



aktiv.



Rugdeveien 38C, 1850 MYSEN

**Koselig leilighet over 2 plan med  
vakker utsikt og flotte uteplasser.  
Garasjeplass.**





Eiendomsmegler MNEF

## Tone Johnsrud

**Mobil** 907 75 346

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

### Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad

Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 97 915,-  
**Omkostn.:** Kr 1 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 299 155,-  
**Felleskostn.:** Kr 7.459,-  
**Selger:** Marit Kristin Riis

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total** 83/83 kvm  
**Tomtstr.:** 19257 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 157, bnr. 213  
**Andelsnr.:** 52  
**Oppdragsnr.:** 1108240235

# Mysen - Koselig leilighet over 2 plan med vakker utsikt og flotte uteplasser. Garasje plass.

Vi har gleden av å presentere denne leiligheten på Mysen.

### Innhold:

1. etg.: Stue/kjøkken med utgang til solrik terrasse med vakker utsikt, samt utgang til usjeneret koselig uteplass mot skogen.  
U. etg.: Bad, entré, gang, vaskerom, 2 soverom, bod.  
Utvendig bod på ca. 5 m<sup>2</sup>, i felles bygg. garasje plass i felles garasjeanlegg.

### Beliggenhet:

Eiendommen ligger rett nedenfor Opsahlåsen i Mysen, med kort vei til Mysen sentrum. Barnevennlig og solrikt. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	71
Nabolagsprofil .....	124
Budskjema .....	135

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 83 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 83 m<sup>2</sup>

TBA: 29 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> U. etg.

#### 1. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

29 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

19257 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Andel av felles eiet tomt på 19 257,50 m<sup>2</sup> i følge Ambita Infoland. Tomten er skrånende mot syd og er opparbeidet med beplantning mellom boligene, trapper i terreng og og asfalterte fellesveier. Asfaltert felles parkeringsplass.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger rett nedenfor Opsahlåsen i Mysen, med kort vei til Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke



langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

### **Byggemåte**

Rekkehus med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1984. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og betong, Multimur eller lignende. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2- og 3-lags isolerglass fra byggeåret og 2017.

### **Innhold**

1. etg.: Stue/kjøkken med utgang til bakong.

U. etg.: Bad, entré, gang, vaskerom, 2 soverom, bod.

Utvendig bod på ca. 5 m<sup>2</sup>, i felles bygg. garasje plass i felles garasjeanlegg.

Beliggenhet:

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

### **Standard**

UTVENDIG

Taktekking:

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

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2). Taksteinen kan fortsatt være funksjonell, men det er økt risiko for slitasje, sprekker, og andre aldringsrelaterte skader som kan føre til lekkasjer eller redusert beskyttelse mot vær og vind. Regelmessig vedlikehold og kontroll av taket vil

være nødvendig for å overvåke tilstanden fremover. Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Tekkingen fremstår uten synlige tegn til lekkasjer eller skader, bortsett fra mosevekst. For å forhindre videre nedbrytning bør mosen fjernes manuelt eller med et egnet mosefjerner, og taket rengjøres grundig. Et forebyggende middel kan påføres for å hindre ny mosevekst. Slitte områder bør inspiseres for å vurdere behovet for reparasjoner. Regelmessig overvåkning av takets tilstand vil være viktig for å fange opp eventuelle endringer, og på sikt vil utskifting være nødvendig for å oppnå en optimal tilstandsgrad, selv om tidspunktet for dette er vanskelig å fastsette.

Nedløp og beslag:

Pipe er helbeslått med blikk over tak.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. Dette kan føre til økt slitasje og funksjonssvekkelse over tid, noe som kan påvirke evnen til å håndtere vannavrenning effektivt. Slitasje på disse komponentene er vanlig når de nærmer seg slutten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Beslag, renner og nedløp bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuelle slitasjer eller funksjonssvikt. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 vil det være nødvendig med utskifting, men det er utfordrende å fastsette et presist tidspunkt. Uten jevnlig tilsyn kan tilstanden forverres, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader på bolig over tid.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

TG 2: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertaket/takkonstruksjon. Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres. Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned. Påvist fuktskjolder/skader rundt pipe, som følge av utettheter, ikke fuktig på befaringsdagen, ukjent om dette kan relateres til tidligere lekkasje.

Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt. Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.

Konsekvens/tiltak: Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket,

det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket. Det bør foretas gjennomgang av musetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

#### Vinduer:

Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2- og 3-lags isolerglass fra byggeåret og 2017. Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

#### Dører:

Ytterdør med glassfelt, fra 2017.

Terrassedør med isolerglass, fra 2017.

Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.

TG 2: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Påvist avvik på beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.

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

Veranda på 15 m<sup>2</sup>, vendt mot nordvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt aluminium og frosted glass på rekkverk. Terrasse på 14 m<sup>2</sup>, vendt mot nordøst, med tilgang fra kjøkken. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

TG 3: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Konstruksjonene har skjevheter.

Påvist mindre råteskade i rekkverket. Det er påvist skjevheter i terrasseplatingen på bakkeplan, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid.

Dette kan ha ført til

setninger i underlaget, som har påvirket platingens stabilitet og jevnhet over tid.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. For å rette opp skjevhetene i terrassen, bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger.

Dersom tiltak ikke utføres, kan

skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen. Råteskadet del av rekkverket bør skiftes ut for å sikre stabilitet og forhindre videre skade. Uten tiltak kan råten spre seg, svekke rekkverket og redusere sikkerheten.



## INNVENDIG

Overflater

Underetasje:

Gulv: Parkett i gang og soverom. Belegg i vaskerom. Fliser i bad og entré.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Panel.

1. etasje:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. De innvendige overflatene (spesielt parkett), har en slitasjegrad som overstiger det man normalt kan forvente ved vanlig bruk. Dette inkluderer tydelige tegn på slitasje som riper, misfarging, eller andre skader som tyder på at overflatene har vært utsatt for høy belastning eller utilstrekkelig vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag mellom etasjene. Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 10 mm avvik i 1. etasje, lokalt ble det målt 5 mm over 2 meter. I underetasje ble det målt ca. 11 mm avvik i gang og 6 mm i soverom. Lokalt ble det målt 7 mm over 2 meter i gang. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

Pipe og ildsted:

Elementpipe av lettklinkerblokker.

Vedovn i gang og stue.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

#### Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktmåling (RH%) i konstruksjonen ble målt til 83.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Multimurelementet var en vanlig byggemåte på 80-90 tallet, men har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytre med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få skader. Elementet er derfor ansett som en risikokonstruksjon. Påvist høye fuktverdier i veggen. Den relative luftfuktigheten i veggen ble målt til ca 85 % RH. Blir det høyere luftfukt enn 75% RH, kan muggsopp begynne å vokse.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

#### Innvendige trapper

180 graders trapp av tre, malt.

TG 2: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav. Trapper bør ha tette stusstrinn, men hvis åpne stusstrinn foretrekkes, skal åpningen ikke være større enn 100 mm. Større åpninger kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn, som kan sette seg fast eller falle gjennom. Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav, som sier at de skal være maksimalt 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Dette kan innebære en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn, da de kan falle gjennom eller sette seg fast i åpningene.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i trappen opp til dagens standard, men tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av NS 3600, som stiller krav til sikkerhet. Åpningene i trappen kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

#### VÅTROM

Bad i u. etg.:

Bad i underetasje, pusset opp i regi av tidligere eier i 2005. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil med belysning samt veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektrisk varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil i himlingen. Nye innredninger og utstyr i 2022. Badet ble pusset opp i 2005, ikke byttet rør i den forbindelse, referansenivået settes derfor til byggeåret. Aktuell byggeforskrift

er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon på arbeider foreligger.

#### Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

TG 2: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er flatt. Eventuelt vannsøyle/lekkasjevann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør det sikres at badet bygges med riktig fall mot sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.

#### Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

TG 2: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. - Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert. Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid. Ukjent utførelse i sluket ikke påvist klemt membranløsning. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Det er heller ikke påvist mansjetter rundt gjennomføringer i gulvet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Bruk tett dusjkabinett for å redusere risikoen for lekkasjer, siden tettesjiktet og sluket har passert forventet brukstid. Sluket bør skiftes ved fremtidig renovering. Uten tiltak øker risikoen for lekkasjer og fuktskader, som kan forkorte badets levetid. Rensing av sluket og kontroll av gjennomføringer er nødvendig for å hindre vanninntrenging



#### Ventilasjon:

Det er naturlig ventilering.

TG 2: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### Vaskerom u. etg.:

Vaskerom i underetasje, med løsninger hovedsakelig fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskecum. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Vaskerommet ventileres naturlig via ventil i himling. Stråleovn på veggen. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig vinylbelegg som tettesjikt.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk. Vaskerommet vil fortsatt kunne tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

TG 2: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2007, type Nettoline, og har slette, lyse fronter samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysekap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets

alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Rørføringer er av kobber.

Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom. Alder for røropplegg: Byggeåret.

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

Vannrør av kobber har overskredet 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er tildelt ut fra alder på anlegget, ettersom det er kjent at levetiden for skjulte røranlegg kan være begrenset. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til feil, baseres vurderingen på økt risiko knyttet til alder”.

Konsekvens/tiltak: Selv om anlegget fungerer som forventet, medfører alderen økt risiko for korrosjon, slitasje eller lekkasjer på rørledninger, noe som kan føre til vannskader. Det anbefales derfor regelmessige inspeksjoner for å avdekke potensielle problemer tidlig.

#### Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

Alder for røropplegg: Byggeåret.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt, spesielt for skjulte rør som er vanskelige å inspisere. De innvendige avløpsrørene fungerer som forventet i dag, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Imidlertid øker risikoen for sprekker, lekkasjer eller tilstoppinger med alderen. Regelmessige inspeksjoner anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

#### Ventilasjon

Tilluft via ventiler.

Mekanisk avtrekk i kjøkken.

Naturlig avtrekk i vaskerom og bad.

#### Varmtvannstank:

Varmtvannstanken fra 2006, er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter.

TG 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht.

gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det anbefales å etablere en el-tilkobling som oppfyller gjeldende forskrifter for å sikre trygg og korrekt installasjon. Selv om dette ikke er et krav, vil det bidra til økt sikkerhet og redusere risikoen for fremtidige feil eller uønskede hendelser.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med hovedsakelig manuelle skrusikringer.

Varmekabler i bad.

Stråleovn i vaskerom.

TG 2: Grunnet alder.

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

#### TOMTEFORHOLD

Drenering:

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

TG 2: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Dreneringen kan fortsatt være i funksjon, men alder tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet. Påvist unormale verdier i vegg i underetasjen ved fuktmåling,

Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

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

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer



og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Garasje plass i felles garasjeanlegg. Asfaltert felles utvendig parkeringsplass.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

#### **Polisenummer**

85000506

#### **Radonmåling**

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

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### **Diverse**

Nye eiere i borettslaget må henvende seg til styret for å få bestilt skilter til postkassene.

Borettslaget har 9 boder til utleie. Disse følger ikke leilighetene ved salg.

Borettslaget har ny brannvarslingavtale med SFTY AS. Nye andelseiere må selv ta kontakt med SFTY for å registrere telefonnummer

## Energi

#### **Oppvarming**

Vedovn i gang og stue.

Varmekabler i bad.

Stråleovn i vaskerom.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 2 200 000

### **Formuesverdi primær**

Kr 656 441

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 494 475

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer bl.a. kommunale avgifter, forsikring på hus, forretningsfører, nedbetaling av fellesgjeld.

Fordeling av fellesutgifter:

Felleskostnader kr. 5.520,-

Avdrag kr. 895,-

Renter kr. 526,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7.459,-

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 97 915

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Fellesgjeld pr. dato**

14.10.2024

**Andel fellesformue**

Kr 72 606

**Andel fellesformue dato**

14.10.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Rugdeveien Borettslag

**Organisasjonsnummer**

953522055

**Andelsnummer**

52

**Lånebetingelser fellesgjeld**

BOLIGBANKEN ASA - 5,90% Type lån: Annuitetslån . info pr. 14.10.2024. Total restgjeld: kr. 6.686.029,- Terminer: 12. Løpetid: 2021.11.29 - 2031.12.30

**Sikringsordning fellesgjeld**

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

**Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra oppdragsansvarlig.

**Styregodkjenning**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

**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. Ved husdyrhold kreves styrets samtykke.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Bori BBL

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 213 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 52 i Rugdeveien Borettslag med orgnr. 953522055

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/157/213:

25.08.1983 - Dokumentnr: 5711 - Erklæring/avtale

Diverse servitutter

03.03.1983 - Dokumentnr: 1503 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:157 Bnr:87

01.01.2020 - Dokumentnr: 1870646 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:57 Bnr:213

01.01.2024 - Dokumentnr: 883533 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:157 Bnr:213

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

## Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig, privat siste del.

Vann og avløp: Off. nett via Priv. Fordelingsnett.

## Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: Navn: Opsahlåsen/ T2-L26 - Id 012520000002-Opsahlåsen- Id 012519810001 Høgli - Id 012520180005. Formål: Boliger. Offentlig friområde. Felles avkjørsel. Friområde - GF3.

Vedtaksdato: 27.02.2000/29.04.1981/02.12.2020.

Kommunedelplan: Navn: Kommunedelplan for Mysen Id 01252007001. Formål: Boligområde,Nåværende. Friområde,Nåværende. Veiareal,Nåværende. Vedtaksdato: 22.02.2007.

Kommuneplan: Navn: Kommuneplanens arealdel - PlanID 3014202101.

Boligbebyggelse,Nåværende. Friområde,Nåværende. Periode: 2024-2035.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

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

Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odell på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

## Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.



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

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 200 000 (Prisantydning)

---

97 915 (Andel av fellesgjeld)

---

2 297 915 (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)

---

2 299 155 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 306 355 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 309 155 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 240

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr . 9.900,-,- oppgjørshonorar kr. 5.900,-,- Markedspakke kr. 19.500,- og visninger kr. 2.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

Aktiv Askim AS, Storgaten 2  
1850 Mysen  
Tlf: 698 99 157

### **Salgsoppgavedato**

02.12.2024

















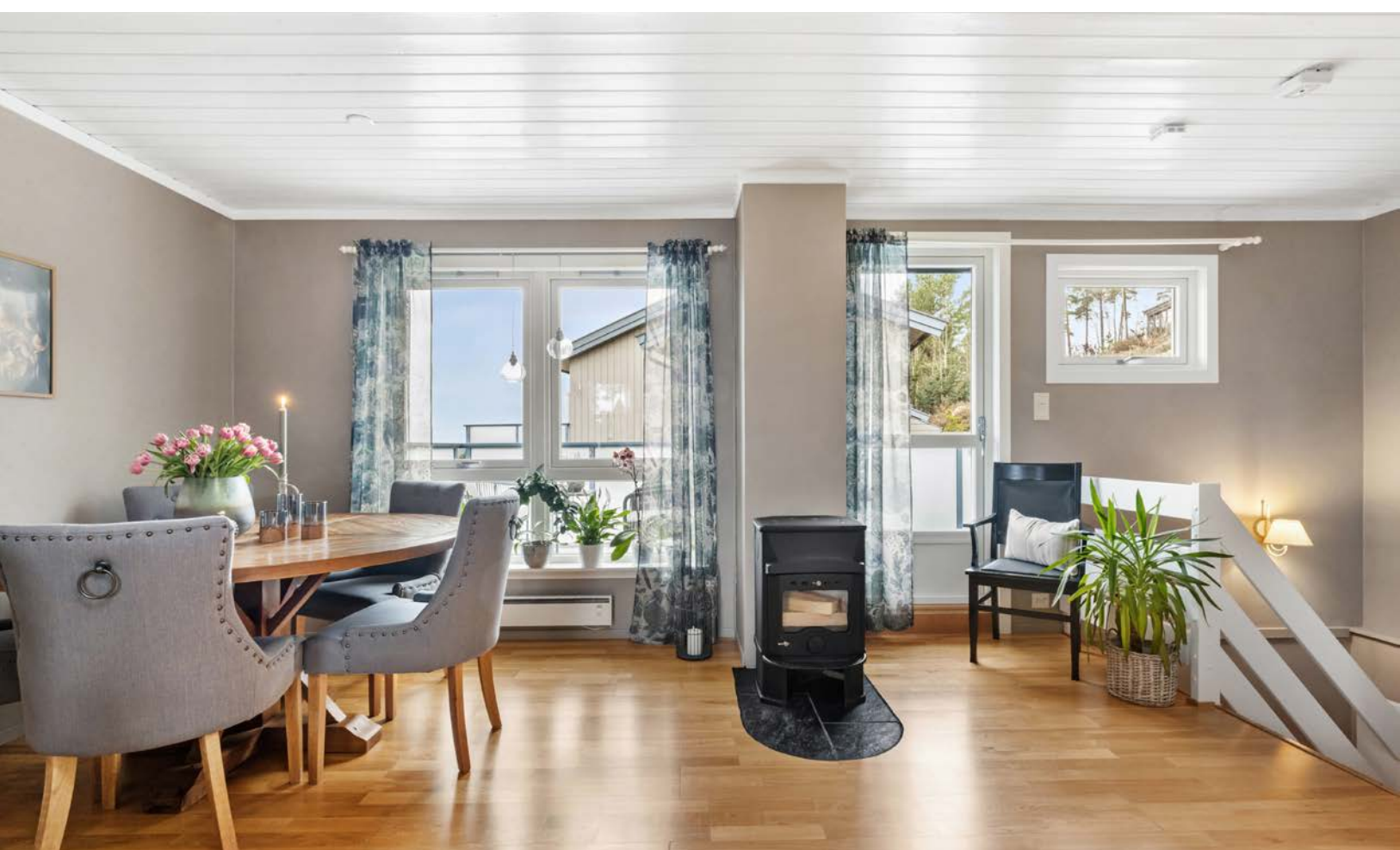
## 2. Etasje















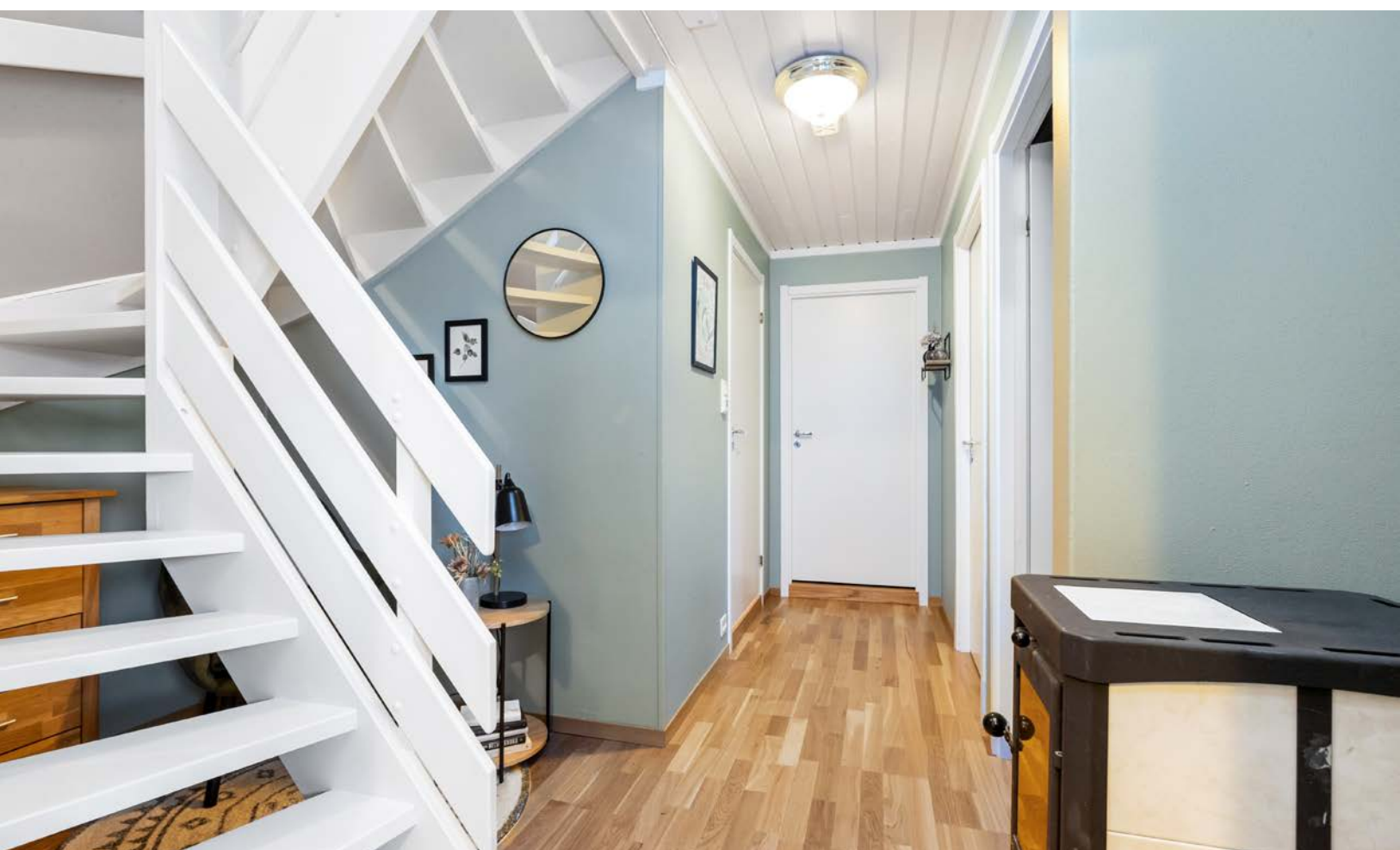
# 1. Etasje



























## 1. Etasje



## 2. Etasje







# Vedlegg

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Rugdeveien 38 C, 1850 MYSEN

INDRE ØSTFOLD kommune

# gnr. 157, bnr. 213

# Andelsnummer 52

## Markedsverdi

**2 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 26.11.2024

Oppdragsnr.: 13975-2579

Referansenummer: US9888

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1984. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og betong, Multimur eller lignende. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2- og 3-lags isolerglass fra byggeåret og 2017.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2007, type Nettoline, og har slette, lyse fronter samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysekap. Bad i underetasje, pusset opp i regi av tidligere eier i 2005. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil med belysning samt veggskap og dusjkabinett. Vaskerom i underetasje, med løsninger hovedsakelig fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, om man tar alder i betraktning. Det ble dog påvist avvik på befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

### Rekkehus - Byggeår: 1984

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 15 m<sup>2</sup>, vendt mot nordvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt aluminium og frosted glass på rekkverk.

Terrasse på 14 m<sup>2</sup>, vendt mot nordøst, med tilgang fra kjøkken. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### Underetasje:

Gulv: Parkett i gang og soverom. Belegg i vaskerom. Fliser i bad og entré.  
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Panel.

#### 1. etasje:

Gulv: Parkett.  
Vegger: Malte plater.  
Himlinger: Panel.

180 graders trapp av tre, malt.  
Innvendig har boligen malte, glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje, pusset opp i regi av tidligere eier i 2005. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil med belysning samt veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektrisk varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil i himling.

Vaskerom i underetasje, med løsninger hovedsakelig fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Vaskerommet ventileres naturlig via ventil i himling. Stråleovn på veggen.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2007, type Nettoline, og har slette, lyse fronter samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysekap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Ventilasjon:

Tilluft via ventiler.

Mekanisk avtrekk i kjøkken.

Naturlig avtrekk i vaskerom og bad.

### Oppvarming:

Vedovn i gang og stue.

Varmekabler i bad.

Stråleovn i vaskerom.

### Annet:

Varmtvannstanken fra 2006, er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter.

Sikringsskap med hovedsakelig manuelle skrusikringer.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Andel av felles tomt på 19 257,5 m<sup>2</sup>.

Fellesområdet er pent opparbeidet med plen, vintergrønt, hekker m. m. Kjøre- og gangveier har asfalt. Parkering i parkeringskjeller og felles parkeringsplass.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 300 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

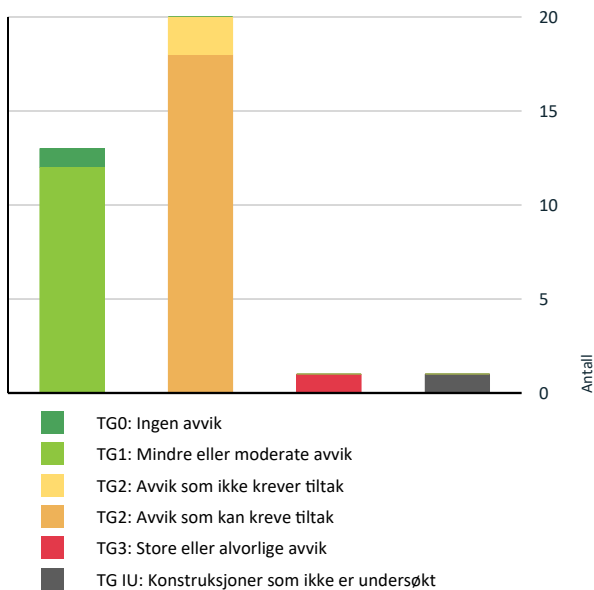
[Gå til side](#)

### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger
- Byggemeldte tegninger er ikke vist for takstmannen og er derfor ikke kontrollert.

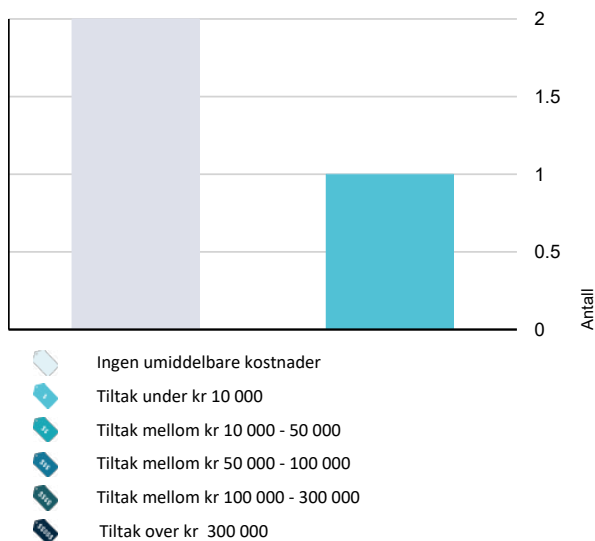
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1984

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2). Taksteinen kan fortsatt være funksjonell, men det er økt risiko for slitasje, sprekker, og andre aldringsrelaterte skader som kan føre til lekkasjer eller redusert beskyttelse mot vær og vind. Regelmessig vedlikehold og kontroll av taket vil være nødvendig for å overvåke tilstanden fremover.

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

- Tekkingen fremstår uten synlige tegn til lekkasjer eller skader, bortsett fra mosevekst. For å forhindre videre nedbrytning bør mosen fjernes manuelt eller med et egnet mosefjerner, og taket rengjøres grundig. Et forebyggende middel kan påføres for å hindre ny mosevekst. Slitte områder bør inspiseres for å vurdere behovet for reparasjoner. Regelmessig overvåkning av takets tilstand vil være viktig for å fange opp eventuelle endringer, og på sikt vil utskifting være nødvendig for å oppnå en optimal tilstandsgrad, selv om tidspunktet for dette er vanskelig å fastsette.

### TG 2 Nedløp og beslag

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. Dette kan føre til økt slitasje og funksjonssvekkelse over tid, noe som kan påvirke evnen til å håndtere vannavrenning effektivt. Slitasje på disse komponentene er vanlig når de nærmer seg slutten av sin levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Beslag, renner og nedløp bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuelle slitasjer eller funksjonssvekkelse. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 vil det være nødvendig med utskifting, men det er utfordrende å fastsette et presist tidspunkt. Uten jevnlig tilsyn kan tilstanden forverres, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader på bolig over tid.

## Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning.  
- Ikke vurdert tilstand.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.  
Tilgang til loft via luke i stue/kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå trectak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Registrert område med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.

Påvist fuktskjolder/skader rundt pipe, som følge av utettheter, ikke fuktig på befaringsdagen, ukjent om dette kan relateres til tidligere lekkasje. -

Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.

- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.



## TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 2- og 3-lags isolerglass fra byggeåret og 2017.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduene tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

## TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt, fra 2017.

Terrassedør med isolerglass, fra 2017.

Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Påvist avvik på beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



# Tilstandsrapport

- Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.



## **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 15 m<sup>2</sup>, vendt mot nordvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt aluminium og frostet glass på rekkverk.

Terrasse på 14 m<sup>2</sup>, vendt mot nordøst, med tilgang fra kjøkken. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Konstruksjonene har skjevheter.

- Påvist mindre råteskade i rekkverket.

- Det er påvist skjevheter i terrasseplattingen på bakkeplan, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid. Dette kan ha ført til setninger i underlaget, som har påvirket plattings stabilitet og jevnhet over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

- For å rette opp skjevhetene i terrassen, bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

- Råteskadet del av rekkverket bør skiftes ut for å sikre stabilitet og forhindre videre skade. Uten tiltak kan råten spre seg, svekke rekkverket og redusere sikkerheten.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

### **TG 2** Overflater

Underetasje:

Gulv: Parkett i gang og soverom. Belegg i vaskerom. Fliser i bad og entré.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Panel.

1. etasje:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himlinger: Panel.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- De innvendige overflatene (spesielt parkett), har en slitasjegrad som overstiger det man normalt kan forvente ved vanlig bruk. Dette inkluderer tydelige tegn på slitasje som riper, misfarging, eller andre skader som tyder på at overflatene har vært utsatt for høy belastning eller utilstrekkelig vedlikehold over tid.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 10 mm avvik i 1. etasje, lokalt ble det målt 5 mm over 2 meter. I underetasje ble det målt ca. 11 mm avvik i gang og 6 mm i soverom. Lokalt ble det målt 7 mm over 2 meter i gang. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet. Dette medfører usikkerhet om radonnivåene innendørs. Det finnes ingen krav til radonmåling i egen bolig, men er på generelt grunnlag anbefalt.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Selv om det ikke er krav om radonmåling eller radonsperre, anbefales det å utføre radonmålinger for å få klarhet i eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten målinger kan det være usikkerhet om innneklimaet, og dersom radonnivåene viser seg å være for høye, kan det føre til helsemessige konsekvenser over tid. Eventuelle tiltak kan vurderes etter resultatene av målingene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe av lettklinkerblokker.

Vedovn i gang og stue.

### Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer".

## Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktmåling (RH%) i konstruksjonen ble målt til 83.

### Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

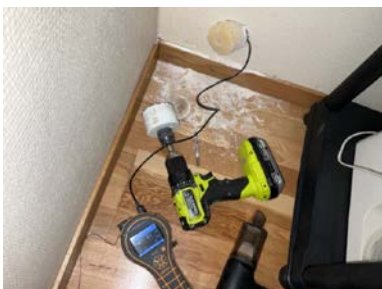
# Tilstandsrapport

- Multimurelementet var en vanlig byggemåte på 80-90 tallet, men har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytte med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få skader. Elementet er derfor ansett som en risikokonstruksjon. Påvist høye fuktverdier i veggen.

- Den relative luftfuktigheten i veggen ble målt til ca 85 % RH. Blir det høyere luftfukt enn 75% RH, kan muggsopp begynne å vokse.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



## TG 2 Innvendige trapper

180 graders trapp av tre, malt.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav. Trapper bør ha tette stusstrinn, men hvis åpne stusstrinn foretrekkes, skal åpningen ikke være større enn 100 mm. Større åpninger kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn, som kan sette seg fast eller falle gjennom.

- Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav, som sier at de skal være maksimalt 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Dette kan innebære en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn, da de kan falle gjennom eller sette seg fast i åpningene.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i trappen opp til dagens standard, men tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av NS 3600, som stiller krav til sikkerhet. Åpningene i trappen kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad i underetasje, pusset opp i regi av tidligere eier i 2005. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servanttinnredning med lyse fronter, overhengende speil med belysning samt veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektrisk varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil i himlingen.

- Nye innredninger og utstyr i 2022.

Badet ble pusset opp i 2005, ikke byttet rør i den forbindelse, referansenivået settes derfor til byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon på arbeider foreligger.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er flatt. Eventuelt vannsøyle/lekkasjevann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør det sikres at badet bygges med riktig fall mot sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.
- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.
- Ukjent utførelse i sluket ikke påvist klemt membranløsning. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Det er heller ikke påvist mansjetter rundt gjennomføringer i gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
  - Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
  - Andre tiltak:
  - Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Bruk tett dusjkabinett for å redusere risikoen for lekkasjer, siden tettesjiktet og sluket har passert forventet brukstid. Sluket bør skiftes ved fremtidig renovering. Uten tiltak øker risikoen for lekkasjer og fuktskader, som kan forkorte badets levetid. Rensing av sluket og kontroll av gjennomføringer er nødvendig for å hindre vanninntrenging.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk.
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i mur mot våtrom. Det dusjes dog i tett dusjkabinett og det ligger åpne rør på vegg. Risiko ved dusjing i tett dusjkabinett er derfor generelt liten.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i underetasje, med løsninger hovedsakelig fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Vaskerommet ventileres naturlig via ventil i himling. Stråleovn på veggen.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

- Belegg fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk. Vaskerommet vil fortsatt kunne tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, og det er opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk.  
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2007, type Nettoline, og har slette, lyse fronter samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysekap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rørføringer er av kobber.  
Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom.  
Alder for røropplegg: Byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

- Vannrør av kobber har overskredet 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er tildelt ut fra alder på anlegget, ettersom det er kjent at levetiden for skjulte røranlegg kan være begrenset. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til feil, baseres vurderingen på økt risiko knyttet til alder”.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om anlegget fungerer som forventet, medfører alderen økt risiko for korrosjon, slitasje eller lekkasjer på rørledninger, noe som kan føre til vannskader. Det anbefales derfor regelmessige inspeksjoner for å avdekke potensielle problemer tidlig.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.  
Alder for røropplegg: Byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt, spesielt for skjulte rør som er vanskelige å inspisere.

- De innvendige avløpsrørene fungerer som forventet i dag, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Imidlertid øker risikoen for sprekker, lekkasjer eller tilstoppinger med alderen. Regelmessige inspeksjoner anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

### TG 1 Ventilasjon

Tilluft via ventiler.  
Mekanisk avtrekk i kjøkken.  
Naturlig avtrekk i vaskerom og bad.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2006, er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det anbefales å etablere en el-tilkobling som oppfyller gjeldende forskrifter for å sikre trygg og korrekt installasjon. Selv om dette ikke er et krav, vil det bidra til økt sikkerhet og redusere risikoen for fremtidige feil eller uønskede hendelser.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med hovedsakelig manuelle skrusikringer.  
Varmekabler i bad.  
Stråleovn i vaskerom.

### Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja** Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

## Branttekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Dreneringen kan fortsatt være i funksjon, men alder tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet. Påvist unormale verdier i vegg i underetasjen ved fuktmåling.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og betong, Multimur eller lignende.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning.

# Tilstandsrapport

via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

## Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Utvendig bod på ca. 5 m<sup>2</sup>, i felles bygg. Ikke vurdert tilstand på bygget.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m<sup>2</sup>/83 m<sup>2</sup>

*Rekkehus:* Bad, Entré, Gang, Vaskerom, 2 Soverom,  
Bod, Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

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

### Teknisk verdi andelsbolig

# Kr 2 800 000

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

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

**Markedsverdi uten fradrag** **2 300 000**

Fradrag for andel felles gjeld - 97 915

**Konklusjon markedsverdi** **2 200 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Meisveien 26 ,1850 MYSEN 104 m <sup>2</sup> 2007 3 sov	02-04-2024	2 350 000	<b>2 250 000</b>	996 238	3 246 238	<b>31 214</b>
2 Traneveien 3 ,1850 MYSEN 96 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	02-06-2024	2 990 000	<b>2 950 000</b>		2 950 000	<b>30 729</b>
3 Fiolveien 12B ,1850 MYSEN 104 m <sup>2</sup> 2004 2 sov	05-01-2022	2 350 000	<b>2 350 000</b>	597 380	2 947 380	<b>28 340</b>
4 Rugdeveien 44B ,1850 MYSEN 83 m <sup>2</sup> 1983 2 sov	11-10-2020	2 250 000	<b>2 250 000</b>	65 900	2 315 900	<b>27 902</b>
5 Kirkåsveien 2M ,1850 MYSEN 100 m <sup>2</sup> 2004 1 sov	24-04-2022	1 600 000	<b>1 760 000</b>	930 643	2 690 643	<b>26 906</b>
6 Kirkåsveien 2B ,1850 MYSEN 107 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	27-03-2023	2 200 000	<b>2 610 000</b>	33 053	2 643 053	<b>24 701</b>
7 Rugdeveien 30B ,1850 MYSEN 80 m <sup>2</sup> 1984 2 sov	06-05-2020	1 950 000	<b>1 900 000</b>	67 218	1 967 218	<b>24 590</b>
8 Kirkåsveien 2H ,1850 MYSEN 102 m <sup>2</sup> 2003 2 sov	04-02-2020	1 450 000	<b>1 400 000</b>	1 069 524	2 469 524	<b>24 211</b>

### Om sammenlignbare salg

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



## Beregninger

### Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	83 292
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>83 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 400 000</b>

#### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 420 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	45			45	
1. etasje	38			38	29
<b>SUM</b>	<b>83</b>				<b>29</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad , Entré , Gang , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Bod		
1. etasje	Stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* - Byggemeldte tegninger er ikke vist for takstmannen og er derfor ikke kontrollert.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Rekkehus</b>	78	5
<b>Bod</b>	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	213		0	19257.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rugdeveien 38 C

### Hjemmelshaver

Rugdeveien Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/RUGDEVEIEN BORETTSLAG	953522055	H0101	BORI BBL	Riis Marit Kristin

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
52	97 915



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Andel av felles tomt på 19 257,5 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	85000506			
<b>Kommentar</b>				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/US9888>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mysen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1108240235	
<b>Selger 1 navn</b>	
Marit Kristin Riis	
<b>Gateadresse</b>	
Rugdeveien 38C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MYSEN	1850
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	4
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	Eika forsikring
Polise/avtalnr.	3811486

Document reference: 1108240235

## 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: MKR

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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
- 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
- 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

## 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
Marit Kristin Riis	8eb3ae4873b5e3e19f26a8f 77ceddb0edd13064d	15.10.2024 18:29:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240235

- 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>



# VEDTEKTER

for RUGDEVEIEN BORETTSLAG, org nr. 953522055

tilknyttet

BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.01.1983, sist endret den 13.04.2021.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

## **5. Vedlikehold**

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

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikehold av varmtvannsbereider er andelseiers ansvar. (Jfr. dog pkt 5-2, avsnitt 4 vedr. utskifting av varmtvannsbereidere)
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Borettslaget har ansvar for utskifting av varmtvannsbereider når reparasjon ikke anbefales av rørlegger.

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

(6) 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.

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.



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

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

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 7 andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

## **10. Inhabilitet**

### **10-1 Inhabilitet**

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Rugdeveien Borettslag avholdes 19.03.2024 kl 18.00, sted: Filadelfia Mysen, Løvetannveien 1.

### **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. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Mysen, 01.03.2024

Styret for Rugdeveien Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

## **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 19.03.2024**

### **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 resultatet tillegges opptjent egenkapital.

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

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

*Se vedlegg til sakene lenger bak i heftet.*

A) Sak fra styret: Rekkverk på verandaer og terrasser

B) Sak fra Roger Banken: Informasjonsplikt

C) Saker fra Rolf Svendsen:

1. Konsekvenser av generalforsamlingsvedtak

2. Debriefing etter brann

3. Garasjer, parkering

4. Langsiktig plan for vedlikehold

5. Varsel om husleieøkning

6. Intern kommunikasjon i laget

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

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling



# Rugdeveien Borettslag

## STYRETS ÅRSMELDING 2023

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Jonny Gammelsrud	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Rune Bergland	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Harald Berg	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	:	Odd Borgås	(valgt for 1 år i 2023)
	:	Lena M. Hågensen	(valgt for 1 år i 2023)
	:	Stine Skaug	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

	:	Jan Roger Banken
	:	Solbjørg Liodden
	:	Inger Eline Tønsberg

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

	:	Jonny Gammelsrud og Runde Bergland som delegater.
	:	Harald Berg og Odd Borgås som varadelegater.

### SELSKAPSINFORMASJON

Rugdeveien Borettslag ble stiftet 21.01.1983 og har organisasjonsnummer 953 522 055.

Borettslaget består av 71 andelsboliger, fordelt på 12 bygninger. Eiendommen har gnr 157, bnr 213 i Indre Østfold kommune.

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

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.

## **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Henvendelser fra beboerne
- Husordensregler
- Elbil lading

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 22.02.2024.

## **Årsoppgjør 2023**

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



## Resultatregnskap 2023

Rugdeveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	4 815 297	4 284 384	4 800 000	5 687 000
Annen driftsinntekt	2	11 068	8 200	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 826 365</b>	<b>4 292 584</b>	<b>4 800 000</b>	<b>5 687 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	114 100	114 100	114 000	114 000
Avskrivninger	9	21 320	7 107	0	21 000
Konsulenttjenester	4	235 801	181 627	265 500	265 000
Kontingenter		28 972	28 972	29 000	29 000
Rep og vedlikehold	5	1 238 902	995 301	1 319 000	3 390 000
Forsikringer		299 262	248 922	273 500	329 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		782 508	701 890	900 000	944 000
Energi og fyring	6	100 207	133 924	130 000	130 000
Kabel-TV og telefoni		332 080	298 200	319 000	335 000
Driftskostnader	7	285 488	344 804	265 000	320 000
Andre driftskostnader	8	105 935	67 490	105 000	146 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 544 575</b>	<b>3 122 335</b>	<b>3 720 000</b>	<b>6 023 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>1 281 790</b>	<b>1 170 249</b>	<b>1 080 000</b>	<b>-336 000</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		133 054	50 554	0	0
Finanskostnad		367 931	219 341	361 000	431 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-234 877</b>	<b>-168 787</b>	<b>-361 000</b>	<b>-431 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 046 913</b>	<b>1 001 462</b>	<b>719 000</b>	<b>-767 000</b>
Overført til annen egenkapital	11	1 046 913	1 001 462	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 046 913</b>	<b>1 001 462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 31.12.2023

Rugdeveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 14	32 850 795	32 850 795
Andre driftsmidler	9	35 533	56 853
Sum varige driftsmidler		32 886 329	32 907 649
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 886 329</b>	<b>32 907 649</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		367 316	299 476
Kundefordringer		95 116	8 857
Andre fordringer		0	7 542
Sum fordringer		462 433	315 875
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 004 720	4 763 160
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 467 152</b>	<b>5 079 035</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 353 481</b>	<b>37 986 684</b>

## Balanse 31.12.2023

Rugdeveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	7 100	7 100
Annen egenkapital	11	17 247 921	16 201 008
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 255 021</b>	<b>16 208 108</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,12	7 229 567	7 955 771
Borettsinnskudd	14,13	13 359 800	13 359 800
Sum langsiktig gjeld		20 589 367	21 315 571
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		494 917	450 398
Annen kortsiktig gjeld		14 175	12 607
Sum kortsiktig gjeld		509 092	463 005
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 098 460</b>	<b>21 778 576</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 353 481</b>	<b>37 986 684</b>

Rugdeveien Borettslag

Åge Jonny Gammelsrud  
Styrets leder

Harald Berg  
Styremedlem

Rune Bergland  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	3 708 392	3 257 724	3 720 000	4 523 000
3603 Stipulerte renter	361 155	209 088	361 000	431 000
3604 Stipulerte avdrag	719 050	807 972	719 000	733 000
3632 Innkreving strøm fryser	13 200	0	0	0
3649 Leieinntekt Bod	13 500	9 600	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>4 815 297</b>	<b>4 284 384</b>	<b>4 800 000</b>	<b>5 687 000</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	8 200	0	0
El bil/ladeanlegg	11 068	0	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>11 068</b>	<b>8 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 000	14 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>	<b>114 000</b>	<b>114 000</b>

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

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

### Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 375	11 516	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	137 478	137 224	0	143 000
Andre forvaltningstjenester	0	3 320	15 000	15 000
Juridisk bistand	66 658	469	100 000	100 000
Teknisk bistand	9 375	6 450	0	0
HMS	913	913	1 000	1 000
Annen fremmed tjeneste	16 003	21 735	143 500	0
<b>Sum konsulenttenester</b>	<b>235 801</b>	<b>181 627</b>	<b>265 500</b>	<b>265 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vedlikehold bygg	678 476	233 245	1 134 000	2 500 000
Vedlikehold VVS	77 134	19 360	0	0
Vedlikehold elektro	86 890	339 139	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	8 380	90 340	25 000	25 000
Vedlikehold lokaler	0	0	0	130 000
Vedlikehold garasjer	1 304	5 650	45 000	45 000
Vedlikehold eiendom	260 675	215 875	0	0
Vedlikehold ventilasjon	3 000	0	0	55 000
Vedlikehold brannsikring	103 044	81 706	80 000	600 000
Dugnadskostnader	0	0	5 000	5 000
Avsetning vedlikeholdsfond	0	-14	0	0
Egenandel forsikringsskader	20 000	10 000	30 000	30 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>1 238 902</b>	<b>995 301</b>	<b>1 319 000</b>	<b>3 390 000</b>

**Note 6 Energi og fyring**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Elektrisitet (strøm)	73 097	109 408	130 000	130 000
Strøm til elbil ladeanlegg	27 110	24 516	0	0
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>100 207</b>	<b>133 924</b>	<b>130 000</b>	<b>130 000</b>

**Note 7 Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vaktmestertjenester	269 613	330 179	245 000	300 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	15 875	14 625	20 000	20 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>285 488</b>	<b>344 804</b>	<b>265 000</b>	<b>320 000</b>



**Note 8 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	6 110	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	15 964	11 475	12 000	18 000
Søppeltømming/containerer	7 899	9 061	0	0
Verktøy og redskaper	0	8 998	0	0
Datautstyr og programvare	19 371	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	30 896	6 320	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	40 000	75 000
Kontorrekvisita	4 053	1 019	0	0
Lisenser/software	2 490	4 358	0	0
Generalforsamling/årsmøte	15 560	19 558	25 000	25 000
Velferdskostnader	591	3 700	25 000	25 000
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 001	3 000	3 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>105 935</b>	<b>67 490</b>	<b>105 000</b>	<b>146 000</b>

**Note 9 Anleggsmidler**

	<b>4 stk Easee Charge kw 22</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	63 960
Anskaffelseskost pr.31.12	63 960
Årets av- og nedskr. pr.31.12	21 320
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 426
Bokført verdi pr.31.12	35 533
Anskaffelsesår	2022
	<b>Bygninger</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	32 850 795
Anskaffelseskost pr.31.12	32 850 795
Bokført verdi pr.31.12	32 850 795
Anskaffelsesår	1983

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 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 7 100 fordelt på 71 å kr 100.

#### Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	16 201 008	15 199 546
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 046 913	1 001 462
Sum opptjent egenkapital 31.12	17 247 921	16 201 008

#### Note 12 Pantelån

##### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.23: 5,75%, løpetid 10 år

Opprinnelig lånebeløp 2021

8 797 000

Nedbetalt tidligere

841 229

Nedbetalt i år

726 203

Lånesaldo 31.12

7 229 567

Beregnet innfrielsesdato: 29.12.2031

Sum langsiktig gjeld

7 229 567

#### Note 13 Borettsinnskudd

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

#### Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	20 589 367	21 315 571
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	32 850 795	32 850 795
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	22 163 900	22 163 900

**Note 15 Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>4 616 030</b>	<b>4 447 126</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 046 913	1 001 462
Tilbakeføring av avskrivning	21 320	7 107
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	0	-14
Årets investeringer	0	-63 960
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-726 203	-775 704
Endringer i andre langsiktige poster	0	14
B. Årets endring i disponible midler	342 030	168 905
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>4 958 060</b>	<b>4 616 030</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 467 152	5 079 035
- Kortsiktig gjeld	509 092	463 005
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>4 958 060</b>	<b>4 616 030</b>

## 711 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Bergland, Rune** 2024-02-14

Identifikasjon

 **Bergland, Rune**

Navn Dato  
**Gammelsrud, Jonny** 2024-02-13

Identifikasjon

 **Gammelsrud, Jonny**

Navn Dato  
**Berg, Harald** 2024-02-13

Identifikasjon

 **Berg, Harald**



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

Til generalforsamlingen i Rugdeveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rugdeveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 046 913. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 21. februar 2024  
SLM Revisjon AS

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

# Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
<b>WIRUM, ANNE GRETHE RUUD</b> <i>Norwegian Buypass</i>	<i>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</i> 02/21/2024 21:53:13

---

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.

## SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN 2024

Styret vil fremme følgende sak til generalforsamlingen i Rugdeveien Borettslag:

Rekkverk på verandaer og terrasser, type og design.

Forslag til vedtak:

1. Andelseierne gis tillatelse til å skifte til klart glass for egen regning
2. Alle spiler fjernes

## FORSLAG TIL SAK TIL ÅRSMØTET I RUGDVEIEN BRL 2024.

I Rugdeveien borettslag er det ikke kontyme at det til enhver tid sittende styret bekjenner seg til informasjonsplikt overfor beboerne. Det kommer svært lite eller ingen informasjon fra styret om hvilke saker de jobber med, og hvordan det går med de sakene som berører beboerne i borettslaget.

Dette bør det bli en forandring på.

Forslag til sak vedr informasjonsplikt til årsmøte:

- Det sittende styret i borettslaget har en kontinuerlig informasjonsplikt overfor beboerne i borettslaget.»
- Det sittende styret har til enhver tid informasjonsplikt om alle saker som berører allmenheten i borettslaget.»
- Styret i Rugdeveien borettslag informerer om sitt virke via e-post. Dagsaktuelle saker informeres via sms.»
- Dersom noen ikke bruker digitale hjelpemidler, får de lapp i postkassa.»

Det er forståelse for at ikke alle er like digitale i et borettslag. Samtidig får man nå informasjon fra nesten alle instanser man er i kontakt med i løpet av uker og måneder via e-post, digipost, eller sms. Eks: bank, skatteetaen, NAV etc.

Som beboer i mitt 10.år, vil jeg mene at alle de sittende styrende i disse årene, har vært like dårlig på informasjon ut til beboerne.

Dette er altså et tilbakevendende problem, som det ønskes det blir gjort noe med.

Med hilsen

Jan Roger Banken  
Rugdeveien 36c  
Sign.

## Saker til generalforsamlingen 2024.

Dette er sakene jeg ønsker fremmet i **GENERALFORSAMLINGEN 2024**. Styret står selvsagt fritt til å diskutere dem internt. Men ingen synspunkter skal fremmes før i generalforsamlingen, **absolutt ikke forhåndsprosederes** i innkallingen. Så er det opp til generalforsamlingen å avgjøre om enkeltsaker eventuelt skal overføres til styret.

Generalforsamlingen er også ansvarlig for at alle vedtak er tilstrekkelig gjennomdrøftet før vedtak fattes.

Ingen spørsmål eller synspunkter er rettet mot enkeltpersoner, kun mot ulike styrers kollektive funksjon.

### Sak 1. Konsekvenser av generalforsamlingsvedtak

Generalforsamlingen 2022 bestemte at styreprotokollen skal være utilgjengelig (se under). Ifølge teksten definerer styret alene hva som er "viktige vedtak" og skal deles. I verste fall kan bestemmelsen bidra til at styret i praksis overtar rollen som lagets øverste myndighet.

Så lenge vedtaket står uendret, kan selv ikke generalforsamlingen kreve innsyn. Forvaltningsmessig står laget uten sanksjoner overfor et uvillig styre. Eksempelvis kan en da ikke kreve dokumentasjon omkring styreaktivitetene før og etter brannen i 2022. Det kan heller ikke kreves informasjon om hva styret visste om forholdene i garasjen før lekkasjen som inntraff i 2024.

Det var ubetenksomt av styret å fremme noe slikt, men det er også grunn til å kritisere generalforsamlingen som aksepterte å bli vingeklippet. Konsekvensen er at styret alene avgjør hvilken informasjon som er tilgjengelig for generalforsamlingen.

Konklusjon: Generalforsamlingen må fatte et nytt vedtak der det normalt gis innsyn i tråd med Forvaltningslovens bestemmelser. Samtidig bør laget innføre en tenkemåte der utelukkende saker som hører inn under personvernbestemmelsene, blir skjermet.

#### **Forslag.**

Styreprotokollen deles i 2 separate deler, del A og del B. Del A er offentlig, del B inneholder saker underlagt taushet.

I del A er alle saker listet opp fortløpende, enten som ordinære saker eller som saker underlagt taushet.

De ordinære sakene føres som vanlig i A-protokollen, med saksnummer, saksnavn kommentarer, vedtak osv.

Saker underlagt taushet registreres også i A-protokollen, men bare med saksnummer og saksnavn, samt med henvisning til taushetsplikten.

Del A gjøres tilgjengelig for beboerne, enten på papir eller på nett.

B-protokollen inneholder sakene som er taushetsbelagt ifølge A-protokollen. De beholder saksnummer og saksnavn fra A-protokollen, men hele saksgangen fremgår i tillegg.

I B-protokollen gjelder taushetsplikten helt og fullt.



# PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Rugdeveien Borettslag, avholdt den 31. mars 2022 kl 19.00

SAK 13 Informasjon omkring lagets drift

Styrets innstilling:

Styret har ikke anledning til å offentliggjøre styremøteprotokoller. Men det er viktig at styret informerer andelseierne om alle viktige vedtak.

Vedtak: Styrets innstilling og forslag til vedtak ble vedtatt, forslaget forkastes.

## Sak 2. Debriefing etter brann

Saken fremmes fordi styret umiddelbart etter brannen gikk ut med en sms der en aktivt prøvde å sette propp i normal meningsutveksling mellom beboere. Tanken om debriefing fremmes nå, slik at aktuelle synspunkter fra beboerne i det minste kan komme frem og deles under generalforsamling i ettertid.

Enkelte aktuelle bestemmelser vedlegges til informasjon. Dokumentene kan antyde handlingsalternativer. Brannforebyggingforskriften har aldri vært nevnt. Den plasserer ansvar.

Vitner vedlagte sms om manglende (lov)forståelse i siste styre?

Hva gjorde ulike styrever for å ivareta vanlige beboere før og etter brannen?

Er det aktuelt for generalforsamlingen å gi nytt styre pålegg om videre oppfølging av saken? I tilfelle hvordan?

Man bør merke seg at selv Høyesterett angir at det ikke er nødvendig å avvende katastrofer for å iverksette forebyggende tiltak, eksempelvis anvendelse av Borettslagslovens § 5-22 og 5-23.

Vi i styret opplever at mange med oss nå er engstelige for at dette skal skjje igjen. Vi hører det prates rundt og diskuteres på sosiale medier at mange mener vi gjør for lite ovenfor vedkommende som har satt oss alle i denne situasjonen. Det er faktisk slik at alle har rettigheter i vårt samfunn og denne saken er fortsatt under etterforskning. Vi i styret har lover og regler å forholde oss til. Vi har ingen mulighet til å overgå loven. Det er faktisk heller ingen lov som sier at det ikke er lov å lade en el-sykkel i garasjen. Nå i ettertid kan vi sørge for at dette ikke la seg gjøre ved å fjerne strømtilførsel til vanlige kontakter i garasjen. Gjensidige har også stilt psykolog til disposisjon om noen føler at de trenger det eller ikke får sove om natten. Som følge av flere og flere el-biler har vi også startet innhentning av pirs på alarmanlegg for borettslaget. Mvh Styret Rugdeveien Borettslag

### Forskrift om brannforebygging, § 4


#### (Understrekinger av RS)

### Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk

**Eieren** av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket.

**Eieren** skal ha kunnskap om bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann.

**Eieren** skal gjøre den som har rett til å bruke byggverket kjent med kravene som gjelder for bruken av byggverket, og med alle egenskapene ved byggverket som har betydning for brannsikkerheten. Er det flere som har rett til å bruke byggverket, skal eieren sikre at all bruk samordnes på en måte som bidrar til å forebygge brann.

<p><b>Forskrift om brannforebygging, § 9</b> <b>(Understrekinger av RS)</b></p>	<p><b>Eierens systematiske sikkerhetsarbeid</b></p> <p>En virksomhet som eier et byggverk skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å sikre byggverket mot brann. Virksomheten skal iverksette:</p> <p>a. rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket blir overholdt</p> <p>b. rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved bygningsdeler, installasjoner og utstyr som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann</p> <p>c. rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet.</p>
<p><b>Forskrift om brannforebygging, § 11</b> <b>(Understrekinger av RS)</b></p>	<p>Den som har rett til å bruke et byggverk skal:</p> <p>a. sørge for at byggverket brukes i samsvar med kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket</p> <p>b. unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres</p>
<p><b>Borettslagsloven</b></p>	<p><b>§ 5-22. Salspålegg frå laget<sup>1</sup></b></p> <p>(1) Dersom ein andelseigar trass i átvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Kravet om átvaring gjeld ikkje i tilfelle der det kan krevjast fráviking etter § 5-23 første ledd. Átvaring skal vere gitt skriftleg<sup>2</sup> og opplyse om at vesentleg mishald vil gi laget rett til å krevje andelen seld. Pålegg om sal skal vere gitt skriftleg<sup>2</sup> og opplyse om at andelen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månader<sup>3</sup> frå pålegget er motteke.</p> <p>(2) Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan laget krevje andelen seld etter § 4-8 andre ledd.</p> <p><sup>1</sup> Jf. § 14-8 (7). <sup>2</sup> Sml. § 1-5. <sup>3</sup> Jf. § 13-3 (2).</p> <p><b>§ 5-23. Fráviking<sup>1</sup></b></p> <p>(1) Oppfører andelseigaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fráviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdelsesloven<sup>2</sup> kapittel 13. Kravsmål om fráviking kan setjast fram tidlegast samtidig med at det blir</p> <p style="text-align: center;"><b>22</b></p>
 <p>Høyesterett skriver videre at det ikke er nødvendig å påvise «en konkret og nærliggende fare for at en løslatelse vil medføre en allmenn reaksjon», kun at den vil være «egnet» til det.</p>	
<p><b>Sak 3. Garasjer, parkering</b></p>	

I utgangspunktet disponerer alle leiligheter i laget 1 parkeringsplass i garasje. Med tiden har biler fått stadig større bredde. Konsekvensen er at det nærmer seg grensen for plass. 1 av 3 biler må før eller senere ut.

Evt. bortfall av plass gir konsekvenser for inntekter i laget og verdifall for leiligheter. Hvem må ut?

24 nye garasjer på gjesteparkeringen?

Inn i plan for langsiktig vedlikehold?

Situasjonen må avklares. Endelig avgjørelse må tas i generalforsamling.

Hva gjør vi i dag?

#### **Forslag.**

Borettslaget utreder muligheter med tanke på parkering i fremtiden. Både fysiske, økonomiske og praktiske konsekvenser må belyses og gi anledning til å vurdere ulike alternativer mot hverandre. Generalforsamlingen tar avgjørelsen.

#### **Sak 4. Langsiktig plan for vedlikehold**

Det er flere år siden det ble vedtatt at fagfolk skulle utarbeide slik plan.

Hvordan ligger det an med arbeidet?

#### **Forslag.**

Hvis planen ikke foreligger, skal arbeidet iverksettes umiddelbart. I siste tilfelle inngår temaet garasjeplasser og parkering naturlig del av planen.

Generalforsamlingen vedtar en langsiktig plan som skal oppdateres årlig.

#### **Sak 5. Varsel om husleieøkning.**

Ved varsel om husleieøkning skal den nye husleien angis i kroner i tillegg til prosentsatsen.

#### **Sak 6. Intern kommunikasjon i laget**

I et borettslag må forhold som gjensidighet, likeverd og respekt ligge i bunnen, også i administrative forhold. Gjennom de første ti-årene fungerte dette rimelig bra. Ting ble tatt opp på generalforsamlingen, diskutert og iverksatt i fellesskap. Kommunikasjonen mellom styre og beboere fungerte også rimelig godt. Man fikk svar på sine henvendelser.

Dessverre har bildet endret seg i de senere år. Styret oppleves som en fjern elite som stuller med sitt i deres egen, private boble. En sjelden gang drysser de sine forordninger ned over oss andre og forventer lojal oppfølging. Vi tillates ikke meninger om forhold som angår oss selv. Og opplever vi beboere at styrene slutter å bry seg om oss, er en naturlig konsekvens at vi slutter å bry oss om styrene og de de bestemmer. Uheldig for borettslaget.

Følgende kan være triste eksempler på saker som underbygger slike synspunkter. Erfaringene er hentet over lang tid og stammer fra ulike kilder.

- Etter brannen ble det kritisert at folk hadde kritiske meninger omkring årsaksforholdet. Hvorfor?
- Hadde Brannforebyggingsforskriften blitt fulgt opp, kunne brannen vært unngått.
- Ny garasjeport ble ikke reparert før frostskaide inntraff.
- Meldinger/mailer kan holdes i en nedlatende stil.
- Feighet: Til tross for enighet om at alt fra styret skal signeres med navn fra avsender, opplever en fortsatt den anonyme "signaturen" «Styret».
- Det er opprettet enveiskommunikasjon fra styret via SMS.
- Telefoniske henvendelser besvares ikke.

- Skriftlige henvendelser besvares ikke eller svar er usaklige og kommer sent.
- Likegyldighet omkring skriftlige varsler til styret. Hvorfor?
- Fornemmelse av at henvendelser til styret ikke protokollføres.
- Fullstendig fravær av vilje til å rette opp feil som i utgangspunktet lett kunne rettes opp i starten
- Innmeldte skader på bygninger følges ikke opp.
- Det må trues med advokat før styret reagerer.
- Referanser til lovverket ignoreres.
- Beboeres rettigheter ignoreres.
- Påminnelser oversees bevisst.
- Brudd på vedtektene oversees.
- Underlige prioriteringer: Det reageres på bagateller, viktige forhold oversees.
- Til tross for høyt arbeidspress tar styret seg tid og rett til å behandle saker stilet til generalforsamlingen. Forholdet kan innebære brudd på Borettslagsloven § 8-15.
- Tross oppfordringer er innsikten i gjeldende lovverk stadig sterkt mangelfull i styret.
- Folk nektes innsyn i egne saker.
- Tendenser som kan tolkes til at styret prøver å begrense generalforsamlingens posisjon som høyeste myndighet i laget.
- Aldri offentlige sakslister foran styremøter. Hvordan skal vi da vite hva som foregår, eventuelt prøve å bidra?
- Aldri oppfordringer til innspill.

Fra utsiden kan det virke som om det over årene er innarbeidet en kultur med omtrentlighet og tilfeldighet i styrearbeidet. Dessverre kan det ha kommet så langt at medlemmer i dag opplever denne situasjonen som normal, og ikke øyner problemene. På systemnivå er en slik kultur skadelig for laget på alle områder. Den må bort.

Ryddejobben krever en leder som kjenner regelverket godt og er innstilt på korrekt gjennomføring med planlagt møtevirksomhet, dokumentasjon og saklighet. Styret er underlagt generalforsamlingen, men må samarbeide både med generalforsamling og med beboere. Kommunikasjon, informasjon gjensidighet, kontakt og tillit må gjenopprettes.

Ryddejobben blir krevende. Bør vi en tid ha leder med profesjonell bakgrunn?

Kan det være aktuelt å omstrukturere styret slik at også varamedlemmer velges for 2 år, der det første året anses som "læretid" for styremedlemmer?

**Forslag.**

- A. I kommunikasjon mellom beboere og styre gjelder Forvaltningslovens bestemmelser så langt bestemmelsene passer.
- B. Generalforsamlingen bestemmer om det skal ansettes en profesjonell styreleder for en periode, og eventuell prosedyre for tilsetting.

Rolf Svendsen  
Rugdeveien 32 A

# VELKOMMEN TIL RUGDEVEIEN BORETTSLAG



Rugdeveien borettslag ble stiftet 21.01.1983 og består i dag av 70 leiligheter fordelt på 6 rekkehus, 4 trappehus og 2 blokkhus. Borettslaget ligger idyllisk til innerst i Rugdeveien i nedre del av Opsahlåsen med flott utsikt over Mysen by.

## Innhold:

Alminnelige regler	Side 2	Sanitæranlegg	Side 4
Parkering	Side 2	Forandring i andel, oppussing og utvendig endring.	Side 4
Lading av elbil	Side 2	Oppvarming og ventilasjon	Side 4
Boder	Side 2	Brannvern	Side 5
Fellesarealer	Side 2	Branninstruks	Side 5
Tv og internett	Side 3	Nøkler og låser	Side 5
Grilling	Side 3	Adresselapper, postkasser og ringeklokker	Side 5
Ro og støy	Side 3	Vaktmester	Side 6
Søppel og renhold	Side 3	Boriportal	Side 6
Tørking av klær og banking av tepper	Side 4	Kontakte styret	Side 6
Husdyrhold	Side 4	Kontakter og brukerveiledninger	Side 7



## **HUSORDENSREGLER OG GENERELL INFORMASJON OM RUGDEVEIEN BORETTSLAG.**

**Dette dokumentet er et supplement til Vedtektene.**

### **ALMINNELIGE REGLER**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Hver enkelt borettslagger holder orden og vedlikeholder den del av laget som hører med i leieforholdet. Andelseiere plikter å delta i de felles tiltak styret til enhver tid bestemmer. Styret har adgang til inspeksjon av leilighetene. Borettslaggerne plikter å sørge for at håndverkere/vaktmestere m.v. får adgang til leilighetene for reparasjoner og tilsyn av fellesanlegg. Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leilighetene.

### **PARKERING**

Til hver leilighet hører det til en fast biloppstillingsplass i garasjen. Parkering skal skje her eller på gjesteparkeringsplass hvis husstanden har flere biler. Plassen er merket med ditt andelsnummer. Er andelen din nr. 85 så har du parkeringsplass nr. 85. Andelsnummeret ditt finner du på «min side» i boriportalen. Garasjeplassen er ikke lagringsplass for diverse annet enn kjøretøy. Borettslaggerne uten bil kan bortleie sin plass til andre med flere biler. Slike avtaler er et privat anliggende. Vis hensyn og kjør forsiktig i garasjeanlegget. Sørg for at uvedkommende ikke får adgang til eller oppholder seg i garasjeanlegget. Garasjeport skal lukkes igjen etter inn- eller utkjøring. Ved feil på porten se brukerveiledning og kontaktinformasjon til Scanmark Service som henger ved siden av porten. Kjørbar gangvei som går inn i området mellom terrasse og rekkehus skal kun benyttes ved nødvendig transport for flytting, sykebil, og nødvendig servicekjøring. I den grad plassen tillater det, vil styret i borettslaget gi kjøretillatelse for andelseiere som er bevegelseshemmet.

### **LADING AV ELBIL**

Elanlegget i garasjen (hvite stikkontakter) er ikke beregnet til elbillading. Dette er forbudt ved lov. Ref. Paragraf 16 i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Borettslaget bygger i perioden 2021 ut infrastruktur til elbil. Informasjon, retningslinjer og oppdatering av dette dokumentet blir gjort når anlegget er operativt.

### **BODER**

Til alle andeler finnes det 2 boder. Disse er merket med andelsnummer. Er andelen din nr. 85 så har du bod nr. 85. Andelsnummeret ditt finner du på «min side» i Boriportalen. Andelseier plikter å vise disse til ny eier ved andelsoverdragelse. Det finnes også fellesboder til fellesverktøy og sykkeloppbevaring. Sykkelbod er plassert mellom nr. 33 og 35. Fellesboder er plassert ved hus nr. 35. Ønsker borettslagger å benytte disse kan borettslagger ta kontakt med styret å få utlevert kode på hengelåsene. Disse skal oppbevares sikkert og ikke utleveres til andre.

### **FELLESAREALER**

Beboerne plikter å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Sjøppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes

utenfor søppelkassene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fellesdører skal alltid være lukket og låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

### **TV OG INTERNETT**

Borettslaget har en kollektiv avtale med Viken Fiber og Altibox. Ved overtagelse av boenhet registrerer borettslaver selv nett og tv via Viken Fiber sin kundeside. Ved salg av boenhet må borettslaver si opp sine avtaler og brukerrettigheter via Viken Fiber sin kundeside. Dette gjelder selv om borettslaver kun har kollektiv avtale. Husk å nullstille dekoderen hvis du ikke lenger skal bruke den. Hvis du skal flytte og overlate Altibox-dekoderen til nye beboere, eller du skal sende den i retur, så må du tilbake stille den til fabrikkstandard først.

Slik gjør du:

Trykk på hjem-knappen ("huset") på fjernkontrollen. Naviger opp og bort med pilknappene til du kommer til det lille "tannhjulet" som er <Innstillinger>. Trykk OK. Gå ned til <Enhetsinnstillinger> og trykk OK.

Gå nedover til <Enhetsinnstillinger> og trykk OK. Etterpå går du ned til <Tilbakestilling til fabrikkstandard> og trykker OK.

Bekreft med OK på <Tilbakestilling til fabrikkstandard> og OK på <Slett alt>.

Dekoderen vil nå ta en omstart og gå tilbake til fabrikkstandard. Dine innlogginger og apper, passord og andre personlige spor vil bli slettet. For annen info gå til Viken Fiber Altibox sin nettside. Det er borettslavers ansvar å styre sine egne private avtaler. Ønsker borettslaver et tilbud utover den kollektive avtalen blir dette et privat anliggende. Alle henvendelser vedrørende tv og internett, også manglende eller dårlig signaler, tas direkte til Viken Fiber av borettslaver. Borettslaver står fritt til å velge andre leverandører som da blir et privat anliggende. Montering av paraboler og annet liknende utstyr er ikke tillatt.

### **GRILLING**

Borettslaget har en flott grillhytte som kan benyttes av alle. Det henger en liste på veggen for planlagt bruk. Her gjelder første beboer til mølla prinsippet. Grillhytten skal være ryddet og rengjort etter bruk. Husk regler om ro ved kveldstider.

### **REGLER OM RO**

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Det skal være ro på søndag og helligdager. For musikkundervisning kreves styrets samtykke.

### **SØPPEL OG RENHOLD**

I Indre Østfold kommune er det kildesortering. Kast derfor plast, matavfall, papir og restavfall i riktige avfallsdunker og containere som er plassert nede på gjesteparkeringen. Poser til matavfall (grønne poser) hentes i fellesboden utenfor 35A. Følg kommunens retningslinjer for annet avfall. Den enkelte borettslaver må sørge for orden og renhold på sin del av uteanlegg som følger leiligheten. Snørydding m.v. av stikkveier ved rekke og trappehus ordnes av hver enkelt borettslaver. Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppganger og korridorer. I fellesrom og fellesområder skal det ikke plasseres

overflødige ting, slik som kasserte møbler, emballasje etc. Gjenstander av slik art blir fjernet av vaktmester fortløpende uten varsel. Gjenstander blir oppbevart i 14 dager før de blir kassert. Eierne som savner gjenstander, må gi beskjed til styret innen fristen. Eier har det fulle ansvaret og må selv bekoste og organisere henting av bortkjørte gjenstander. Henvendelser og spørsmål om avfall eller feil og mangler på avfallcontainere rettes direkte til: Indre Østfold Renovasjon. Borettslagers borettsleder må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseiere må for egen regning sørge for desinfeksjon. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og borettslagers borettsleder står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

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

Utvendig tørking av klær skal ikke gjøres på søndager og helligdager. Banking av tøy og tepper skal ikke skje i trapper, vinduer eller på balkonger slik at naboene sjeneres.

#### **HUSDYRHOLD**

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder husdyr, må sørge for at husdyrene ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil føre til forføyninger og i verste fall vil husdyrene da måtte fjernes. Hunder holdes i bånd ute i fellesområdet. Kommende eiere av husdyr må søke borettslagets styre. Borettslaget har en hundegård på nedsiden av gjesteparkeringen. Hundeeiere skal fjerne ekskrementer etter egen hund.

#### **SANITÆRANLEGGET**

Husene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming el., er andelseieren ansvarlig for. Vær oppmerksom på at sluk kan tetne av lo og tråder ved utskylning av vaskevann. Det må bare benyttes klosettpapir på WC og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Alle faste innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Staking av vasker og sluk besørjes av borettslagers borettsleder. Jfr. Husleiekontrakten.

#### **FORANDRING I ANDEL, OPPUSSING OG UTVENDIG ENDRING**

Det er ikke nødvendig med søknad til styret ved innvendige endringer i boenheten som ikke er borettslagets ansvar. Ref. borettslagsloven. Det er ikke lov å endre på fast installasjon som bærende konstruksjoner eller hovedvann/avløp. Alle utvendige konstruksjoner som for eksempel leegger, tilbygg, endringer på fasade ect. må søkes styret. Søknader sendes i pdf format. Alle søknader skal inneholde en plantegning med dimensjoner og informasjon om konstruksjonen samt hvem som utfører arbeidet. Alle endringer skal utføres i henhold til den praksis og lovverk som endringen omfattes av. Det er andelseiers ansvar å vise til og å benytte riktig gjeldene lovverk. Se regler om ro.

#### **OPPVARMING OG VENTILASJONSANLEGG**

Leiligheter i blokkhusene er dimensjonert for elektrisk oppvarming. Leiligheter i blokkhusene 33 og 35 er utstyret med ventilasjonsanlegg. Borettslagers borettsleder er ansvarlig for service og vedlikehold. Det skal minimum skiftes filter i aggregatene 1 gang pr år. Filter og filteravtale kan bestilles hos: Flexit AS. Service på anlegg kan bestilles av: Ski Boligventilasjon. Det må

søkes styret for endringer av anlegget. Endringer skal ikke komme i konflikt med vedlikeholdsansvaret borettslaget har av luftkanaler. Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Montering av vedovner skal gjøres av godkjent leverandør og etter gjeldende lover og forskrifter. Det er andelseiers ansvar å følge disse.

### **BRANNVERN**

Borettslaga står ansvarlig for at det skal finnes godkjente røykvarsler i alle boenheter. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av borettslaga ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Det skal finnes brannslukningsapparat i alle leiligheter. De plasseres slik at de er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen. Etter å ha mottatt varsel om feiling eller tilsyn, skal andelseier eller borettslaga sørge for at brannforebyggere fra boligseksjonen har tilfredsstillende adgang til hele fyringsanlegget, inkludert loft og kjeller.

### **BRANNINSTRUKS**

For å minimere risikoen for brann er det viktig at alle gjør seg kjent med nødutganger og brannslukningsutstyr.

Ved ethvert branntilløp skal du:

#### **1) Varsle**

Ring til brannvesen. Tlf. **110**

#### **2) Redde**

Mennesker utsatt for fare.

#### **3) Slukke**

Hvis mulig, forsøk å slukke med nærmeste brannslukningsutstyr. Hvis ikke: lukk dørene.

#### **4) Rømme**

Evakuer bygningen, bruk nærmeste rømningsvei. Gå til skiltet samleplass nede på gjesteparkeringen.

### **NØKLER OG LÅSER**

Andelseier står ansvarlig for overførsel av alle sett nøkler/brikker/sendere tilhørende andelen ved eieroverdragelse. Borettslaga står selv ansvarlig for kostnader til nye nøkler/nøkkelbrikker eller portåpner/sender til garasjen ved tap eller skade. Hovednøkkel til boenheter må bestilles av styret og kostnad blir belastet borettslaga. Nøkler og låser til borettslaga boder eller postkasser er borettslagaens ansvar. Andre nøkler, låser eller brikker kan bestilles av Askim Låseservice AS.

Sender til garasjen bestilles fra Scanmark Service AS.

## ADRESSELAPPER TIL POSTKASSER OG RINGKLOKKER

Dette bestilles ved å sende en epost med fullt navn og tlf til styret. Styret bestiller så opp og monterer på postkassen. Noe tid må påberegnes.

## VAKTMESTER

Det er vaktmesterordning i borettslaget. Borettslagers kontakter selv vaktmester ved feil eller mangler på/i andelen. Ved feil eller mangler som er knyttet til borettslagets ansvar (ref: borettslagsloven) vil ikke andelseier bli belastet kostnad. Ved feil eller mangler som ikke er borettslaget ansvar (ref: borettslagsloven) står borettslagers selv for kostnaden av vaktmestertjenesten. Vaktmestertjenesten leveres av Anonby Maskinentreprenør. Vaktmester har vaktmesterbua til sin disposisjon. Ved henvendelser benyttes e-post, tlf, eller postkassen på veggen til vaktmesterbua. Ved henvendelser oppgis navn, tlf, leilighetsnummer, og husnummer slik at det blir enkelt å svare på henvendelser. De kan også utføre og løse de fleste oppdrag i privat regi.

## BRUK AV BORIPORTALEN

Her er en liten guide som forklarer hvordan andelseier lager bruker og logger seg inn på Min side/Logg inn med BBLiD: Logg inn med BBLiD, dersom du allerede har en bruker.


Er det første gang du logger deg på klikk på «Registrer bruker» for å opprette en BBLiD. Tast

[Avbryt innlogging](#)

# Logg inn

E-post eller mobilnummer

Passord

**Logg inn**

[Registrer bruker](#)      [Glemt passord](#)

inn e-post eller telefonnummer som registrert hos BORI, og opprett passord. Du vil få tilsendt en pin-kode som du må taste inn for å bekrefte din identitet.

Opplever du problemer med å logge inn, kan du kontakte BORI på e-post **portal@bori.no** slik at vi kan hjelpe deg.

Ofta når det er problemer med innlogging er det fordi det ikke er samsvar med tidligere registrerte opplysninger, oppgi derfor både e-post og telefonnummer når du henvender deg til Bori for hjelp.

Rugdeveien Borettslag er medlem av Bori BBL. Alle som kjøper seg inn i borettslaget blir automatisk medlem i Bori BBL.

Rugdeveien borettslag bruker Bori sin nettplattform som sin kommunikasjons - plattform til og fra andelseiere/borettslagers. For at borettslagers eller andelseier skal kunne få full oversikt over sin bolig og kommunikasjon til/fra styret oppfordres det til å opprette en bruker. For å kunne delta i digitale møter må andelseierne ha tilgang til Min side.

### Innstillinger for elektronisk kommunikasjon:

Gå til «Min Side» trykk på «Profil og samtykker» trykk ja for «Kommunikasjon gjennom e-post» Trykk ja for «Kommunikasjon gjennom sms». Etter dette vil du få varsling på e-post og link til informasjon som Borettslaget/Styret legger ut. Dette er det eneste offisielle stedet styret kommuniserer ut til beboere.

## KONTAKTE STYRET

Saker til styret skal inneholde følgende informasjon: 1 Hvem som sender saken. 2 Hva saken gjelder. 3 Forslag til løsning og eller vedtak. 4 Hvis løsning eller forslag til vedtak inneholder



kostnader skal det følge med en kostnadskalkyle. Saker og forslag til vedtak må være utformet slik at de kan stemmes over. Bilder og dokumentasjon sendes som pdf format. Saker og henvendelser som blir sendt på sosiale medier, private telefoner eller muntlig vil ikke bli behandlet av styret.

Alle saker til styret må sendes på epost til: [styret.rugdeveien@gmail.com](mailto:styret.rugdeveien@gmail.com)

### JUSS

Dette dokumentet er utarbeidet med hjemmel i Borettslagsloven.

Borettslagsloven § 5-11. *Bruken av bustaden og eigedommen.*

(4) Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen.

Styret har rett og plikt til å endre dette dokumentet ved innføring, eller sletting, av nye og gamle punkter samt endringer av leverandører. Revisjon av dette dokumentet blir publisert i Bori Portalen. Alle andelseiere har rett til tilgang på dette dokumentet.

### KONTAKTER OG BRUKERVEILEDNINGER

Kontakte Styret	Styret Rugdeveien Borettslag	styret.rugdeveien@gmail.com	
Tv Internett	Viken Fiber Altibox	www.vikenfiber.altibox.no	21 45 45 00
Renovasjon	Indre Østfold Renovasjon	www.iorenovasjon.no	69 88 79 50
Vedfyring	Indre Østfold Kommune	www.io.kommune.no	69 68 10 00
Nøkler låser	Askim Låseservice	www.askimlasservice.no	901 34 567
Garasjeport	Scanmark Service	www.scanmarkservice.no	69 32 94 99
Vaktmester	Anonby Maskinentreprenør	www.anonby.no E-post: post@anonby.no Eller legg skriftlig i postkassen på vaktmesterbua.	906 62 481
Forretningsfører	Bori BBL	www.bori.no	63 89 02 00
<i>Elbillading</i>	<i>Circle-K</i> <b>Kommer 2021</b>	<b>Kommer 2021</b>	<b>Kommer</b>
Ventilasjon	Ski Boligventilasjon AS	www.skibv.no	413 75 600
Ventilasjon	Flexit	www.flexit.no	69 81 00 00
Brukerveiledning Ventilasjon i blokkleilighetene i nr. 33 og 35	Flexit Spirit K2 R	https://www.flexit.no/globalassets/catalog/documents/19747_produkter-aggregater-tidligere-modeller-bolig-k2r-di_06_102608n.pdf	
Brukerveiledning Ventilasjon i blokkleilighetene i nr. 33 og 35	Flexit Styrepanel CI50	https://www.flexit.no/globalassets/catalog/documents/23290_man_94258	

# 711 Rugdeveien Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 19.03.2024

Sted: Filadelfia Mysen

33 av 71 mulige stemmegivere var representert.

26 deltok fysisk, 7 var representert ved fullmakt.

## Sak 1 A-D: 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

### Alternativ 1 - Vedtatt med 31 stemmer

Runa Bjerkomp velges til møteleder. Hege Sand velges som sekretær. Anton Ilchenko signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## Sak 2: Styrets årsrapport

### Styrets forslag - Vedtatt med 32 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 32

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 3 A-B: Regnskap

Inntekter: 4 826 000 mot budsjett 4 800 000

Utgifter: 3 544 575 mot budsjett 3 720 000

Resultat: 1 046 913 mot budsjett 719 000

**Styrets forslag - Vedtatt med 29 stemmer**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot:** 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

#### **Sak 4: Styrehonorar**

**Styrehonorar - Vedtatt med 32 stemmer**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 100 000.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 32

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

#### **Sak 5 A-1: Rekkverk på verandaer og terrasser - klart glass**

Styret vil fremme følgende sak til generalforsamlingen i Rugdeveien Borettslag:

Rekkverk på verandaer og terrasser, type og design.

**Alternativ 1 - 1. valg - vedtatt med 29 stemmer**

Andelseierne gis tillatelse til å skifte til klart glass for egen regning. Styret utarbeider retningslinjer.

**Mot** - 2 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 31

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## Sak 5 A-2: Rekkverk på verandaer og terrasser - spiler

### Alternativ 2 - Vedtatt med 28 stemmer

Alle spiler fjernes.

**Mot:** 2 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 30

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

## Sak 5 B: Informasjonsplikt

Innsender har informert om at han ønsker å trekke saken.

**Ingen forslag til vedtak**

## Sak 5 C-1: Konsekvenser av generalforsamlingsvedtak - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Se vedlegg side 21 i innkallingen.

**Mot** - 22 stemmer

Forslaget avvises. Styret vil informere andelseierne om aktuelle saker og viktige vedtak ved behov. Informasjonen vil bli gitt via e-post, sms eller oppslag i Nabonett. Alternativt pr post til de som ikke kan motta digitalt.

**Innsenders forslag** - 7 stemmer

Styreprotokollen deles i 2 separate deler, del A og del B. Del A er offentlig, del B inneholder saker underlagt taushet.

I del A er alle saker listet opp fortløpende, enten som ordinære saker eller som saker underlagt taushet. De ordinære sakene føres som vanlig i A-protokollen, med saksnummer, saksnavn kommentarer, vedtak osv. Saker underlagt taushet registreres også i A-protokollen, men bare med saksnummer og saksnavn, samt med henvisning til taushetsplikten.

Del A gjøres tilgjengelig for beboerne, enten på papir eller på nett.

B-protokollen inneholder sakene som er taushetsbelagt ifølge A-protokollen. De beholder saksnummer og saksnavn fra A-protokollen, men hele saksgangen fremgår i

tillegg.

I B-protokollen gjelder taushetsplikten helt og fullt.

Totalt antall stemmer: 29

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

### **Sak 5 C-2: Debriefing etter brann**

Se vedlegg side 22 i innkallingen - orienteringssak.

**Alternativ 1 - Vedtatt med 23 stemmer**

Saken tas til orientering

**Mot:** 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 27

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

### **Sak 5 C-3: Garasjer, parkering - Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Se vedlegg side 24 i innkallingen.

**Mot** - 28 stemmer

Forslaget avvises på grunn av økonomi.

**Innsenders forslag** - 2 stemmer

Borettslaget utreder muligheter med tanke på parkering i fremtiden. Både fysiske, økonomiske og praktiske konsekvenser må belyses og gi anledning til å vurdere ulike alternativer mot hverandre. Generalforsamlingen tar avgjørelsen.

Totalt antall stemmer: 30

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

### **Sak 5 C-4: Langsiktig plan for vedlikehold**

Se vedlegg side 24 i innkallingen. Saken er trukket fordi vedlikeholdsplan er etablert.

**Ingen forslag til vedtak**



### **Sak 5 C-5: Varsel om husleieøkning - Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Se vedlegg side 24 i innkallingen.

**Mot** - 29 stemmer

Felleskostnadene er fordelt på brøk i borettslaget. Hvis det skal sendes ut individuelle brev til hver enkelt andelseier blir varslingen veldig kostbar, noe andelseierne i borettslaget må betale for. Styret foreslår at det varsles på lik linje som tidligere, kun med prosentøkning.

**Innsenders forslag** - 1 stemme

Ved varsel om husleieøkning skal den nye husleien angis i kroner i tillegg til prosentsatsen.

Totalt antall stemmer: 30

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

### **Sak 5 C-6: Intern kommunikasjon i laget - Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

**Mot** - 24 stemmer

Styret velges av generalforsamlingen i henhold til lagets vedtekter og borettslagsloven § 8-2. Forvaltningsloven gjelder offentlige organer som stat og kommune.

**Innsenders forslag 2** - 4 stemmer

Generalforsamlingen bestemmer om det skal velges en profesjonell styreleder for en periode, og eventuell prosedyre for tilsetting.

**Innsenders forslag 1** - 2 stemmer

I kommunikasjon mellom beboere og styre gjelder Forvaltningslovens bestemmelser så langt bestemmelsene passer.

Totalt antall stemmer: 30

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

### **Sak 6 A-C: Valg av tillitsvalgte - styremedlemmer**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

**Styreleder (2 år)**

Åge Jonny Gammelsrud **Valgt**

Totalt antall stemmer: 29

**Styremedlem (2 år)**

Rune Bergland **Valgt**

Totalt antall stemmer: 30

**Varamedlem (1 år) (2)**

Odd Borgås **1. valg**

Wenche Myhrvold Olsen **2. valg**

Totalt antall stemmer: 30

## **Sak 6 D: Valg av tillitsvalgte - valgkomite**

D) Valg av valgkomité for 1 år

**Valgkomité (2 år) (2)**

Martin Wahl **1. valg**

Gisle Lauvstad **2. valg**

Totalt antall stemmer: 30

## **Sak 6 E: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget**

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

**Delegat (2)**

Rolf Erik Svendsen **1. valg**

Ann Kristin Wahl **2. valg**

Totalt antall stemmer: 29

**Varadelegat (2)**

Inger Eline Tønsberg 1. valg

Marte Milena Tveit 2. valg

Totalt antall stemmer: 29

## Ordinær generalforsamling 19.03.2024 protokoll.pdf

Navn

Ilchenko, Anton

Dato

2024-03-20

Navn

BJERKOMP, RUNA

Dato

2024-03-20

Identifikasjon

 Ilchenko, Anton

Identifikasjon

 BJERKOMP, RUNA



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

**BORI BBL**

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

Generert 03.12.24  
Vår ref.: 711 / 52

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	52	<b>Bolignr</b>	H0101
<b>Boligselskap</b>	711 Rugdeveien Borettslag	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	RUGDEVEIEN 38 C, 1850 MYSEN	<b>Oppr.ant.rom</b>	3
<b>Eier(e)</b>	Marit Kristin Riis	<b>Bygningstype</b>	Lavblokk

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

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 03.12.24: kr 6 941,00 (med forbehold om feil)

<b>Fakturalinje</b>	<b>2024-12</b>	<b>2025-01</b>	<b>2025-02</b>	<b>2025-03</b>	<b>2025-04</b>	<b>2025-05</b>
Felleskostnader	5 520	6 073	6 073	6 073	6 073	6 073
Stipulerte avdrag	895	943	943	943	943	943
Stipulerte renter	526	443	443	443	443	443
<b>Total</b>	<b>6 941</b>	<b>7 459</b>	<b>7 459</b>	<b>7 459</b>	<b>7 459</b>	<b>7 459</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
BOLIGBANKEN ASA 5,90% Annuitetslån, Info pr 30.11.24	12	6 562 191	96 101	29.11.21 - 30.12.31

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
BOLIGBANKEN ASA - 5,90% Annuitetslån, Info pr 30.11.24	12	6 562 191	29.11.21 - 30.12.31

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	711 Rugdeveien Borettslag (orgnr. 953522055)
<b>Antall enheter</b>	71
<b>Styrets e-post</b>	rugdeveien@borimail.no
<b>Styreleder</b>	Åge Jonny Gammelsrud (92045555)
<b>Forsikring</b>	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85000506)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	157/213
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer



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

## Skattemelding 2023

<b>Gjeld</b>	kr 105 870,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 1 948,00
<b>Formue</b>	kr 72 606,00	<b>Utgifter</b>	kr 5 388,00

## Merknader

Nye eiere i borettslaget må henvende seg til styret for å få bestilt skilter til postkassene.

Borettslaget har 9 boder til utleie. Disse følger ikke leilighetene ved salg.

Borettslaget har ny brannvarslingavtale med SFTY AS. Nye andelseiere må selv ta kontakt med SFTY for å registrere telefonnummer.

# Nabolagsprofil

Rugdeveien 38C - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Heggin Linje 9, 413, 417, 418, 464, 477, 640	13 min	1 km
Mysen stasjon Linje R22	21 min	1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min	

## Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 21 klasser	17 min	1.2 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	16 min	1.2 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	23 min	1.8 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	18 min	15.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Heggin kommunehus - Indre Østfold...	15 min
Kulturtorget Indre Østfold	17 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

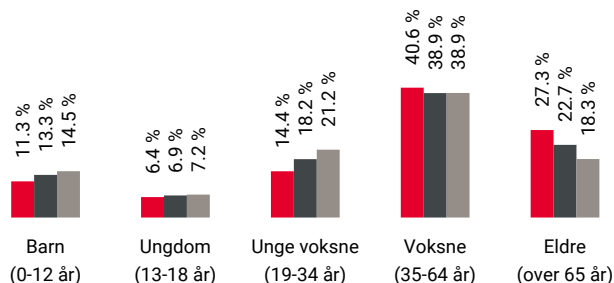
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Opsahl/Kirkås	1 759	906
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	5 min	0.4 km
Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	11 min	0.9 km
Susebakke barnehage (0-5 år) 91 barn	27 min	2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Mysen	8 min	
Kiwi Mysen PostNord	13 min	1 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



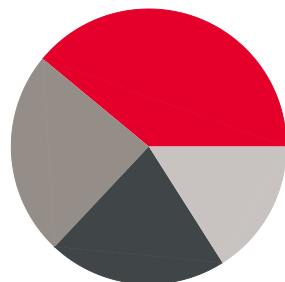
### Gateparkering

Lett 82/100

## Sport

Mini Ekeberg Fotball	7 min	0.5 km
Rådyrveien balløkke Ballspill	11 min	0.8 km
Family Sports Club Mysen	9 min	
Mudo Mysen	21 min	

## Boligmasse



- 39% enebolig
- 21% rekkehus
- 24% blokk
- 16% annet

## Varer/Tjenester

Mysen Bysenter	13 min
Vitusapotek Opsahljordet	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



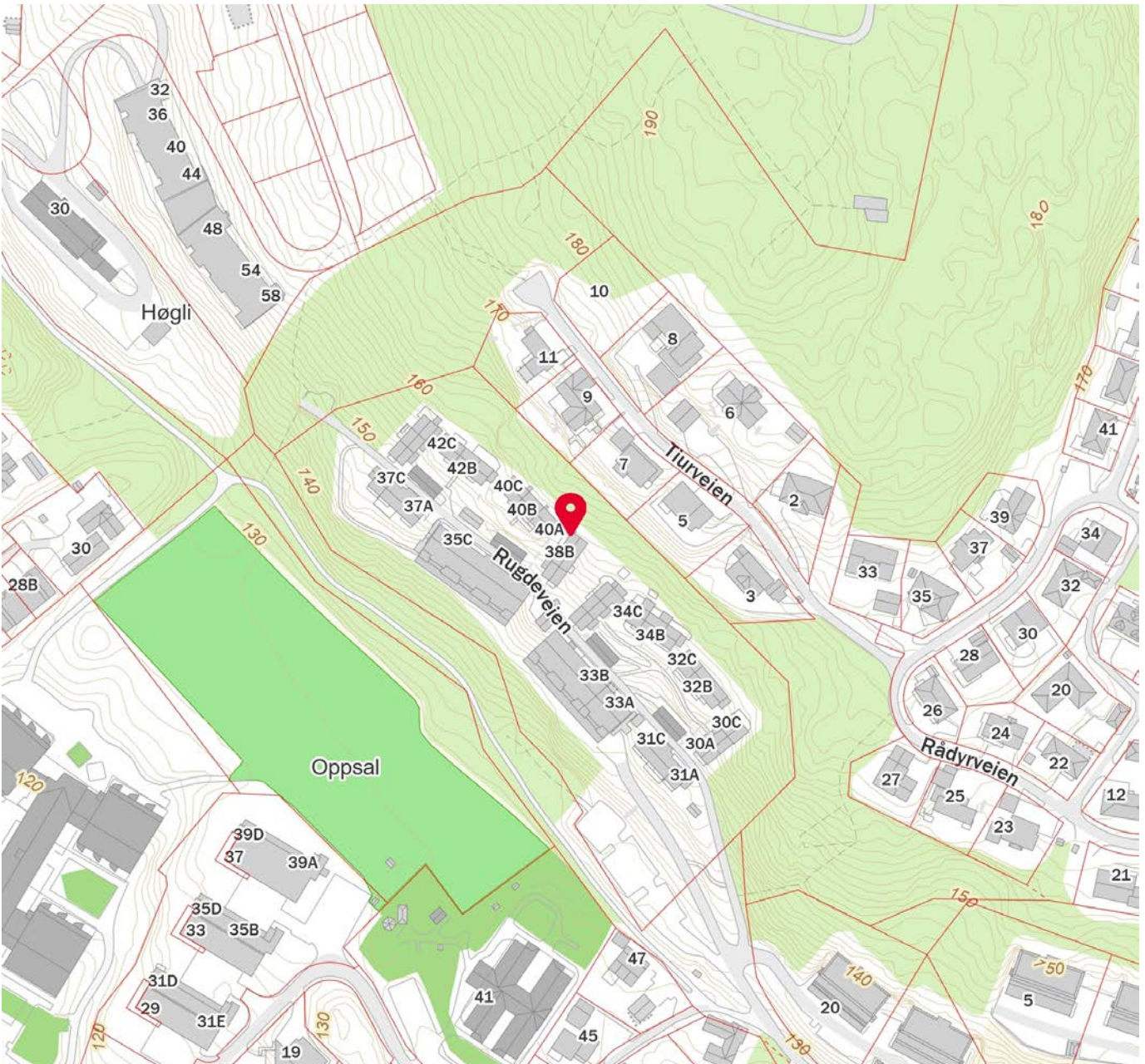
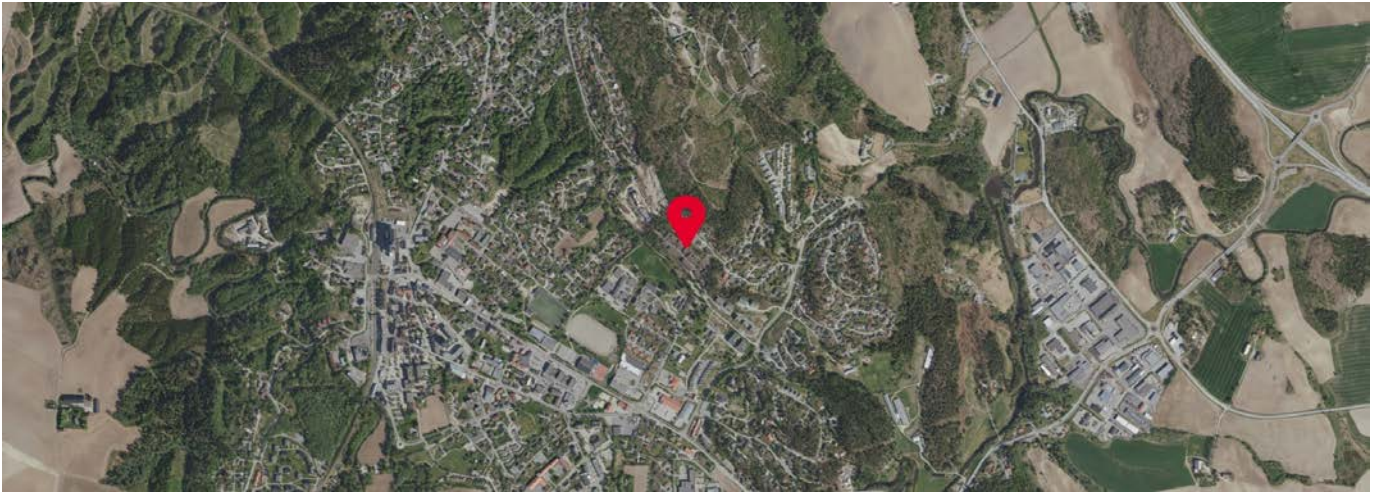
0% 48%

- Opsahl/Kirkås
- Mysen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





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



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Rugdeveien 38C  
1850 MYSEN

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre