forslagene tas til følge.

Vedtak: Godkjent (overveldende flertall)

PARKERING

- De fleste leilighetene er tildelt en biloppstillingsplass, og denne SKAL benyttes.
- Garasjehuset skal være låst. Dette for å unngå tyveri og hærverk.
- Det er ikke tillatt å parkere på gangveier, snuplasser eller i selve Alingsåsveien.
- Avskiltede kjøretøy må jevnlig kontrolleres da de har lett for å bli «lekeplass» for barn.
- Barns opphold og lek i eller på garasjehuset er forbudt.
- Det er ulovlig å ha ledning til motorvarmer henge i kontakten uten samtidig å være tilkoblet motorvarmeren
- Det er forbudt å lagre bildekk og annet brannfarlig utstyr i garasjehuset.
- Motorsykler, mopeder o.l må ikke parkeres i utebod.
- *All utvendig vasking av motorkjøretøy er forbudt.

Styrets innstilling: Styret ønsker at forslagene tas til følge.

Vedtak: Godkjent (overveldende flertall)

GJESTEPARKERING

Følgende regler gjelder:

- Maks 2 døgn med P-tillatelse uavhengig om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Deretter er det 3 døgn karenstid før ny parkering kan skje.
- P-tillatelse skal utstedes av beboer innen 10 minutter etter parkering i den til enhver tid gjeldende digitale løsningen.
- Beboere og kjøretøy registrert på adressen kan ikke benytte gjesteparkeringen.
- Parkering er forbudt utenfor anviste plasser.
- For all parkering utover dette må det innhentes parkeringstillatelse fra vaktmester/styret.
- HUSK - biler registrert på beboer, som parkerer på gjesteparkeringen vil bli bøtelagt.
- Ta kontakt med styret eller vaktmester hvis du er usikker på reglene.

Styrets innstilling: Styret ønsker at forslagene tas til følge.

Vedtak: Godkjent (1 mot og 3 blanke stemmer)

ELBILLADING

- Lading av elbil skal kun skje ved godkjente ladepunkt.
- All lading av elbil skal godkjennes av styret.
- Lading av elbil/hybrid på vanlig stikkontakt er strengt forbudt. Brudd på dette medfører et gebyr på kr 700,- per tilfelle.
- Ladepunkt og strømforbruk ved lading betales av eier av ladeenheten.

Styrets innstilling: Styret ønsker at forslagene tas til følge.

Vedtak: Godkjent (overveldende flertall)

SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
Valgt ble: Vidar Berge (*nestleder) (2 år)
Valgt ble: Ingbjörg Holtet (2 år)
Valgt ble: Leif Haugen (2 år)
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
Valgt ble: Sebastian S. Enberget (*1.vara) (1 år)
Valgt ble: Kaja Lorentzen (1 år)
Valgt ble: Tone Tjøstheim (1 år)
Valgt ble: Geir Kløkstad (1 år)
- C) Valg av valgkomite for 1 år
Valgt ble: Claus Konow (1 år)
Valgt ble: Vibeke Lambrechts (1 år)
- D) Valg av miljøutvalg for 1 år
Valgt ble: Deborah Conway (1 år)
Valgt ble: Heidi Olsen Lie (1 år)
- E) Valg av 6 delegater og 6 varadelegat til BORIs GF 12.juni 2023
Delegat: Trude Steen, Tommy Østby, Ingebjörg Holtet,
Kaia Lykkeid, Vidar Berge og Leif Haugen
Varadelegat: Sebastian Enberget, Tone Tjøstheim, Kaja Lorentzen, Geir
Kløkstad, Claus Konow og Vibeke Lambrechts

Protokollen undertegnes av:

Trude Steen /s/
Møteleder valgt av generalforsamlingen

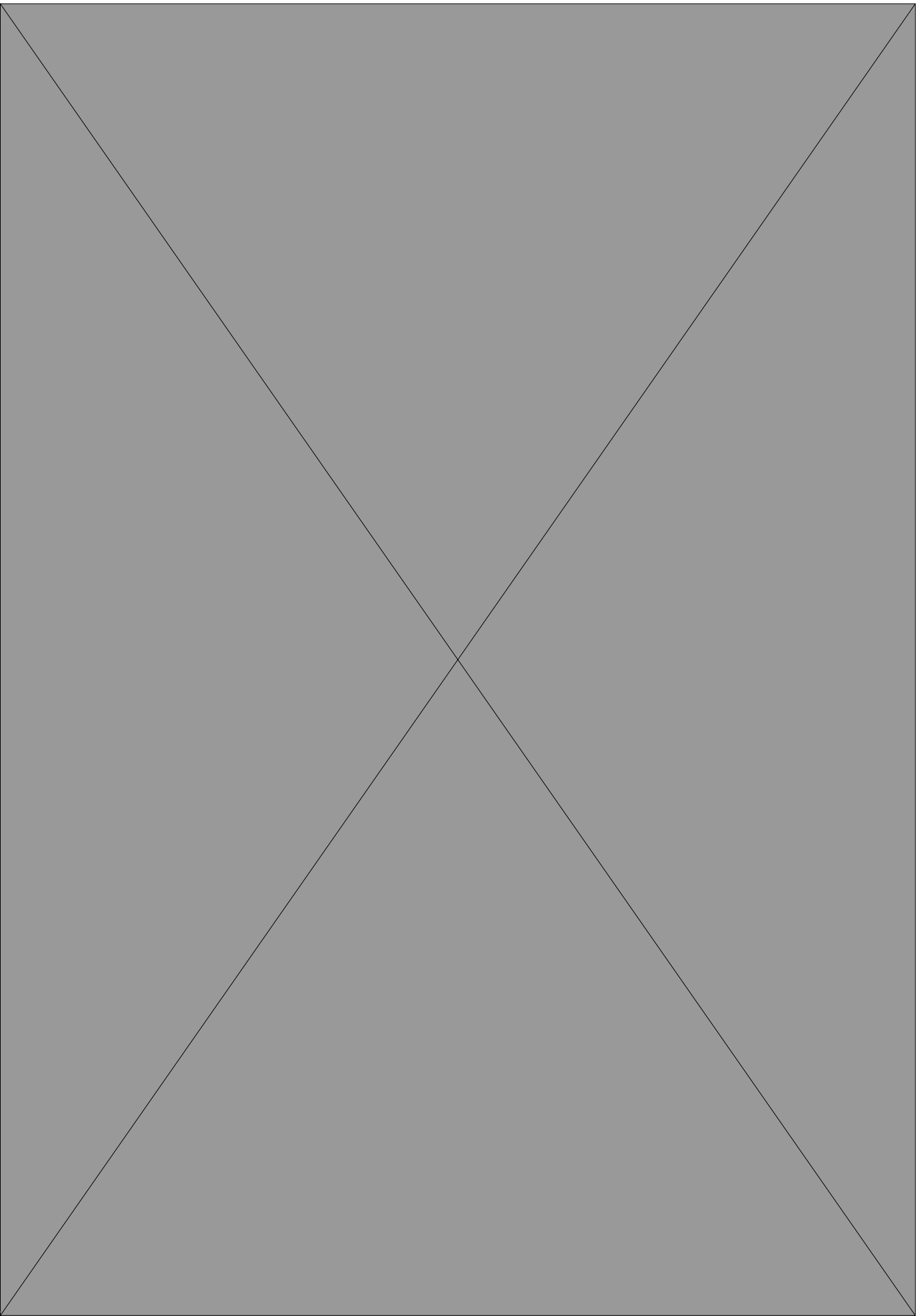
Kaia Lykkeid /s/
Sekretær valgt av generalforsamlingen

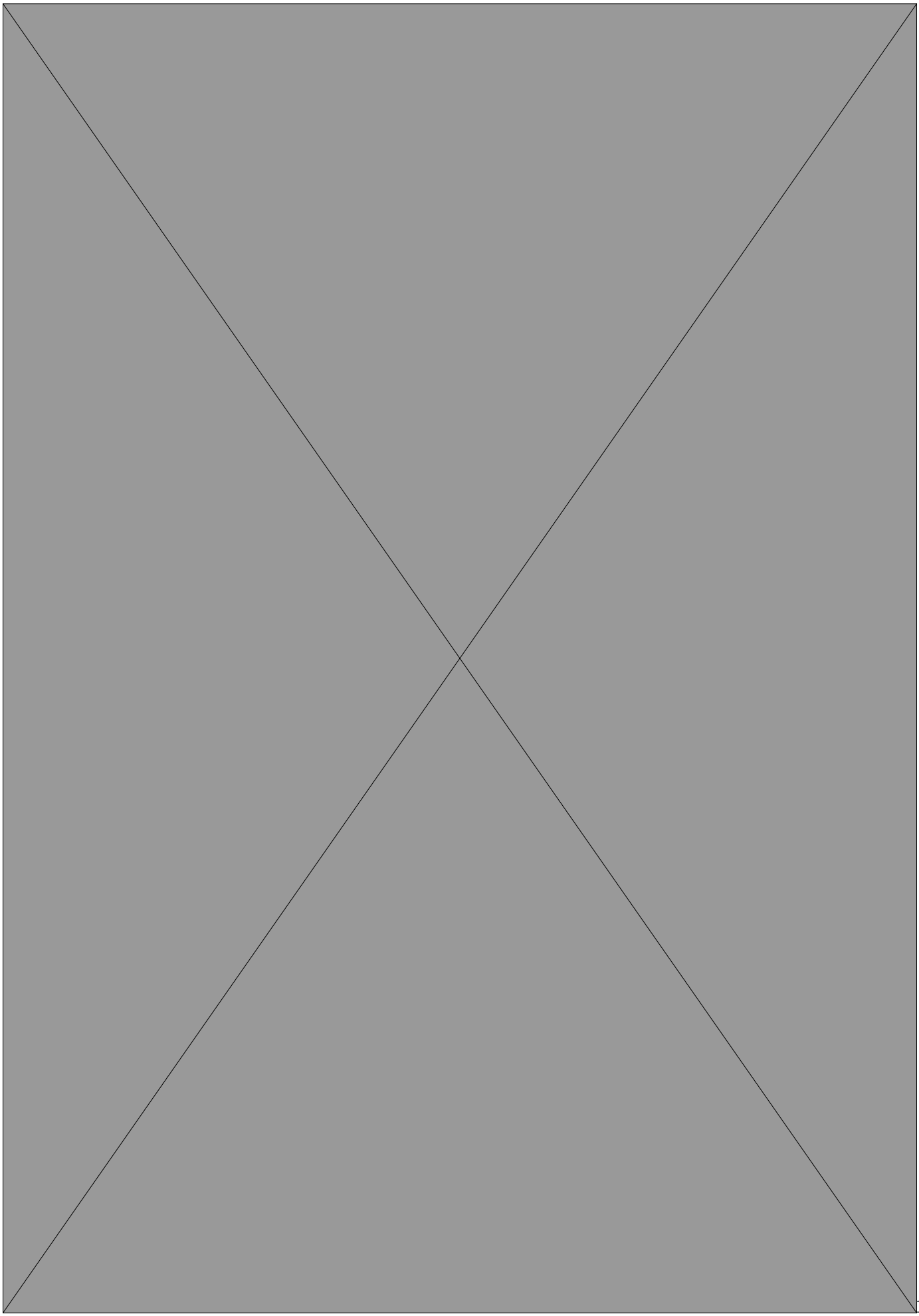
Tone Tjøstheim /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

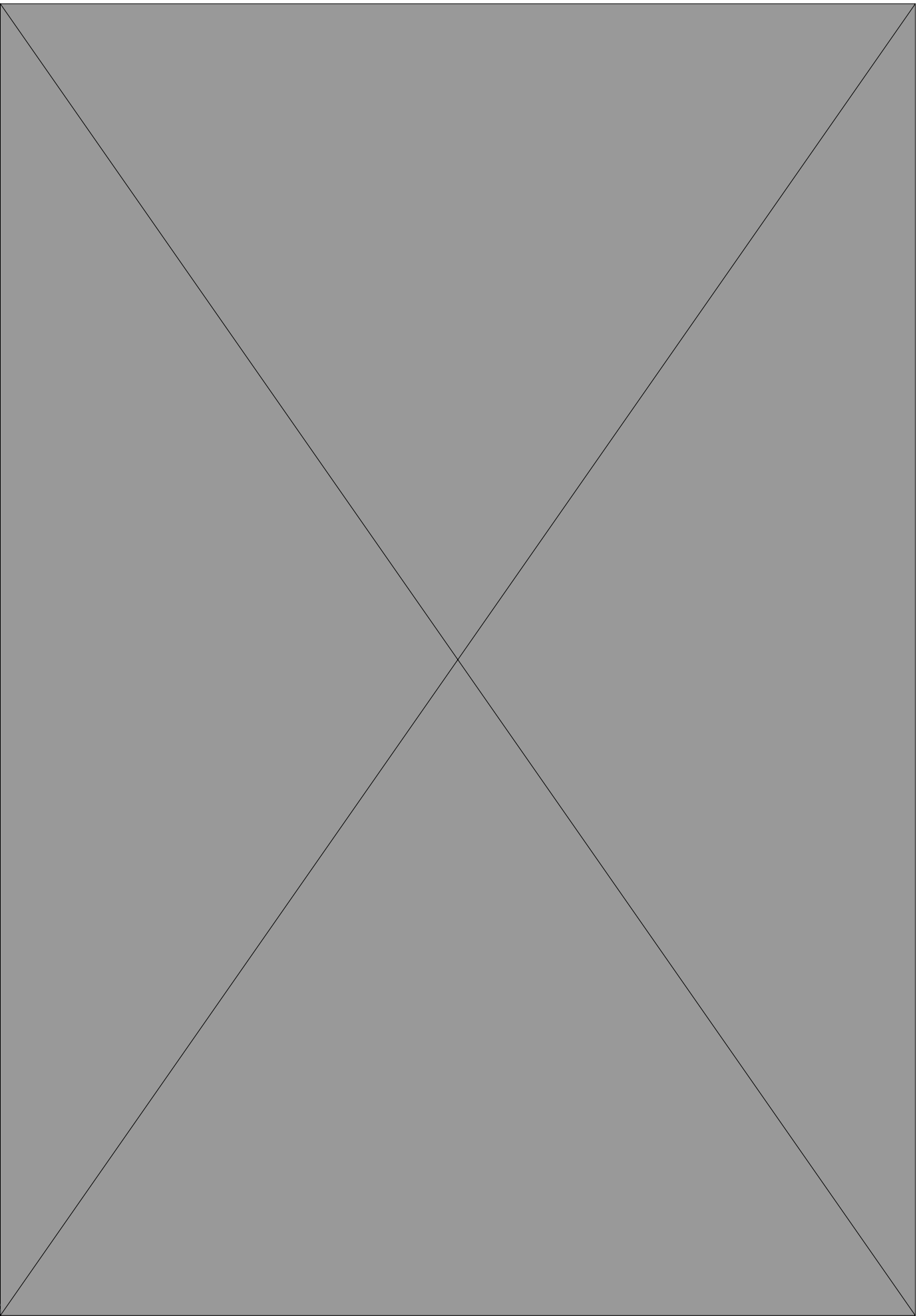
Ranveig Eng /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Trude Steen	(valgt for 2 år i 2023)
Tommy Østby	(valgt for 2 år i 2023)
Ingbjørg Holtet	(valgt for 2 år i 2024)
Kaia Lykkeid	(valgt for 2 år i 2023)
Vidar Berge	(valgt for 2 år i 2024)
Leif Haugen	(valgt for 2 år i 2024)









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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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 kontraktsignering 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, telefon 22 99 99 99 eller epost 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: Alingsåsveien 13
2013 SKJETTEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off**Telefon:** 975 26 138
E-post: eirik.off@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre