

aktiv.





Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner

Henrik Ernesto Øygarden

Mobil 480 95 859

E-post henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 106 547,-
Omkostn.: Kr 9 122,-
Total ink omk.: Kr 4 415 669,-
Felleskostn.: Kr 5 036,-
Selger: Sven Erik Bergerud

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 184/184 kvm
Tomtstr.: 42476 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 44
Andelsnr.: 26
Oppdragsnr.: 1007240180

Flott enderekkehus over 3 plan med garasje og hage - 2 markterrasser

Velkommen til Åsenhagen 76A!

Flott og praktisk enderekkehus over to etasjeplan og kjeller. Solrik uteplass ved kjøkken og solrik markterrasse ved stue. Eiendommen ligger på Skedsmokorset i et tilbaketrukket og meget barnevennlig boligområde. Bestående av rekkehus og lavblokker. Umiddelbar nærhet til barnehager, skole og kort vei til dagligvareforretninger, kjøpesentre og offentlig kommunikasjon.

Boligen kan skryte av:

- 3 soverom
- 2 markterrasser
- Hage
- Peis
- Garasjeplass
- Varmepumpe
- Stor stue med flere soner
- Nærhet til det meste
- Kjeller med potensiale



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Takst	54
Egenerklæring	84
Formuesverdi	89
Midlertidig innflytningstillatelse	90
Husordensregler	91
Meglerinfo	92
Vedtekter	96
Protokoll	116
Årsberetning	120
Budskjema	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA totalt: 184 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 m² Kjellerstue, gang, toalett, vaskerom, bod

1. etasje

BRA-i: 78 m² Vindfang, gang, kjøkken med spise plass, spisestue, stue

2. etasje

BRA-i: 61 m² Trappegang, 3 soverom , dusjbad/wc, Kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m² Terrasser

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele kvadratmeter i rapporten, og grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

42476 m²

Tomtebeskrivelse

Hellebelagt uteplass ved kjøkkenet. Inngjerdet og pent opparbeidet og beplantet hage med plener og diverse prydbusker.

Beliggenhet

Praktisk enderekkehus over to etasjeplan og kjeller. Solrik uteplass ved kjøkken og solrik markterrasse ved stue. Eiendommen ligger på Skedsmokorset i et tilbaketrukket og meget barnevennlig boligområde. Bestående av rekkehus og lavblokker.

Umiddelbar nærhet til barnehager, skole og kort vei til dagligvareforretninger, kjøpesentre og offentlig kommunikasjon.

Adkomst

Adkomst fra Åsenhagen. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært rekkehus og småhusbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Åsenhagen barnehage, Korshagen kommunale barnehage og Vardeåsen barnehage.

Skolekrets

Åsenhagen skole, Lillestrøm videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Åsenhagen skole med linje 400 og 400E ca 300 m

Tog: Leirsund stasjon med linje R13 ca 5,6 km

Bygningssakkyndig

Jan Nicolai Vedeler Aamot

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vegger er oppført i plasstøpte betongkonstruksjoner og isolerte stenderverk/ bindingsverkskonstruksjoner, utvendig belagt med trepaneler. Ut fra de stedlige forhold antas bygningen å være fundamentert på løsmasser. Grunnmur av plasstøpt betong/ betongkonstruksjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse: under Hans sine herjinger i 2023

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

Ja

Beskrivelse: etter Hans herjinger 2023

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

Ja

Beskrivelse: nytt sikringsskap i 1994

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: ny papp på utbygg 2016

Arbeid utført av: husker ikke

Tilleggs kommentar

kjelleren er ikke pusset opp etter uværet Hans

Innhold

Boligen er et enderekkehus over 3 plan inkl kjeller med garasje i rekke, hageflekk bak boligen, to markterrasser samt bod. Her har du alt du trenger!

1. etasje inneholder vindfang, gang, kjøkken med spise plass, spisestue, stue.

2. etasje inneholder trappegang, 3 soverom , dusjbad/wc, kott.

Kjeller inneholder kjellerstue, gang, toalett, vaskerom, bod.

Overslag over kostnad for å renovere kjeller:

Tømrerarbeid 110.601,-

Rørlegger 27.000,-

Elektriker 21.000,-

Standard

Vinduer:

Malt vindusramme og vinduskarm i tre med 3-lags isolerglass i kjeller (2014/2015) og 2. etasje (2023).

Dører:

Inngangsdør med malte overflater og glassfelt. Malte dørrammer, dørkarm og dørblader i tre med 3-lags isolerglass på terrassedør. Innvendige dører med malte glatte overflater.

Terrasse:

Solrik hellebelagt uteplass ved kjøkken og inngang til boligen. Uteplassen inkl. trapp er oppmålt til ca. 20m².

Markterrasse med malte og beisede tretremmer med utgang fra stue og direkte adkomst til/fra hage. Terrassen er oppmålt til ca. 21m²., hvorav ca. 4m². er overbygget. Eldre markise.

Gulv:

Gulv i utvendig bod er belagt med laminatbelegg. Gulv i kjeller består av flisbelagte overflater i kjellerstue og ellers malte betongdekker. Gulv på kjøkken, stuer og soverom er belagt med laminatbelegg. Kortvinyl på et soverom.

Vegger:

Trepaneler med ubehandlede og malte overflater i bod og vindfang. Platebelagte vegger med malte tapeter og malt glassfiberstrie på kjøkken, stuer og soverom.

Himling:

Trepaneler med ubehandlede og malte overflater. Nedforede gipsplater med pussede og malte overflater og lyskasser med spotter i kjellerstue. Malte betonghimlinger mellom kjeller, 1. og 2. etasje i iden opprinnelige hoveddelen.

Pipe og ildsted:

Pipestokk antas å være oppført i elementsten/teglsten med pussede og malte overflater. Peisovn med glassdør og gnistfanger på gulv i stue.

Innvendige trapper:

Lukket tretrapp med håndløper på vegg mellom kjeller og 1. etasje. Lakkerte trinn. Åpen tretrapp med rekkverk med håndløper mellom 1. og 2. etasje. Teppebelagte trinn.

Garderobes, hyller og reoler:

Klesheng i vindfang. Garderobeskap med klesheng, hyller og skyvedører i trappegang og hovedsoverom i 2. etasje.

Toalett/vaskerom kjeller:

Toalett og vaskerom er ikke videre vurdert på bakgrunn av vannlekkasje. Toalett og vaskerom og toalett har behov for renovering.

Bad:

Malt glassfiberstrie. Pussede og malte himlinger. Linoliumsbelegg på gulv. Veggkonstruksjoner på dusjbad/wc forventes å være utført med gisp/baderomsplater med malt glassfiberstrie. Åpent sluk i gulv under servantskap. Synlige stålsluk med vannlås fastskrudd i underliggende linoliumsbelegg. Rørøppstikk under dusjkabinett. Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med profilerte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med profilerte fronter, veggspil og overbelysning. Gulvmontert toalett. Frisstående lukket dusjkabinett. Naturlig avtrekk med ventil i vegg og gjennomluftsspalte under dørbladet.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med profilerte fronter (kjøkkenet er fornyet i 2008 iflg. eier). Veggfliser. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Avsatt plass for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Integriert avtrekksventilator. Praktisk gjennomgangskjøkken med spiseplass. Integriert avtrekksventilator i veggskap med direkte utsug.

Vannledninger:

Synlige og åpne malte kobberør.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør i støpejern og plast.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon med veggventiler, vinduer og luftespalter i vindusrammer.

Varmtvannstank:

Gulvmontert varmtvannsbereder på vaskerom i kjeller.

Varme:

Elektrisk oppvarming med varmepumpe og panelovner. Varmepumpe, inndel i spisestue og utedel montert på overbygget terrasse. Varmepumpen er montert i 2014 iflg. eier.

Elektrisk anlegg:

Åpent elektrisk spredernet. Sikringskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Info fra takstmann:

Enderekkehus over to etasjer og kjeller. Boligen er pent holdt og oppusset, dog med behov for noe oppgradering og kosmetisk oppussing. Våtrommet er av opprinnelsesdato og har behov for oppgraderinger. Boligens kjeller ble under uværet Hans (2023) utsatt for vanninntrengning/vannlekkasje. Kjeller er pt. ikke renoveret. Gulv består hovedsakelig av åpne konstruksjoner, fliser på gulv i kjellerstue, ellers malt/ ubehandlet betongdekke. Vegger består av åpne trekonstruksjoner, dels innlagt isolasjon. Kjelleren renset for konstruksjoner/bygningsmateriell som ble utsatt for vanninntrengning/vannlekkasje. Kjelleren er uttørket, og nye eier kan slutføre renoveringsarbeidene. Det er utarbeidet skaderapport i regi av borettslagets forsikringselskap. Denne rapporten er ikke fremvist.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Generell vaskerom,toalett

-Sluk, membran og tettesjikt bad 2. etasje

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Veggkonstruksjon
- Vinduer
- Balkongdør/terrassedør
- Overflater gulv
- Overflater vegger og himling
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Overflater vegger og himling bad 2.etasje
- Overflater gulv bad 2.etasje
- Vegger, membran og tettesjikt bad 2. etasje
- Sanitærutstyr og innredning bad 2. etasje
- Ventilasjon bad 2.etasje
- Innredning kjøkken
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Per 01.11.2022 er borettslaget med i sameiet Åsenhagen Fiber som er eiet i fellesskap av de 454 Usbl borettslagsleilighetene på Åsenhagen.

Det er installert digitalt fibernett som gir mulighet for leveranse av både TV, Internett og telefoni i samme system. Innholdsleverandør er Viken Fiber - Altibox, og bestilling av tjenester gjøres på www.vikenfiber.no eller tlf 21 45 45 00. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret i borettslaget.

Parkering

Parkering i felles garasjerekke. Garasje nr. 86.

Styret har inngått en avtale med Østlandske parkering i en prøveperiode på 1 år. Oppstart ble 1.12.23 og skilter er satt opp. De vil håndheve uteparkeringen og kjøreveiene og dette vil forhåpentlig rydde litt i parkeringen ute. Gjesteparkeringer registreres på nettsted www.ostlandskeparkering.no – med følgende pålogging; Brukernavn: Åsenenga borettslag
Passord: Åsenenga1234
Spørsmål og kontakt Østlandske henvendelse på tlf 45684841.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89120321

Diverse

Motorvarmer kan leies hver vinter ved å kontakte styret.

Det er vedtatt på generalforsamlingen våren 2015 at det ikke er tillatt å lade El-biler i garasjens strømuttak eller andre felleskontakter.

Anledning til utvendig påbygning/fasadeendring: Andelseiere må velge et av angitte faste alternative utbyggingsalternativer, og man må undertegne egen kontrakt (kontakt styret i borettslaget) før man starter byggearbeider.

Ny nettside for borettslaget: www.asenenga.no

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Det har vært vannskade i kjeller, se vedlagt skaderapport i salgsoppgave samt kostnadsoversikt/tilbud fra entreprenør. Kjøper av rekkehuset overtar risikoen og kostnadene for å få kjelleren ferdigstilt og godkjent i henhold til forskriftskrav.

Energi

Oppvarming

Elektrisk med varmepumpe og panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 404 693

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 337 832

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Avdrag felleslån: 126,-

Renter felleslån: 194,-

Avdrag felleslån 2: 233,-

Renter felleslån 2: 298,-

Felleskostnader: 2 905,-

Måler: 208 Kaldt vann: Enhet: 208/86 (20801 - 86) 696,-
Objekt: GARASJE, 208/86 (259 - 86) 584,-

I tillegg dekkes forretningsførsel, felles strøm og forsikring, kommunale avgifter og generell drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 036

Andel Fellesgjeld

Kr 106 547

Fellesgjeld pr. dato

23.09.2024

Andel fellesformue

Kr 62 459

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Åsenenga Borettslag

Organisasjonsnummer

948608847

Andelsnummer

26

Om borettslaget

Borettslaget består av 108 andeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16364438293, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.09.2024: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 23.09.2024: 4 508 827

Andel av saldo: 42 057

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2041)

Låne­nummer: 12128466612, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2024: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 23.09.2024: 6 913 889
Andel av saldo: 64 490
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2039)

Sikringsordning fellesgjeld

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 1 192 919,-
Budsjett for 2024 er kr 592 808,-
Disponible midler pr 31.12.23 var kr 4 610 880,-

Borettslaget gjennomførte sist høst en ekstraordinær generalforsamling hvor det ble vedtatt å gå til søksmål mot Lillestrøm kommune for feil utregnet eiendomsskatt. Advokatfirma Deloitte fører saken for oss og 2 andre borettslag. De har gående en sak mot Elverum kommune hvor de har fått gjennomslag og medhold i tingretten og i lagmannsretten. Elverum kommune anket til høyesterett og saken ble avvist og det vil si avgjørelsen står. Vår sak er berammet 6. og 7. juni 24. Det siste som har skjedd i kommunen etter politiske skifte er at eiendomsskatten er foreslått redusert og etter hvert skal utfases i ny budsjettperiode. Vi venter i spenning på dette og utvikling innen søksmålet. Vi vil komme med oppdatert informasjon når vi vet mer.

Vannlekkasje kjellere.

I august fikk vi besøk av uværet Hans og en rekke leiligheter med kjellere fikk store vannlekkasjer. Styrets representanter med ansvar for forsikring har hatt mye arbeid med dette. Forsikringsselskapet Gjensidige hvor bygningsskade er forsikret har

ganske nylig gjennomført og beregnet oppgjør for den enkelte og samtidig sendt ut anbefaling for oppbygging fra selskapet Mycoteam. Styret ber om at dette følges opp der det er aktuelt. Styret har pr i dag ikke fått informasjon om hva som kan være årsak til vannproblematikk og lekkasjer og det er bare spekulasjoner foreløpig. En ting som kan nevnes var at det nok opprinnelig aldri var tenkt bygget kjellere i vårt område ... Styret vil søke å ha dialog med kommunen om eventuelle løsninger som kan forhindre fremtidig lignende situasjoner.

Overnevnte punkter er tatt fra årsberetningen. Anbefaler alle å lese igjennom alle vedlegg til salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dersom noen av en eller annen årsak ikke deltar på dugnaden vil dette bli stipulert til 2t a kr 250,- = kr. 500,- bli innkrevd av borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 44 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 26 i Åsenenga Borettslag med orgnr. 948608847

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/56/44:

02.06.1964 - Dokumentnr: 102303 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1968 - Dokumentnr: 101166 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

19.06.1968 - Dokumentnr: 902992 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra gnr 56 bnr 122

08.01.1969 - Dokumentnr: 100061 - Erklæring/avtale

BRUKSRETT FOR BNR 129 T O M BNR 148 MOT ANPART AV FESTEAVG

KR 125 PR ÅR M FL BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1970 - Dokumentnr: 102581 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:199

25.03.1976 - Dokumentnr: 101690 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:314

29.11.1985 - Dokumentnr: 110053 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:132

20.09.1957 - Dokumentnr: 4136 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:2

21.01.1966 - Dokumentnr: 100234 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:56 Bnr:57

09.11.1966 - Dokumentnr: 902160 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 56 bnr 27 og bnr 43

06.12.1966 - Dokumentnr: 902161 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 56 bnr 56

26.10.1967 - Dokumentnr: 104537 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:119

26.10.1967 - Dokumentnr: 104538 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:120

19.06.1968 - Dokumentnr: 902991 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 56 bnr 122

23.08.1968 - Dokumentnr: 103432 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:56 Bnr:149

06.12.1968 - Dokumentnr: 8978 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:37 Bnr:443
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0231 Gnr:37 Bnr:444

23.01.1969 - Dokumentnr: 100270 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:129

23.01.1969 - Dokumentnr: 100271 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:130

23.01.1969 - Dokumentnr: 100272 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:131

23.01.1969 - Dokumentnr: 100273 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:132

23.01.1969 - Dokumentnr: 100274 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:133

23.01.1969 - Dokumentnr: 100275 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:134

23.01.1969 - Dokumentnr: 100276 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:135

23.01.1969 - Dokumentnr: 100277 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:136

23.01.1969 - Dokumentnr: 100278 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:137

23.01.1969 - Dokumentnr: 100279 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:138

23.01.1969 - Dokumentnr: 100280 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:139

23.01.1969 - Dokumentnr: 100281 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:140

23.01.1969 - Dokumentnr: 100282 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:141

23.01.1969 - Dokumentnr: 100283 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:142

23.01.1969 - Dokumentnr: 100284 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:143

23.01.1969 - Dokumentnr: 100285 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:144

23.01.1969 - Dokumentnr: 100286 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:145

23.01.1969 - Dokumentnr: 100287 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:146

23.01.1969 - Dokumentnr: 100288 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:147

23.01.1969 - Dokumentnr: 100289 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:148

07.03.1969 - Dokumentnr: 101102 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:190

15.05.1970 - Dokumentnr: 102580 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:199

10.03.1972 - Dokumentnr: 101230 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:207

10.03.1972 - Dokumentnr: 101231 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:208

28.07.1972 - Dokumentnr: 903023 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 56 bnr 200

25.03.1976 - Dokumentnr: 101689 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:314

26.07.1976 - Dokumentnr: 104224 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:56 Bnr:316

01.01.2020 - Dokumentnr: 1670601 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:56 Bnr:44

01.01.2024 - Dokumentnr: 145197 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:56 Bnr:44

06.07.1967 - Dokumentnr: 102708 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:56 Bnr:21
Med flere bestemmelser

10.11.1967 - Dokumentnr: 104813 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:37 Bnr:15

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse fra 1970.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 300 000 (Prisantydning)

106 547 (Andel av fellesgjeld)

4 406 547 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 122 (Omkostninger totalt)

19 522 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 322 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 415 669 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 426 069 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 428 869 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 122

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 800,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

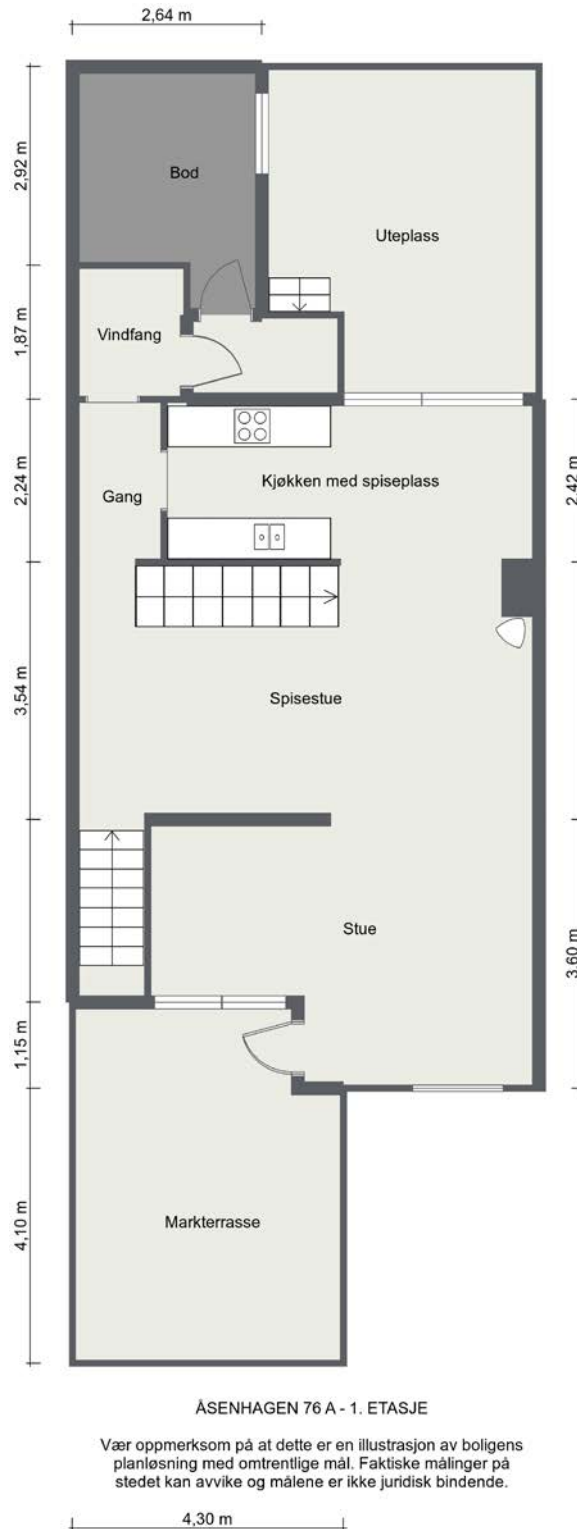
Henrik Ernesto Øygarden
Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner
henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no
Tlf: 480 95 859

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

08.11.2024





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















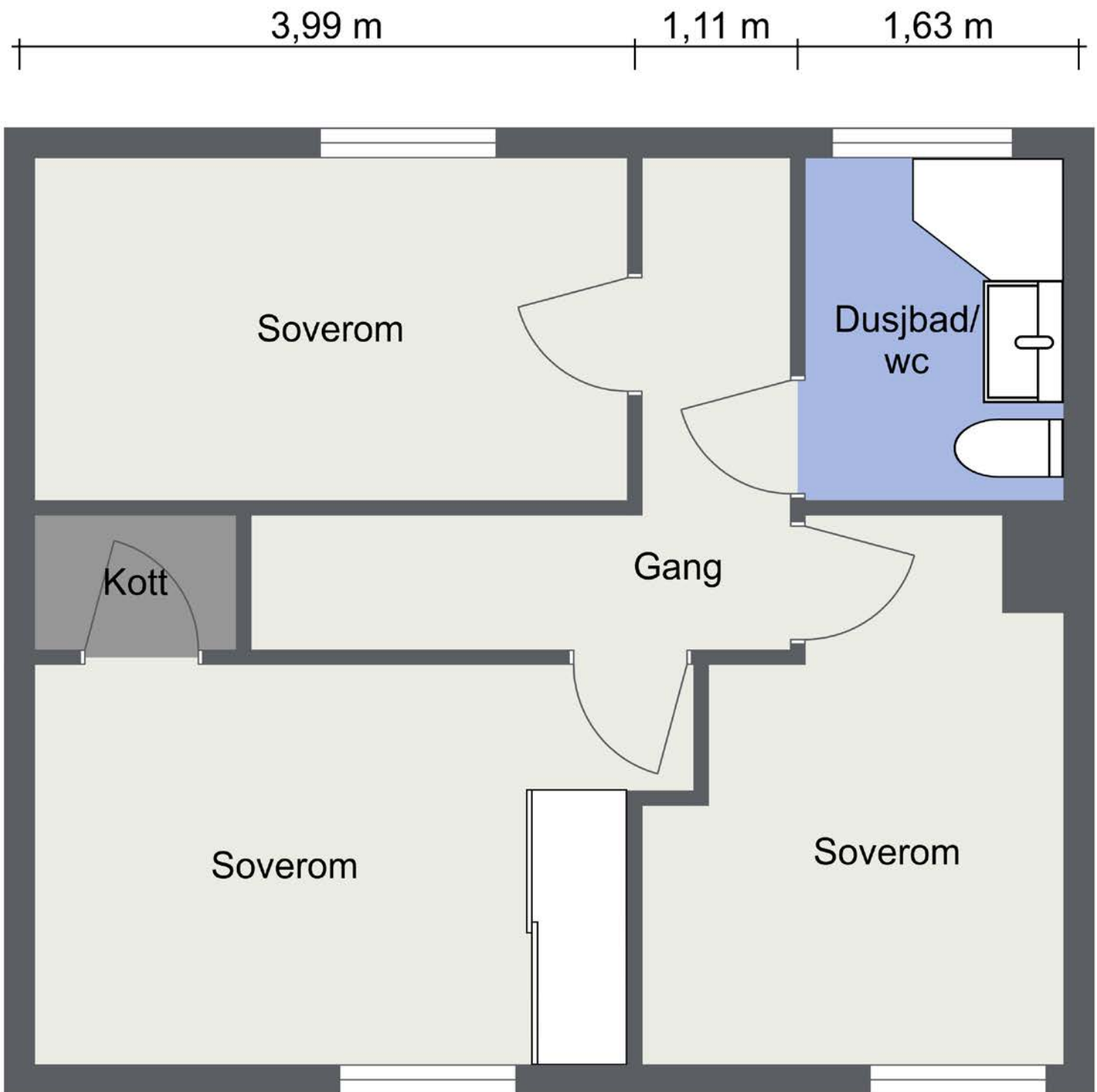






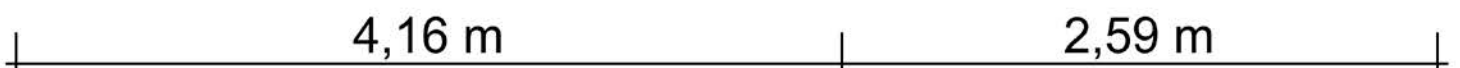






ÅSENHAGEN 76 A - 2. ETASJE

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

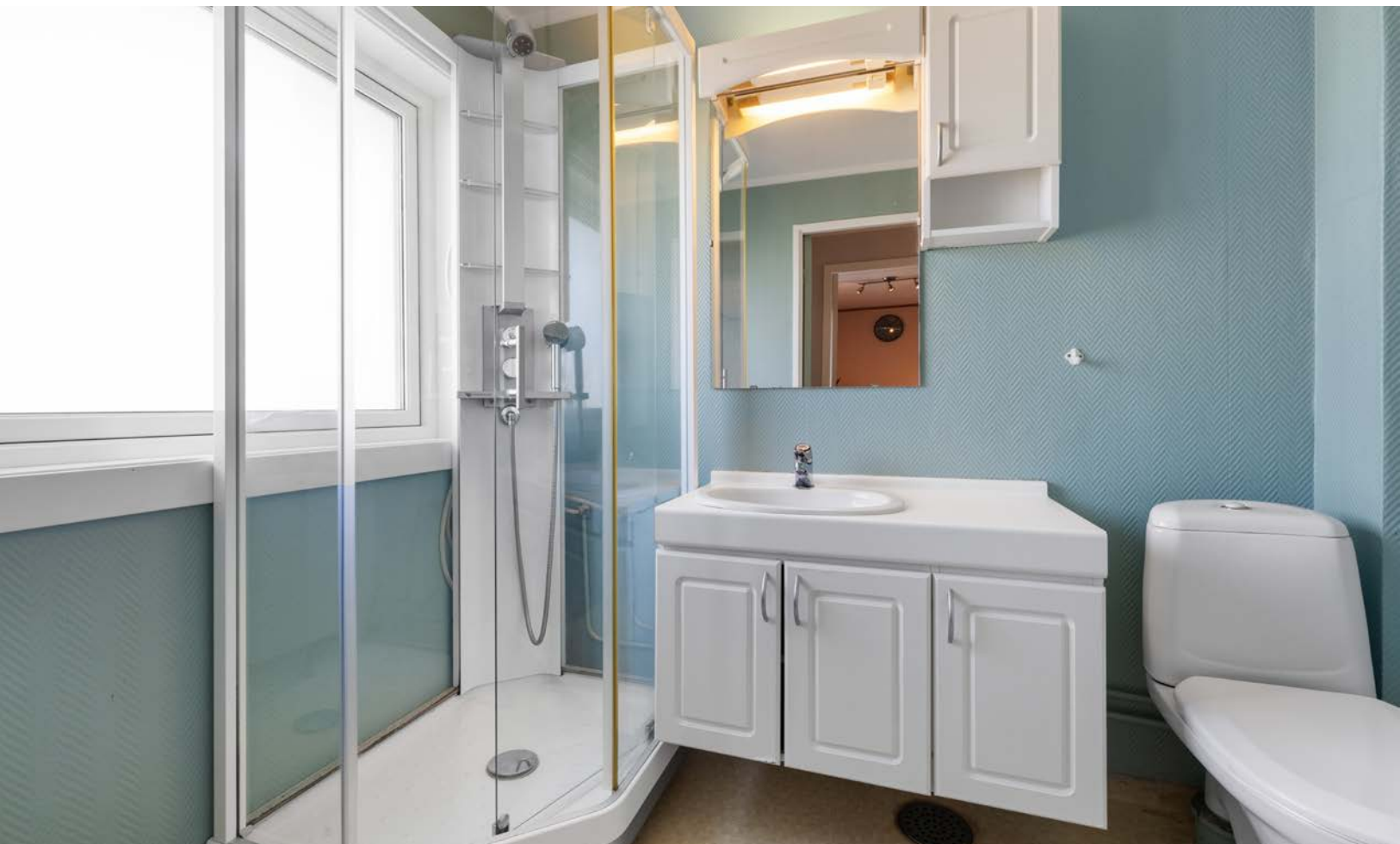


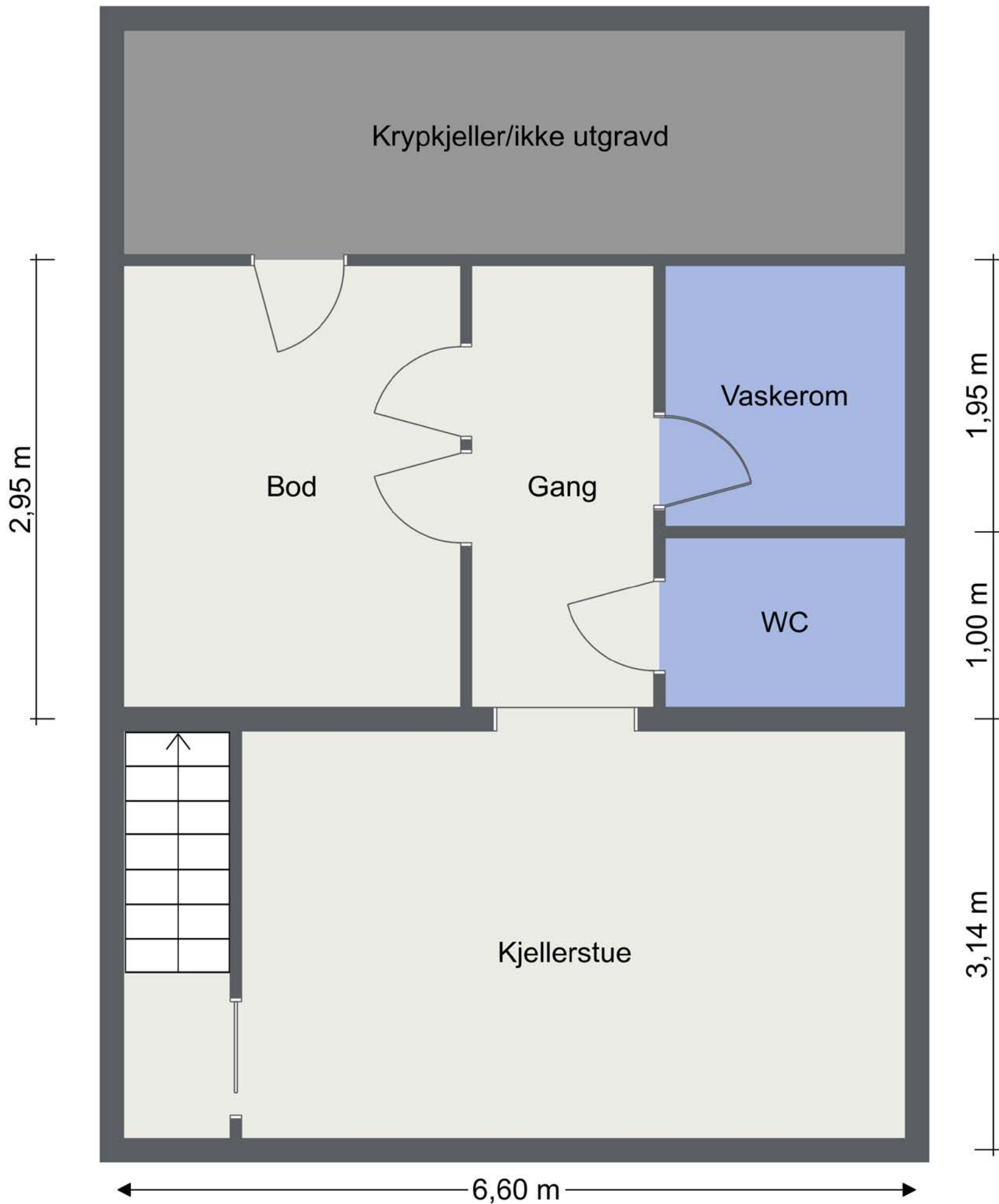


























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Åsenhagen 76 A, 2020 SKEDSMOKORSET

🏠 LILLESTRØM kommune

gnr. 56, bnr. 44

Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 27.09.2024

Rapportdato: 02.10.2024

Oppdragsnr.: 12018-24157

Referansenummer: AQ9515

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus over to etasjer og kjeller. Boligen er pent holdt og oppusset, dog med behov for noe oppgradering og kosmetisk oppussing. Våtrommet er av opprinnelsesdato og har behov for oppgraderinger.

Boligens kjeller ble under uværet Hans (2023) utsatt for vanninntrengning/vannlekkasje. Kjelleren er pt. ikke renovert. Gulv består hovedsakelig av åpne konstruksjoner, fliser på gulv i kjellerstue, ellers malt/ubehandlet betongdekke. Vegger består av åpne trekonstruksjoner, dels innlagt isolasjon. Kjelleren renset for konstruksjoner/bygningsmaterieell som ble utsatt for vanninntrengning/vannlekkasje. Kjelleren er uttørket, og nye eier kan slutføre renoveringsarbeidene. Det er utarbeidet skaderapport i regi av borettslagets forsikringsselskap. Denne rapporten er ikke fremvist. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler, henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig. Boligen har hovedsakelig fått TG2 på bakgrunn av generell alder og bruksslitasje.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er membranløsninger i våtrom, isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens bygge regler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert, eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon

og/eller generell alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

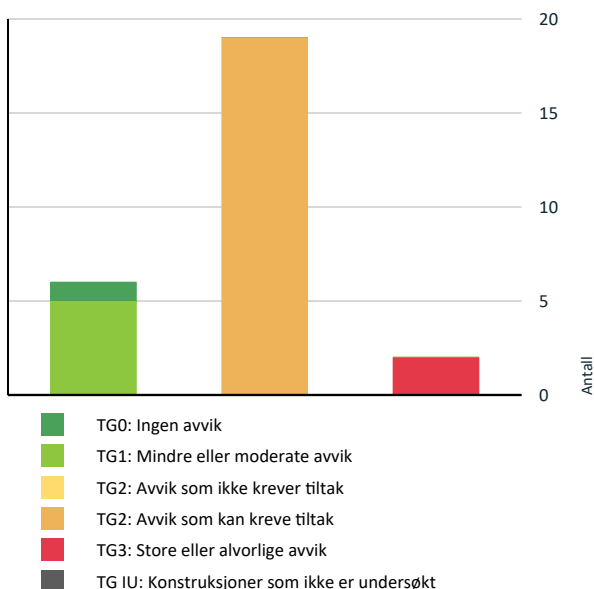
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger fra PBE i Skedsmo kommune. Det tas i den forbindelse forbehold om at arbeidene i kjeller er søkt og godkjent i kommunen. Det fremkommer dermed ikke hvilket formål kjelleren er byggemeldt som. Rommene i kjeller benevnes i herværende rapport som hva de er innredet som, og ikke nødvendigvis om hva rommene er søkt som.

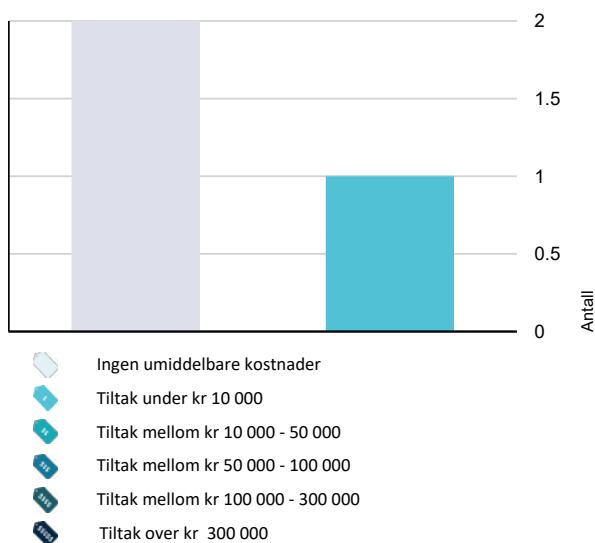
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i

NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energioptimering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > toalett, vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør/terrassedør [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken med spise plass > Innredninger [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

Anvendelse

Borettslaget består av 108 andeler.

Tilbygg / modernisering

År	Art	Beskrivelse
1979	Tilbygg	Boligen er tilbygget med stue og kjeller er utgravd og innredet med kjellerstue, vaskerom, toalett og bod.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking bestående av takshingel/takpapp.
Ny taktekking på utbygg (stue) i 2016 iflg. eier.

Normal tid før omlegging av taksten er 30-60 år.

Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål.

Normal tid før utskifting av takrenner, nedløpsrør, beslag er 30-60 år.

Nedløpsrør, takrenner og beslag synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Veggkonstruksjon

Vegger er oppført i plasstøpte betongkonstruksjoner og isolerte stenderverk/bindingsverkskonstruksjoner, utvendig belagt med trepaneler.

Yttervegg (endevegg) er etterisolert i 2014 iflg. eier.

Normal tid før reparasjon av stenderverkskonstruksjoner og utvendig panel av tre er 40-80 år.

Veggkonstruksjoner synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader på nedre del av panelkledning på bod mot uteplass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige fasadepaneler har behov for gjennomgang for avdekkelse av eventuelt vedlikehold.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner antas å være oppført i isolerte trekonstruksjoner.

Takkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer

Tilstandsrapport

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2/3-lags isolerglass (1992) i 1. etasje. Utvendige persienner i stue (ikke vurdert).

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen av isolerglassene er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De eldste vinduene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

TG er satt på bakgrunn av de eldste vindusrammene og isolerglassenes normale levetid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Elementene/materialene har en brukstid/levetid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde disse under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Moderne produkter har vesentlig bedre energieffektivitet og isolasjonsevne.



TG 1 Vinduer

Malt vindusramme og vinduskarm i tre med 3-lags isolerglass i kjeller (2014/2015) og 2. etasje (2023).

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Vinduer i kjeller er ikke godkjent som rømningsvei. Vinduene er for små (0,38x0,88cm) og montert for høyt på vegg.



TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Inngangsdør med malte overflater og glassfelt.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, lister og dørblander kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



TG 2 Balkongdør/terrassedør

Malte dørrammer, dørkarmen og dørblander i tre med 3-lags isolerglass.

Normal tid før utskifting av dørkonstruksjoner i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglassene er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand.

Det er normalt at dørkonstruksjonene kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

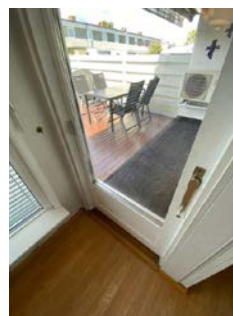
TG er satt på bakgrunn av døren og isolerglassenes normale levetid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Elementene/materialene har en brukstid/levetid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde disse under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Moderne produkter har vesentlig bedre energieffektivitet og isolasjonsevne.



Balkonger/terrasser

Solrik hellebelagt uteplass ved kjøkken og inngang til bolige. Uteplassen inkl. trapp er oppmålt til ca. 20m².

Markterrasse med malte/g'beidese tretretrapper med utgang fra stue og direkte adkomst til/fra hage. Terrassen er oppmålt til ca. 21m²., hvorav ca. 4m². er overbygget. Eldre markise.

Det er stedvis noe ujevnheter i heller.
Det kan stedvis forekomme noe sprekker/ujevnheter i terrassebordene.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater gulv

Gulv i utvendig bod er belagt med laminatbelegg.
Gulv i kjeller består av flisbelagte overflater i kjellerstue og ellers malte betongdekker.
Gulv på kjøkken, stuer og soverom er belagt med laminatbelegg.
Kortvinyl på et soverom.

Normal tid for generell utskifting av laminat, vinyl og gulvoverflater er 25 -30 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uisolerte gulv i kjeller.

Det kan stedvis oppleves noe svikt i laminatgulvene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Svikt kommer trolig av at gulvunderlag er noe nedtråkket og at gulvene er lagt flytende.



TG 2 Overflater vegger og himlinger



Tilstandsrapport

Trepaneler med ubehandlede og malte overflater i bod og vindfang.
Platebelagte vegger med malte tapeter og malt glassfiberstrie på kjøkken, stuer og soverom.

Normal tid før maling av veggflater er 10-20 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på vegger. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Trepaneler med ubehandlede og malte overflater.
Nedfode gipsplater med pussede og malte overflater og lyskasser med spotter i kjellerstue.
Malte betonghimlinger mellom kjeller, 1. og 2. etasje i iden opprinnelige hoveddelen.

Normal tid før maling av himlinger er 10-20 år.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i himlinger. Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyder er oppmålt til ca. 2,14 meter i kjellerstue, 2,38 meter i 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflater i kjeller må renoveres.

Veggoverflater i 1. og 2. etasje etasjene har på generelt grunnlag fått TG2 på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det er behov for generelt oppussing, fornyelse og vedlikehold.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betongdekker mot grunn. Betongdekker mellom etasjene med synlig V-fug.

Etasjeskillerne er ikke kontrollert annet enn himling mot 2. etasjen.
Øvrige overflater er bealgt med laminatgulv.

Høydeforskjeller og skjevheter er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre nivå-/høydeforskjeller i gulv. Det er usikkert om dette er pga. ujevnheter i laminatgulvene. Dette er dog ikke uvanlig med mindre nivå-/høydeforskjeller i eldre hus. Etasjeskillerne er ikke kontrollerte da disse er innebygde.

Det er registrert mindre utslag av fukt i betongdekket i kjeller, og kan være grunnet kapilæroppsug. Konstruksjonene er oppført uten fuktspærre. Øvrige tildekkede gulv er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Avviket bør holdes under oppsyn/etterkontrolleres.

! TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er utført måling av radon. Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav'/'usikkert'.

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted

Pipestokk antas å være oppført i elementsten/teglsten med pussede og malte overflater. Peisovn med glassdør og gnistfanger på gulv i stue.

Tilstandsvurdering av ildstedets montering er ikke vurdert.
Tilstandsvurdering av pipestokker/pipeløp er ikke vurdert.
Tilstandsvurderinger av pipestokker/pipeløp må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har kompetanse på området.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellervegger/grunnmur er oppført i støpte betongkonstruksjoner. Kjeller er under terreng. Åpne murvegger etter vanninnsig/vannlekkasje.
Det er stedvis målt mindre utslag av fukt i nedre del av konstruksjonene.



! TG 2 Innvendige trapper

Lukket tretrapp med håndløper på vegg mellom kjeller og 1. etasje. Lakkerte trinn.

Åpen tretrapp med rekkverk med håndløper mellom 1. og 2. etasje. Teppebelagte trinn.

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.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløpere på vegg i begge trappene.

Fri gangsoner i trapp er 79 centimeter.

Åpninger mellom trinn i trapp fra 1. etasje er mer enn 10 centimeter

Rekkverk i trapp fra 1. etasje er under 90 centimeter.

Åpning i rekkverk er mer enn 10 centimeter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpninger mellom trinn og i rekkverk i trapp fra 1. etasje er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Innvendige dører med malte glatte overflater.

Normaltid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle dører er ikke testet ved åpning. Det er ikke funnet avvik. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarm, dørhammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste dørene antas å være fra byggeåret, nyere skyvedør i kjeller. Dør til kott i 2. etasje tar i karm og lar seg ikke lukke ordentlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad bør justeres.



Tilstandsrapport



Garderober, hyller og reoler

Klesheng i vindfang.
Garderobeskap med klesheng, hyller og skyvedører i trappegang og hovedsoverom i 2. etasje.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Garderobeskap er ikke videre vurdert.



VÅTROM

KJELLER > TOALETT, VASKEROM

Generell

Toalett og vaskerom er ikke videre vurdert på bakgrunn av vannlekkasje. Toalett og vaskerom og toalett har behov for renovering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

Våtrommets hovedkonstruksjoner og byggeår er ikke opplyst. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift før 1997. Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger begrenses. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG3, skal den bygningssakkyndige gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningdeler som gis tilstandsgrad TG3. Det er ikke foretatt en sjablongmessig vurdering av hvert enkelt punkt med TG3, men kostnaden ved renovring av et våtrom etter dagens krav og normer estimeres til oppunder kr. 300.000,-.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt glassfiberstrie.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Pussede og malte himlinger.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er plassert i våtsonen.

Veggoverflater har på generelt grunnlag fått TG2 på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved bruk uten dusjkabinett er det viktig å påse at vinduet behandles med fuktbestandige materailer/beskyttelse. Så vidt det kan observeres er det pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse, men man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Linoliumsbelegg på gulv.

Normal tid før utskifting av våtromsbelegg er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da normale levetid som kan forventes er nådd. Det bemerkes at det kun er dusjet i lukket kabinett siste 36 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er det pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse, men man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 0 Gulvkonstruksjoner og fall

Oppført gulv.

Tilfredsstillende fall mot sluk. Nivå-/høydeforskjell er kontrollert med vater og krysslaser.

Det presiseres at det ikke kan dusjes direkte på dagens gulv på bakgrunn av alder og at det ikke er sluk under dusjkabinettet.

Tilstandsrapport



Åpent sluk i gulv under servantskap.
Synlige stålsluk med vannlås fastskrudd i underliggende linoliumsbelegg.
Rørøppstikk under dusjkabinett.

Linoliumsbelegget er å anse som våtrommets membran.
Synlig membran ved terskel og terskellist.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom er 20-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da normale levetid som kan forventes er nådd. Det bemerkes at det kun er dusjet i lukket kabinett siste 36 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er det pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse, men man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner på dusjbad/wc forventes å være utført med gisp/baderomsplater med malt glassfiberstrie.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da normale levetid som kan forventes er nådd. Det bemerkes at det kun er dusjet i lukket kabinett siste 36 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så vidt det kan observeres er det pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse, men man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men våtrommet bør på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.



2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med profilerte fronter Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med profilerte fronter, veggspil og overbelysning. Gulvmontert toalett. Frisstående lukket dusjkabinett

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svellskader på nedre del av fronter på servantskapet.



2. ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk med ventil i vegg og gjennomluftsspalte under dørrbladet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av strengere krav til luftesystemer til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nyr forskrifter tilsier at det er krav til mekanisk avtrekk fra våtrom.



2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført. Det er utenpåliggende rørføringer og ingen direkte bruk av åpent vann på våtrommet. All dusjing har foregått i lukket kabinett siste 36 år.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

Innredninger

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med profilerte fronter (kjøkkenet er fornyet i 2008 iflg. eier). Veggfliser. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Avsatt plass for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Integrrert avtrekksventilator. Praktisk gjennomgangskjøkken med spiseplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt (det var ikke et krav ved montering av kjøkkenet).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

Avtrekk

Integrert avtrekksventilator i veggskap med direkte utsug.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige og åpne malte kobberør.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Vannrørende synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men utføres som en stikkprøvekontroll. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Dokumentasjon på utført arbeide er ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig skader på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i støpejern og plast.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningsakkryndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillende forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Avløpsrør tilkoblet septiktank er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men utføres som en stikkprøvekontroll. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Dokumentasjon på utført arbeide er ikke er fremlagt.

TG er satt på bakgrunn av generell alder da vannrørenes normale levetid som kan forventes snart er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig skader på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler, vinduer og luftespalter i vindusrammer.

Avtrekkventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

Varmtvannstank

Gulvmontert varmtvannsbereder på vaskerom i kjeller.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

TG 1 Varme

Elektrisk oppvarming med varmepumpe og panelovner.

Varmepumpe, inndel i spisestue og utedel montert på overbygget terrasse. Varmepumpen er montert i 2014 iflg. eier.

Normal levetid på varmepumpe er 15-20 år.

Det bør inngås vedlikeholdsavtale på varmepumpe med 1-2 års intervall.

Tilstandsrapport



TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent elektrisk spredernet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningsakkyndiges kompetanseområde. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Dokumentasjon og samsvarserklæring på hovedanlegget er ikke fremvist.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elsjekk på eldre elektriske anlegg, og anlegg uten tilfredsstillende dokumentasjon/samsvarserklæring. Det elektriske anlegget er ikke den bygningsakkyndiges kompetanseområde, og det gjøres derfor oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningsakkyndige har ikke fjernet/løst kapslinger/deksler i sikringsskapet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er kun beregnet for utførelse av elkontroll, ikke kostnadene ved retting av eventuelle avvik.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TØ 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra de stedlige forhold antas bygningen å være fundamentert på løsmasser.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100% sikkerhet.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsforholdet i området og rundt bygningsmassen antas å være varierende.
Etter uværet 'Hans' har det vært vanninnsig/vannlekkasje i kjeller i boligen.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong/betongkonstruksjoner.

Krypkjeller (under kjøkken) med lav takhøyde. Adkomst via luke i vegg fra bod i kjeller. Krypkjeller med åpne masser. Tilstrekkelig lufting i grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel i herværende rapport, da disse er skjulte og er boligselskapets ansvarsområde. VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav.

Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

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 målbar 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	45			45	
1. etasje	78			78	41
2. etasje	61			61	
SUM	184				41
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, gang, toalett, vaskerom, bod		
1. etasje	Vindfang, gang, kjøkken med spise plass, spisestue, stue		
2. etasje	Trappegang, 3 soverom, dusjbad/wc, Kott		

Kommentar

Alle areal er ca. målt og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele kvadratmeter i rapporten, og grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har hellebelagt uteplass ved kjøkken og markterrasse ved stue. Uteplass og terrasse inngår i TBA arealet. Uteplassen med trapp er oppmålt til ca. 20m²., og markterrassen er oppmålt til ca. 21m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Kjeller er etter vannskade ikke renovert. Vegger er åpne og det er en tilliggende krypkjeller. Vegger i kjeller er ikke platebelagt, men består av åpne betongvegger, utlektet med trekonstruksjoner med isolasjon. Areal i kjeller er målt til stenderverk, og til nedre del av betongvegg mot krypkjeller. Arealet er derfor ca. mål. Krypkjeller er ikke medtatt i arealberegningen grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger fra PBE i Skedsmo kommune. Det tas i den forbindelse forbehold om at arbeidene i kjeller er søkt og godkjent i kommunen. Det fremkommer dermed ikke hvilket formål kjelleren er byggemeldt som. Rommene i kjeller benevnes i herværende rapport som hva de er innredet som, og ikke nødvendigvis om hva rommene er søkt som.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Kjeller har vært utsatt for vanninntrengning/vannlekkasje etter uværet 'Hans' i 2023. Innvendige veggoverflater i kjeller er fjernet.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer i kjellerstue tilfredsstillende ikke krav til lysinnfall eller størrelse for å kunne benyttes som rømningsvei. Større vinduer må installeres for å kunne benytte rommet som stue, oppholdsrom etter dagens forskriftskrav.

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)
Rekkehus	163	21

Kommentar

Rekkehus

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2024	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eierne fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	56	44	0	0	42458.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsenhagen 76 A

Hjemmelshaver

Åsenenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
26/Åsenenga Borettslag	26	USBL - Tlf. 2298 3800	Sven Erik Bergerud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
26	100	27 400	62 459 31.12.2023	128 879 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk enderekkehus over to etasjeplan og kjeller. Solrik uteplass ved kjøkken og solrik markterrasse ved stue. Eiendommen ligger På Skedsmokorset i et tilbaketrukket og meget barnevennlig boligområde. bestående av rekkehus og lavblokker. Umiddelbar nærhet til barnehager, skole og kort vei til dagligvareforretninger, kjøpesentre og offentlig kommunikasjon.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Hellebelagt uteplass ved kjøkkenet. Inngjerdet og pent opparbeidet og beplantet hage med plener og diverse prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige kostnader opplyses å være kr. 5.036,- og inkl. vannavgift, garasje, felleskostnader (ikke spesifisert), betjening av evt. andel fellesgjeld (renter/avdrag), gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.

Parkering

Parkering i felles garasjerekke. Garasje nr. 86. Garasjerekken er oppført med støpt såle, vegger av bindingsverk, utvendig belagt med trepaneler. Pulttak belagt med takshingel. Innlagt strøm og elektrisk portåpner. Muligheter for montering av lader for elbil. Garasjen er innvendig oppmålt til 2,66x5,78 meter. Portbredde ca. 2,45 meter og porthøyde 1,99 meter. Garasjen er ikke videre vurdert.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	89120321			
Kommentar Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.09.2024	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	5	Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AQ9515>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240180	
Selger 1 navn	
Sven Erik Bergerud	
Gateadresse	
Åsenhagen 76A	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2020
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	1988
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	36
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007240180

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: SEB

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
Beskrivelse
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

kjelleren er ikke pusset opp etter uværet Hans

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 egenerklæringskjemaet 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
Sven Erik Bergerud	b6841654264c8c74da72ff4 91e2bb2ba110218c2	23.09.2024 12:12:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240180

- 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>



Skatteetaten

Dato
01.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3205 LILLESTRØM

Organisasjonsnr 948 608 847 Andelsnr 26

Eiendommens adresse:

Åsenhagen 76A, 2020 SKEDSMOKORSET

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 404 693
Som sekundærbolig:	kr 5 337 832

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

MEDDELES HERVED FOR

... Rekkehus m/4 leiligheter ... Adr.: Åsenhagen 76

Gnr. 56 Bnr. ... 44 i Skedsmo

Eier: BBL Ungdommens Selvbyggerlag Adr.: • Hammerberg torg 1 b, Oslo 1

Anmerkninger:


Noe småarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen ... 1 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den .13/11.. 1970

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningsseksjonen


.....
R. Michelet


.....
Bygningskontrollør

B. Iversen

HUSORDENSREGLER FOR ÅSENENGA BORETTSLAG

Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt, og at leiligheten brukes slik at det ikke er til sjenanse for andre. Vær oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

1. Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 2200 til kl. 0600. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret, og med samtykke fra naboer. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 2200 og på søn- og helligdager.

2. Husdyrhold

Husdyr kan først skaffes eller medtas etter skriftlig søknad til styret. Det gjelder også evt. gjenanskaffelse.

3. Husholdningsavfall

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere som lukkes etter bruk. Avfallet pakkes forsvarlig inn. Større gjenstander skal fjernes av den enkelte beboer.

4. Bruk av motorkjøretøyer

Parkering skal kun skje på anviste plasser. Overtredelse medfører borttauing på førers bekostning. Bruk av kjøretøy på gangveier og plener er ikke tillatt.

5. Utbygging/utbedring

Det skal søkes til styret om utbygging/utbedring dersom dette medfører fasadeendring.

6. Rekketillitsmann

Det skal velges rekketillitsmann en gang pr. år. Retningslinjer for rekketillitsmann fås av styret.

7. Snømåking, etc.

Snømåking, strøing og plenklipping utenfor egen leilighet er den enkelte beboers ansvar.

Oslo, april 1996

STYRET

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 23.09.24 Side 1 av 4

i senenga Borettslag	V ³ r ref.:	208/86	Fjdselsdato eier:	06.04.1953
i senhagen 76 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Sven Erik Bergerud		
Organisasjonsnr: 948 608 847	Andelsnr:	26		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 036

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	126
	Renter fellesl ³ n 2	298
	Felleskostnader	2 905
	Avdrag fellesl ³ n 2	233
	Renter fellesl ³ n	194
M ³ ler:	208 Kaldt vann: Enhet: 208/86 (20801 - 86)	696
Objekt:	GARASJ E, 208/86 (259 - 86)	584

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjølge av at en seksjonseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	106 546	Gjeld siste ³ rsoppg.:	128 879
Klient ajourf. l ³ n:	11 830 366,32	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	13 817 039

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12128466612, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 23.09.2024: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 23.09.2024: 6 913 889
Andel av saldo: 64 490
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2039)

L³ nenummer: 16364438293, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 23.09.2024: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 23.09.2024: 4 508 827
Andel av saldo: 42 057
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2041)

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Harald Engny
Adresse: i senhagen 60 A
Postnr/-sted: 2020 SKEDSMOKORSET
Telefon: Mob.: 91805622
E-post: post@asenenga.no
Webside: <https://asenenga.lettsturt.no/>

5: Restanse felleskostnader pr. 23.09.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 23.09.24 Side 2 av 4

i senenga Borettslag	V ³ r ref.:	208/86	Fjdselsdato eier:	06.04.1953
i senhagen 76 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Sven Erik Bergerud		
Organisasjonsnr:	948 608 847			

5: Restanse felleskostnader pr. 23.09.2024

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for³ p³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	62 459	Gjeld:	128 879	Andre inntekter:	2 486
		Utgifter:	5 150		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	27 400
Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	26

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	1969		
G ³ rds/bruksnr:	56/44		
Bygningstype:	RH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	42476

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89120321
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Fjrste innflytting:	15.07.1986
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strm
Parkeringstype:	Fjlgjer bolig ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	4
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,) 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk, felleskostnader er ekskl. fyring og varmtvann.

Parkering: ¶n garasje pr. leilighet som fjlgjer leilighetene ved salg.

Motorvarmer kan leies hver vinter ved³ kontakte styret.

Det er vedtatt p³ generalforsamlingen v³ ren 2015 at det ikke er tillatt³ lade EI-biler i garasjens strjmuttak eller andre felleskontakter.

Anledning til utvendig p³ bygning/fasadeendring: Andelseiere m³ velge et av angitte faste alternative utbyggingsalternativer, og man m³ undertegne egen kontrakt (kontakt styret i borettslaget) fjr man starter byggearbeider.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 23.09.24 Side 3 av 4

i senenga Borettslag	V ³ r ref.:	208/86	Fjdselsdato eier:	06.04.1953
i senhagen 76 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Sven Erik Bergerud		
Organisasjonsnr:	948 608 847			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Andre spesielle opplysninger: Njdvendig skifte av vinduer og ytterdjrnr bekostes av den enkelte andelseier. Dersom noen av en eller annen³ rsak ikke deltar p³ dugnaden vil dette bli stipuleret til 2t a kr 250,- = kr. 500,- bli innkrevd av borettslaget.
Man m³ snke styret om utvendige bygningsmessige endringer. 80 av de ialt 108 leil har bygget ut sine andelsleiligheter. Utdrag av utbyggingskontrakt: "Anleggskostnader, ogs³ framtidige, skal dekkes av utbygger..." d.v.s. andelseier. Andelseier har inntil annet blir bestemt, ansvar for tilbygg p³ s³ vel stue- som kjkkenside.
Omfatter ogs³ utvendig vedlikehold, samt skaden p³ egen andelsleilighet som er en direkte eller indirekte fjrlge av at leiligheten er bygget ut. Hageareal til bruk for den enkelte andelshaver er gjenstand for regulering.

NB: Regler for hvilken type utbygging som er tillatt er nedfelt i borettslagets vedtekter. Styret skal uansett snkes fjrr andelseier evt igangsetter arbeider i f.m. dette.
Andelseier skal stille depositum ved slik utbygging - kontakt styret.

Tre kategorier felleskostander iht utbygging som er blitt foretatt av den enkelte:

Kat 1: Ingen utbygging fra originale yttervegger.

Kat.2: Stue- eller kjkkensiden utbygget.

Kat.3: Stue- og kjkkensiden utbygget.

Bakgrunnen: d kt boareal medfjrnr rkte kommunale avgifter og vedlikehold.

Samtlige skal ha garasjetillegg.

Ny nettside for borettslaget: www.asenenga.no

Kjrpere m³ selv forvisse seg om at BOA som oppgis er godkjent som oppholdsrom (gjelder spes. kjeller tilbygg)

Internt -

Tre kategorier felleskostnader iht utbygging som er blitt foretatt av den enkelte

Kat 1: 2.008,-/mnd Ingen utbygging fra originale yttervegger.

Kat.2: 3.002,-/mnd Stue- eller kjkkensiden utbygget

Kat.3: 3.187,-/mnd Stue- og kjkkensiden utbygget.

Bakgrunnen: d kt boareal medfjrnr rkte kommunale avgifter og vedlikehold.

Kabel-TV/Internett/Telefoni:

Per 01.11.2022 er borettslaget med i sameiet i senhagen Fiber som er eiet i fellesskap av de 454 Usbl borettslagsleilighetene p³ i senhagen.

Det er installert digitalt fibernet som gir mulighet for leveranse av b³ de TV, Internett og telefoni i samme system.

Innholdsleverandjr er Viken Fiber - Altibox, og bestilling av tjenester gjrres p³ www.vikenfiber.no eller tlf 21 45 45 00. Vi tar forbehold om endringer. For nJ rmere opplysninger ta kontakt med styret i borettslaget.

Ved eierskifte skal vannm³ ler avleses og leveres til usbl@usbl.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil fjrst kunne bli registrert p³ kjrpere(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 23.09.24 Side 4 av 4

i senenga Borettslag	V ³ r ref.:	208/86	Fjdselsdato eier:	06.04.1953
i senhagen 76 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
2020 SKEDSMOKORSET	Eiere:	Sven Erik Bergerud		
Organisasjonsnr: 948 608 847				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for
Åsenenga borettslag
org nr 948 608 847

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

gjeldende fra 24. mai 2024



Innholdsfortegnelse

Side 1 av 15

1. Andeler og andelseiere	3
1.1. Andeler og andelseiere	3
1.2. Sameie i andel	3
1.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	3
2. Forkjøpsrett	3
2.1. Hovedregel for forkjøpsrett	3
2.2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende	4
2.3. Nærmere om forkjøpsretten	4
3. Boret og bruksoverlating	4
3.1. Boretten	4
3.2. Bruksoverlating	4
3.3. Garasje, parkering og kjøring på området	5
5. Vedlikehold og ytre endringer	5
5.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt	5
5.2. Ytre endringer	6
5.3. Vedlikehold av tilbygg m.m.	6
5.4. Borettslagets vedlikeholdsplikt	7
6. Pålegg om salg og fravikelse	7
6.1. Mislighold	7
6.2. Pålegg om salg	7
6.3. Fravikelse	7
7. Felleskostnader og pantesikkerhet	7
7.1. Felleskostnader	7
7.2. Borettslagets pantesikkerhet	7
8. Styret og dets vedtak	8
8.1. Styret	8
8.2. Styrets oppgaver	8
8.3. Styrets vedtak	8
8.4. Representasjon og fullmakt	8
9. Generalforsamlingen	8
9.1. Myndighet	8
9.2. Tidspunkt for generalforsamling	8
9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling	8
9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	9
9.5. Møteledelse og protokoll	9
9.6. Stemmerett og fullmakt	9
9.7. Vedtak på generalforsamlingen	9
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	9
10.1. Inhabilitet	9
10.2. Taushetsplikt	9
10.3. Mindretallsvern	9
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene	10
11.1. Vedtektsendringer	10
11.2. Forholdet til borettslovene	10
12. K O N T R A K T	11

1. Innledende bestemmelser

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 13.august 1969 med senere endringer, senest av 28. april 2016.

1.1. Formål

Åsenenga 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 Skedsmo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl 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 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2. Sameie i andel

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

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

2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 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 pkt 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 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3. Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4.1. Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Det er tillatt med dyrehold så lenge dette er innenfor norsk lov og ikke til ulempe for andre. Styret kan likevel nekte dyrehold ut fra allmenne hensyn selv om dyret er tillatt ifølge norsk lov. Alle dyr skal være ID-merket (halsbånd, øremerking eller lignede) og være registrert hos styret. Katter skal steriliseres. Styret kan gi unntak i spesielle tilfeller.
- (6) Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 22:00 til 06:00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret, og med samtykke fra naboer. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 22:00 og på søn- og helligdager.
- (7) Husholdningsavfall legges i anviste beholdere som lukkes etter bruk. Avfallet skal pakkes forsvarlig inn. Større gjenstander skal fjernes av den enkelte beboer.
- (8) En leilighet i hver rekke er rekketillitsvalgt i et år av gangen. Dette roteres på rekken. Styret informerer om hvilken leilighet som har vervet for det enkelte år/periode.

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.
 - andelseier 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 § 8 eller husstandsfellesskapslovens § , andre ledd.

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4.3. Garasje, parkering og kjøring på området

- (1) Hver andel disponerer en garasje. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i garasjen som hindrer biloppstilling og/eller er spesielt brannfarlig. Garasjen skal benyttes før man beslaglegger en parkeringsplass ute.
- (2) Ved bortleie av garasjen skal dette skje innen borettslagets andelseiere, og det skal registreres hos styret.
- (3) Parkering skal kun skje på anviste plasser. Overtredelse medfører borttauing på eiers regning.
- (4) Det er ikke tillatt å langtidsparkere (over 4 uker) biler eller tilhengere uten skriftlig samtykke fra styret.
- (5) Kjøring på kjøreveier skal skje hensynsfullt, og i tråd med gjeldende skilting.
- (6) Kjøring på borettslagets området forøvrig skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen hindring eller forårsaker skader på boligmasse eller grøntarealer. Enhver skade som oppstår som følge av slik kjøring må utbedres av den enkelte andelseier eller den andelseier som den som kjørte er knyttet til, eller dekkes av nevnte andelseier dersom utbedring settes bort av Styret.

5. Vedlikehold og ytre endringer

5.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde garasjen, boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, hussentral, setupboks og annet utstyr, inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikehold av påbygg på stue- eller kjøkkenside, samt ombygd kaldbod, er også andelseiers ansvar.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som;

- rør,
- sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring,
- ledninger med tilbehør,
- varmekabler,
- inventar,
- utstyr inklusive slik som
 - o vannklosett,
 - o varmtvannsbereder og vasker,
 - o apparater,
 - o tapet,
 - o gulvbelegg,
 - o vegg-, gulv- og himlingsplater,
 - o skillevegger,
 - o listverk,
 - o skap og benker,
 - o utvendige og innvendige dører med karmen.
 - o Ny nøkkel (både manuell og den elektriske) til garasjen

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær innen for de rammer som normalt er dekket av forsikringer som andelseier bør tegne. Andelseier fritas ikke fra vedlikeholdsplikten om denne unnlater å tegne forsikringer.

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

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

(8) Snømåking, strøring og plenklipping utenfor egen leilighet, samt snømåking utenfor egen garasje, er den enkelte beboers ansvar.

(9) Garasjen skal vedlikeholdes og porten skal holdes fri for snø, is og annet som kan tenkes å hindre mekanismen. Portåpneren skal ikke kodes om, annet enn etter godkjenning fra styret.

(10) Andelseier har selv ansvar for førstegangs utskifting av "bevegelige" vinduer i opprinnelig bygningsmasse.

5.2. Ytre endringer

Alle endringer som foretas på borettslagets eiendommer av den enkelte andelseier (herunder også enhver endring som medfører fasadeendring) må ha styrets godkjenning. Arbeid må ikke igangsettes før styrets skriftlige godkjenning foreligger.

Arbeid med tilbygg eller utbedring som krever graving/støping skal søkes unngått i perioden 15.11 – 15.04.

1. **Innsetting av vindu i bod vegg, oppsetting av tak mellom boder.**

Styret har fullmakt til å godkjenne søknad om vindu / tak.

2. **Flytting av ytterdør.**

Styret kan godkjenne flytting av dør.

3. **Gjerde / hekker.**

- a) Styret kan gi tillatelse til å utvide hagen på stuesiden ut til 13 meter fra opprinnelig hus (uten tilbygg), forutsatt at det er minimum 5,5 meters avstand til husvegg (bod) ved neste rekke. Ved de rekkene der avstanden blir for kort, kan hagen utvides til grensen for minimumskravet til avstand. For de som velger hekk i stedet for gjerde, eventuelt hekk i tillegg utenfor gjerde, vil ytterkant av hekken telle ved oppmåling. Allerede utvidede hager berøres ikke av endret vedtak.
- b) Gjerdet skal ha liggende panel.
- c) Gjerdene skal være på linje for hele rekken og ha maksimal høyde på 1,6 meter.
- d) Kostnader til materiell, oppsetting og beising skal dekkes av andelseierne i vedkommende rekke. Hele gjerdet skal ha samme farge som huset.
- e) Beboerne er ansvarlig for vedlikeholdet. Om nødvendig kan styret sette det bort og kreve kostnadene dekket etter skriftlig varsel om dette.

4. **Tilbygg og utgraving av kjeller**

Jfr. vedlegg.

5. **Varmepumpe**

Styret skal godkjenne montering, og plassering, av varmpumpe med avløp før arbeidet igangsettes. Det er ikke tillatt å montere utedel av varmpumpe på endevægger. Det gis i utgangspunktet kun godkjenning for montering på kjøkken- eller stueside av leiligheten.

5.3. Vedlikehold av tilbygg m.m.

Alle kostnader som har forbindelse med utbygging av leilighetene i borettslaget, slik som for eksempel utbygging på stuesiden, kjøkkensiden og kjeller i enhver utstrekning og form, skal dekkes av andelseier som eier leiligheten der utbyggingen har blitt utført.

Alt vedlikehold av utbygd på stue- eller kjøkkenside, samt kjeller, dekkes av leilighetens andelseier. Dette inkluderer vedlikehold og/eller utbedring av skader på, og i tilknytning til, boden dersom denne er bygget om fra sin opprinnelige funksjon som kaldbod, som for øvrig nevnt i pkt. 5.1(1).

Andre fremtidige kostnader som påløper slike utbygginger skal dekkes av leilighetens andelseier. Det samme gjelder skader på den opprinnelige byggmassen dersom skaden er forårsaket av den utbygging som er foretatt. For øvrig henvises det i pkt. 5.4 (3).

Alle drempumper, eller lignende tiltak for å forhindre vanninntrengning i utbygd kjeller, skal ha tilknyttet overvåkningsystem i tilfelle feil eller strøbrudd.

Husleien vil øke forholdsmessig (forsikring og kommunale utgifter) ved utbygging på stue- og kjøkkensiden.

5.4. **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., jf pkt 5-2.

(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 reparasjon eller utskifting av tak, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder også nødvendig utskiftning av Thermovinduer i opprinnelig bygningsmasse, samt Thermovinduer i tilbygg hvor opprinnelige vinduer er flyttet ut, jf pkt 5-2.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen og garasjen 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 uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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**

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 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8.2. Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 5 % av de årlige felleskostnadene.

8.4. Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9.1. Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2. Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 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 pkt 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 pkt 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, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1. Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. KONTRAKT

mellom

ÅSENENGA BORETTSLAG

og
ANDELSEIER

LEILIGHET nr.

om utbygging av (kryss av)

	A	Tilbygg på stuesiden med skråtak
	B	Tilbygg på stuesiden med skråtak og balkong
	C	Tilbygg på kjøkkensiden
	D	Utgraving av kjeller under opprinnelig bygningsmasse

byggstart

ferdigstillelse senest

1. Andelseieren gis anledning til å bygge ut leiligheten etter foranliggende, godkjente planer. Utbyggingen skal foretas i henholde til gjeldende retningslinjer for utbygging som er nevnt i denne kontrakten.
2. Utbyggeren står ansvarlig for utbyggingen og har plikt til å rette seg etter styrets vedtak i byggesaker.
3. Utbyggeren plikter å dekke alle kostnader, også fremtidige, som har forbindelser med utbyggingen. Jfr. vedtektenes § 5.3.
4. Utvendig arbeider skal være avsluttet innen de gjeldende tidsrammer. Ved vesentlig forsinkelser kan styret med en måneds varsel engasjere entreprenør for å gjøre arbeidet ferdig for utbyggers regning.
5. Utbyggeren plikter å istandsette fellesareal og omkringliggende areal. Hvis dette ikke gjøres tilfredstillende, har styret etter rimelig varsel anledning til å la arbeidet utføres for utbyggerens regning.
6. Utbygging må ikke igangsettes før styret har gitt godkjenning om det.
7. Utbyggeren erkjenner at brudd på noen av denne kontrakts punkter anses som grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.

Skedsmokorset, den

for ÅSENENGA BRL

ANDELSEIER

Asennenga borettslag
(borettslagets leder)

Vedtekter
(leilighetens eier)

UTBYGGING PÅ STUESIDEN OG KJØKKENSIDEN:**UTBYGGING (PÅBYGGING) AV LEILIGHETEN KAN BARE UTFØRES****ETTER SKRIFTLIG SØKNAD TIL STYRET OG ETTER AT DEN ER****GODKJENT.**

1. Utbyggingen skal skje i borettslagets regi, jfr. § 5.2 i vedtektene.

Det er tillatt å bygge ut etter følgende alternativ:

A: Tilbygg på stuesiden med skråtak.

B: Tilbygg på stuesiden med skråtak og balkong. Som rekkverk på balkongens front kan det velges blomsterkasse eller rekkverk.

C: Tilbygg på kjøkkensiden.

D. Det kan også settes opp skillevegg mellom hagene på stueside.

- Alle alternativer kan bygges med eller uten kjeller.

- Alle alternativer skal utføres i hht tegninger godkjent av generalforsamlingen i Åsenenga Borettslag.

2. En byggeperiode må være avsluttet etter maksimalt 6 måneder etter byggeperiodens start. Utvendig arbeid i en byggeperiode må være avsluttet innen 4 måneder.
3. En person med fagkunnskap tilsvarende Skedsmo Kommunes krav til byggeleder for bygg over 50 m² må stå ansvarlig for gjennomføringen av byggingen.
4. Alle kostnader, også fremtidige, som har forbindelse med utbyggingen, dekkes av andelseier som leier leiligheter som bygges ut. Jfr. Vedtektenes § 5.3.
5. For alle tilbygg regnes et husleietillegg som reguleres i takt med husleien. Tillegget skal dekke økte kommunale avgifter og økt forsikring.
6. Søknad om utbygging skal behandles av styret.
For at en søknad skal kunne godkjennes, må den ha følgende vedlegg:
 - Kvittering for at byggesaken er meldt til Skedsmo Kommune. Dersom det planlegges samtidigsamtidig å bygge ut flere arealer, f. Eks. stue og kjeller, slik at utbyggingsarealet samlet overstiger 50 m², må saken fremmes som byggesøknad til Skedsmo Kommune.
 - Dokumentasjon for ansvarlig byggleaders kvalifikasjon, gjelder også for bygging under 50 m².
 - Kvittering for betalt byggeforsikring.
 - Kopi av varsel til tilstøtende nabo/-er.
 - Målsatte tegninger godkjent av generalforsamlingen/Usbl.

- Kvittering for innbetalt depositum, 15.000,- kroner på borettslagets konto.
(Hvis nødvendig opprettes egen konto i borettslagets navn).
7. Utbygging kan først igangsettes når kontrakt mellom utbygger og borettslag er underskrevet og depositum på 15.000,- kroner er innbetalt.
 9. Det er ikke anledning til å fravike den utbyggingsformen som er vedtatt av generalforsamlingen i Åsenenga Borettslag, jfr. pkt. 2 i disse retningslinjene.

Fasaden på stuesiden skal ha et vindu av samme størrelse og form som det opprinnelige vinduet på høyre halvdel av fasaden sett fra stuesiden. Det er tillatt å sette inn heve/skyvedør i stedet for vindu. Heve/skyvedøren skal ha utforming slik at den ikke skiller seg ut fra vindu.

Den venstre halvdel av tilbygget kan være inntrukket. Hvis inntrukket fasade velges, så kan utbygger velge utforming og plassering av dør og/eller vinduer.

Velges fasade som ikke er inntrukket, må et av følgende løsninger benyttes:

Se tegninger.

Tilbyggene i samme rekke skal være like, jfr. pkt. 2 i disse retningslinjene.

Endeveggene kan kles med stein eller stående kledning, som styret godkjenner.

10. Utgravd masse skal fjernes fra borettslagets eiendom. Utbygger er ansvarlig for deponering av massen.
11. Dersom naboen/-e har bygget ut på stuesiden tidligere, skal de ha erstatning for skilleveggen/-e. Erstatningen skal utgjøre en 1/2 – part av dokumenterte utgifter for veggen/-e til hver nabo eller etter avtale mellom utbygger og angjeldende nabo/-er. Dersom det ikke oppnås enighet, skal en uhildet person fastsette kompensasjonsbeløpet. Der hvor forandringer i forskrifter bl.a. medfører heving av tak, skal utbygger sørge for at sammenføyingen med naboens tilbygg ikke blir synlig.
12. Utbyggingen skal godkjennes av styret ved avslutningen av byggeperioden. Før en byggeperiode kan anses for avsluttet må:
 - a. Attest om ferdigstilt bygg foreligge fra ansvarlig byggeleder.
 - b. Alle regninger utlagt av borettslaget skal være betalt.
 - c. Forsikringen overført til borettslagets husforsikring.
 - d. Husleieøkning gjennomført.

Selv om borettslagets styre godkjenner utbyggingen, forplikter leilighetens eier seg etter pkt. 5. foran, vedrørende fremtidige kostnader.

13. Den enkelte utbygger er ansvarlig for at utbyggingen er til minst mulig ulempe for andre beboere. Støyende arbeid bør unngås i tidsrommet 22.00 til 07.00.
14. Tvister mellom utbygger og andre andelseiere og mellom de enkelte utbyggere avgjøres av styret.
15. Utbyggeren gjøres oppmerksom på § 5.3 i vedtektene når det gjelder det økonomiske ansvaret for fremtidig vedlikehold av de utbygde delene av leilighetene og ansvaret for eventuelle skader på den opprinnelige byggemassen.

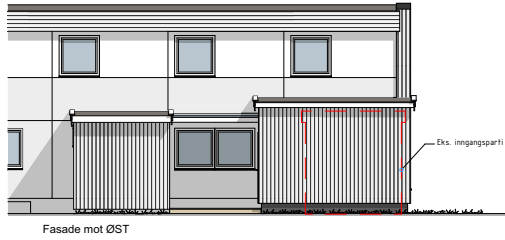
UTGRAVING AV KJELLER UNDER OPPRINNELIG BYGNINGSMASSE

1. Utgravingen skal skje i borettslagets regi, jrf. § 5.2 i vedtektene. Arbeidet skal være avsluttet innen 4 måneder. Utgravd masse skal fjernes fra borettslagets eiendom og deponeres på betryggende måte.
2. Det administrative arbeid i forbindelse med utgravingen, er andelseiers ansvar.
3. Alle kostnaden, også fremtidige, som har forbindelse med utgravingen av kjelleren, dekkes av beboere som leier leiligheten der kjeller er gravd ut. Jfr. § 5.3 i vedtektene.
4. Søknad om utgraving av kjeller skal behandles av styret. For at søknaden skal godkjennes, må den ha følgende vedlegg:
 - Kvitteing for at byggesaken er meldt til Skedsmo Kommune.
 - Dersom det skal graves ut flere arealer, slik at grensen på 50 m² eller at andre grunner tilsier det, må saken fremmes som byggesøknad.
 - Dokumentasjon for ansvarlig byggeleders kvalifikasjon, gjelder også for utgraving under 50 m².
 - Tegninger godkjent av borettslaget.

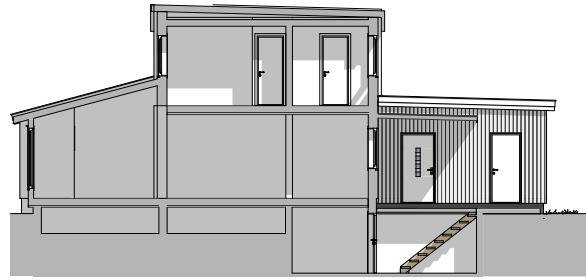
Arbeidet kan først igangsettes når kontrakt mellom utbygger og borettslag er underskrevet.

Nedgangen til kjelleren kan legges langs naboens bod eller parallelt med huset, og den skal sikres med rekkverk.

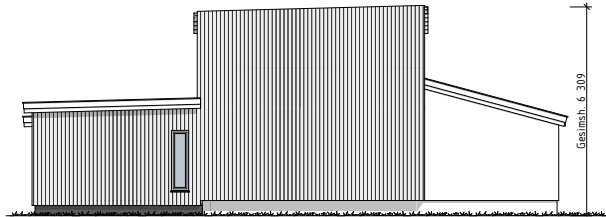
5. Utgravingen av kjeller skal godkjennes endelig av styret når det foreligger "Godkjenning av ferdig kjeller" fra ansvarlig byggeleder.
6. Andelseier som graver ut kjeller er ansvarlig for at arbeidet er til minst mulig ulempe for andre beboere. Støyende arbeid må ikke utføres mellom 22.00 og 07.00. Tvister mellom utbygger/-e og andre andelseiere avgjøres av styret.
7. Alle kjellere skal enten utstyres med pumpe (eller tilsvarende) eller ha tilstrekkelig drenering for å hindre at fukt eller vann kommer inn i kjelleren. Elektriske pumper (eller tilsvarende) skal ha overvåkning med varslingssystem via sms eller e-post. Ved drenering skal plan for drenering godkjennes av Styret før arbeidet med utbygging av kjeller igangsettes.



Fasade mot ØST



Fasade mot SYD



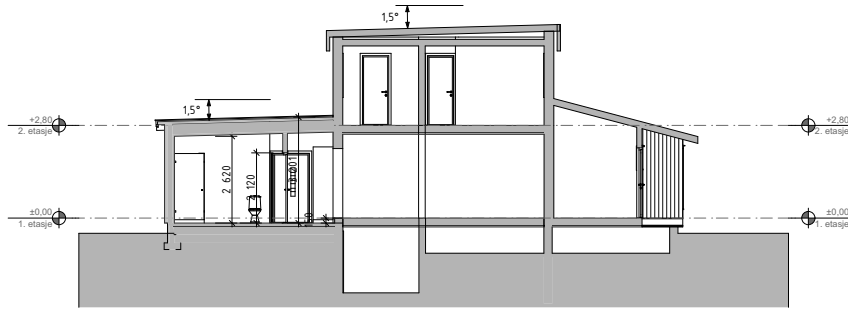
Fasade mot NORD

- Nytt terreng
- · - · Eks. terreng
- - - Gj. snitt terreng

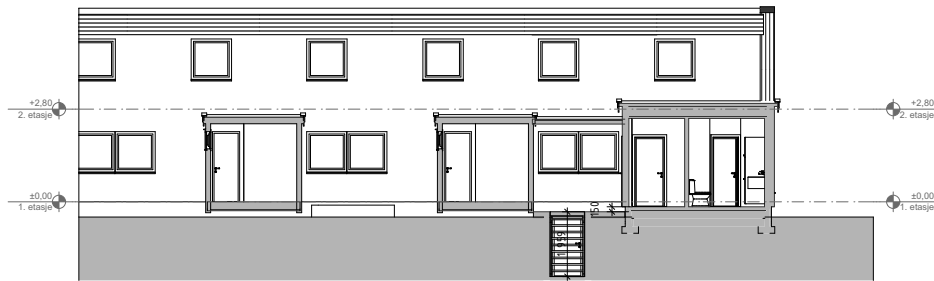
Enhver bruk eller kopiering av denne tegning uten skriftlig samtykke, også i endret form, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om åndsverk.

Dato	Konstr./tegn	Godkjent	Målestokk	Rev.	Tegning
31.08.23	JAQ		1:100		Fasader
Tiltakshaver og byggeplass				Prosjekt	
Monica Brendlien Åsenhagen 62A, 2020 SKEDSMOKORSET Gnr. 56 Bnr. 44 i Lillestrøm kommune				REKKEHUS - Ombygging inngangsparti -	
Prosjekt nr.	0579	Tegning nr.	A.40.01	Rev.	

ING. QUAMME AS
 ARKTEKT- OG INGENIØRTJENESTER
Gjøtteløkkveien 10, NO-2007 SANDVANG
 TILBUD: 6000 010 63002



A1 Snitt



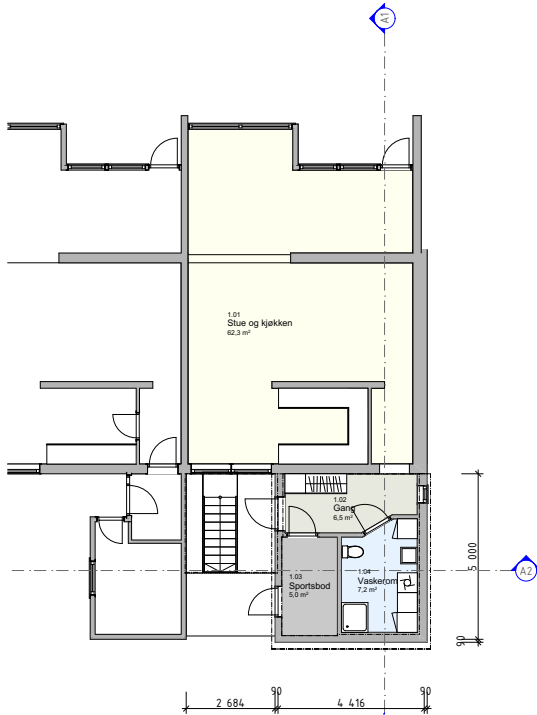
A2 Snitt

Rev.	Rev.	Rev.	Rev.

Dato	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk
31.08.23	JAQ		1:100
Tiltakshaver og byggeplass			
Monica Brendlien Åsenhagen 62A, 2020 SKEDSMOKORSET Gnr. 56 Bnr. 44 i Lillestrøm kommune			
Prosjekt nr.	Tegning nr.	Rev.	Tegning
0579	A.30.01		Snitt

 ING. QUAMME AS ARKTEKT- OG INGENIØRTJENESTER <small>Åsveien 10, 1418 Ås, 02020 Tlf: 022 55 55 55 E-post: i@ingquamme.no</small>	
Prosjekt REKKEHUS - Ombygging inngangsparti -	

Enhver bruk eller kopiering av denne tegning uten skriftlig samtykke, også i endret form, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om åndsverk.



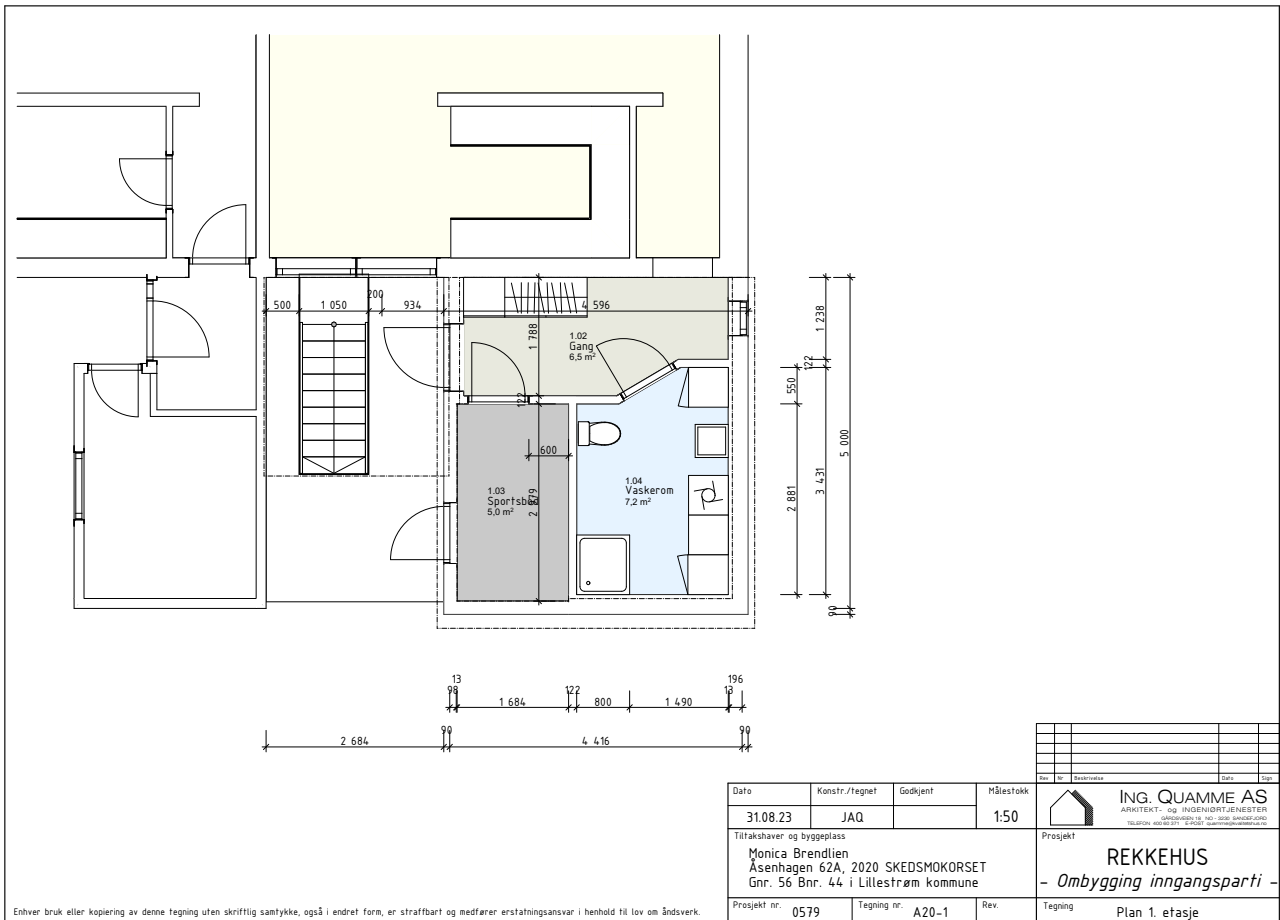
AREALOPPGAVE - m², NS 3944²

BRA eks	Kjeller	15,5
	1. etasje eks inngangsparti	62,3
	2. etasje	4,3
	Inngangsparti som rives	11,5
BRA nytt		132,6 m²
	Kjeller	15,5
	1. etasje eks inngangsparti	62,3
	2. etasje	4,3
	Nytt inngangsparti	20,7
		141,9 m²
BYA eks	Eks. som består	76,8
	Rives	25,0
		101,8 m²
BYA nytt	Eks. som består	76,8
	Nytt	31,5
		108,3 m²

Rev. nr	Revisjon	Dato	Sign.

Dato	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk	 ING. QUAMME AS ARKITEKT- OG INGENIØRTJENESTER <small>Åsenhagen 62A, 2020 SKEDSMOKORSET Gnr. 56 Bnr. 44 i Lillestrøm kommune</small>
31.08.23	JAQ		1:100	
Tiltakshaver og byggeplass				Prosjekt
Monica Brendlien Åsenhagen 62A, 2020 SKEDSMOKORSET Gnr. 56 Bnr. 44 i Lillestrøm kommune				REKKEHUS - Ombygging inngangsparti -
Prosjekt nr.	Tegning nr.	Rev.	Tegning	
0579	A.20.01		Plan 1. Etasje	

Enhver bruk eller kopiering av denne tegning uten skriftlig samtykke, også i endret form, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om åndsværk.



Enhver bruk eller kopiering av denne tegning uten skriftlig samtykke, også i endret form, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om åndsverk.

Rev.		Dato		Godkjent		Målestokk	
31.08.23		JAQ				1:50	
Tiltakshaver og byggeplass				 ING. QUAMME AS ARKITEKT- OG INGENIØRTJENESTER <small>Åsenhagen 62A, 2020 SKEDSMOKORSET Gnr. 56 Bnr. 44 i Lillestrøm kommune</small>			
Monica Brendlien Åsenhagen 62A, 2020 SKEDSMOKORSET Gnr. 56 Bnr. 44 i Lillestrøm kommune				Prosjekt REKKEHUS - Ombygging inngangsparti -			
Prosjekt nr. 0579		Tegning nr. A20-1		Rev.		Tegning	
						Plan 1. etasje	

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsenenga Borettslag 14.05.2024 - 24.05.2024 - Bonabo - (Minside) via www.usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Imran Rauf

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Imran Rauf

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder Harald Engøy

Vedtak:

Valgt ble: Harald Engøy

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall andeler som har avgitt stemme: 29

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret foreslår en økning for 2024 til kr 210 000 - en økning på 20 000 for økt aktivitet og innsats for flere av styrets medlemmer i 2023 - spesielt opp mot forsikringssaker mv. Styret foreslår dette som kun gjeldende frem til neste generalforsamling hvor det da videreføres det opprinnelige på 190 000.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 210.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedlegg til vedtekter om tilbygg - endring av bod

I sammenheng med aktuell søknad fra beboer er det fremkommet et krav fra kommunen om at skisse m fasade og konstruksjon skal vedtas i generalforsamling og at dette må foreligge i vedtekter også. På bakgrunn av dette fremmer styret forslag om å legge ved i vedtektene våre skisser som blir anbefalt som retningsgivende når det gjelder endring og utvidelse av bod. Det kan være andre former for løsninger - men denne er anbefalt for sådan konstruksjon når det gjelder bod.

Styret anbefaler følgende beskrivelse av endring bod lagt ved våre vedtektstillegg om tilbygg mv.. Jfr vedlagt skisser.

Forslag til vedtak:

Anbefaling vedlegges vedtektene.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble enstemmig godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomite bestående av Marius Vogt og Rolf Akselsen har følgende innstilling:

Styreleder : Harald Engøy, velges for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Harald Engøy for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomite bestående av Marius Vogt og Rolf Akselsen har følgende innstilling:

Styremedlem: Elin Vollan, velges for 2 år

Styremedlem: June Akersveen, velges for 2 år

Styremedlem: Rolf Akselsen, velges for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Elin Vollan 2 år

Valgt ble: June Akersveen for 2 år

Valgt ble: Rolf Akselsen for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomite bestående av Marius Vogt og Rolf Akselsen har følgende innstilling:

Varamedlem: Marta Sofie Norheim Tvetene, velges for 1. år

Varamedlem: Bjørn Tommy, velges for 1. år

Varamedlem: Monica Brendlien, velges for 1. år

Vedtak:

Valgt ble: Marta Sofie Norheim Tvetene for 1 år

Valgt ble: Bjørn Tommy for 1 år

Valgt ble: Monica Brendlien for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Styret foreslår delegat på konstituerende møte.

Usbl`s generalforsamling ble avholdt den 06.05.2024. Sak 6.4 utgår.

Tas til orientering.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble godkjent.

6.5 Valg av valgkomite

Styret finner noen i løpet av perioden dersom kandidater melder seg under høringsperioden.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble godkjent.

Protokoll for Åsenenga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Imran Rauf (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Harald Engøy (sign.)	28.05.2024



INNKALLING 2024

Åsenenga Borettslag

Tirsdag 14.05.2024 kl. 09:00

Bonabo - (Minside) via www.usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ordinær digitalt generalforsamling

Det innkalles til ordinær digitalt generalforsamling i Åsenenga Borettslag

Tidspunkt:

Høringsperiode: 14.05.2024 kl. 09:00 og avsluttes 21.05.2024 kl. 09:00.

Stemmeperiode: 21.05.2024 kl. 13:00 og avsluttes 24.05.2024 kl. 23:59.

Sted: Bonabo (MinSide) via www.usbl.no

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedlegg til vedtekter om tilbygg - endring av bod

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret foreslår en økning for 2024 til kr 210 000 - en økning på 20 000 for økt aktivitet og innsats for flere av styrets medlemmer i 2023 - spesielt opp mot forsikringssaker mv. Styret foreslår dette som kun gjeldende frem til neste generalforsamling hvor det da videreføres det opprinnelige på 190 000.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 210.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedlegg til vedtekter om tilbygg - endring av bod

I sammenheng med aktuell søknad fra beboer er det fremkommet et krav fra kommunen om at skisse m fasade og konstruksjon skal vedtas i generalforsamling og at dette må foreligge i vedtekter også. På bakgrunn av dette fremmer styret forslag om å legge ved i vedtektene våre skisser som blir anbefalt som retningsgivende når det gjelder endring og utvidelse av bod. Det kan være andre former for løsninger - men denne er anbefalt for sådan konstruksjon når det gjelder bod.

Styret anbefaler følgende beskrivelse av endring bod lagt ved våre vedtektstillegg om tilbygg mv.. Jfr vedlagt skisser.

Forslag til vedtak: Anbefaling vedlegges vedtektene.

Styrets innstilling: Tegninger legges inn som vedlegg til vedtekter om tilbygg pkt.5.2.4 - jfr vedlegg.

Tilføyes som tillegg til underpunkt 1 C - side 12 .

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Harald Engøy
Styremedlem, Rolf Akselsen
Styremedlem, Elin Annie Vollan
Styremedlem, Ingunn Romfog
Styremedlem, Monica Brendlien
Varamedlem, Bjørn Tommy Bergstad
Varamedlem, Hanne Cecilie Barrum
Varamedlem, June Akersveen

6.1 Valg av leder

Valgkomite bestående av Marius Vogt og Rolf Akselsen har følgende innstilling:

Styreleder : Harald Engøy, velges for 2 år

Forslag til vedtak: Harald Engøy velges som styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling vedtas.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomite bestående av Marius Vogt og Rolf Akselsen har følgende innstilling:

Styremedlem: Elin Vollan, velges for 2 år

Styremedlem: June Akersveen, velges for 2 år

Styremedlem: Rolf Akselsen, velges for 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtas.

Elin Vollan velges som styremedlem for 2 år.

June Akersveen velges som styremedlem for 2 år.

Rolf Akselsen velges som styremedlem for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomite bestående av Marius Vogt og Rolf Akselsen har følgende innstilling:

Varamedlem: Marta Sofie Norheim Tvetene, velges for 1. år

Varamedlem: Bjørn Tommy, velges for 1. år

Varamedlem: Monica Brendlien, velges for 1. år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtas.

Marta Sofie Norheim Tvetene velges som varamedlem for 1 år.

Bjørn Tommy velges som varamedlem for 1 år.

Monica Brendlien velges som varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Styret foreslår delegat på konstituerende møte.

Forslag til vedtak: Styret velger delegat på konstituerende møte.

6.5 Valg av valgkomite

Styret finner noen i løpet av perioden dersom kandidater melder seg under høringsperioden.

Forslag til vedtak: Styret finner noen i løpet av perioden dersom kandidater melder seg under høringsperioden.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående års regnskap	3 895 315	4 682 847
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 192 919	1 736 620
Tilbakeføring av avskrivning	63 341	63 341
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-465 206	-541 746
Endringer i andre langsiktige poster	-75 488	-2 045 747
B. i retts endring disponible midler	715 565	-787 532
C. Disponible midler	4 610 880	3 895 315
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 585 264	3 947 757
Kortsiktig gjeld	-974 384	-52 442
C. Disponible midler	4 610 880	3 895 315

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 j senenga Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 553 785	5 571 614	5 433 594	5 808 796
Sum leieinntekt		5 553 785	5 571 614	5 433 594	5 808 796
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	41 760	36 800	36 800	48 005
Sum annen inntekt		41 760	36 800	36 800	48 005
Sum inntekt		5 595 545	5 608 414	5 470 394	5 856 801
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	4	26 790	23 688	23 688	29 610
Styrehonorar	4	190 000	168 000	168 000	210 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	63 341	63 341	63 341	0
Driftskostnad					
Energikostnad		167 302	150 098	151 400	154 900
Kostnad eiendom/lokale	6	397 232	429 129	457 000	410 500
Kommunale avgifter/renovasjon		783 459	539 081	848 000	942 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	16 555	16 400	17 000	17 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	8	57 155	21 754	26 500	23 000
Reparasjon og vedlikehold	9	105 422	241 032	645 000	207 000
Revisjonshonorar		9 886	9 248	10 000	10 600
Forretningsfjrerhonorar		229 136	222 678	229 500	193 205
Andre honorar		131 169	53 670	70 000	210 000
Kontorkostnad		13 860	17 774	21 000	13 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		12 500	527	1 300	30 100
Kontingent og gaver		32 600	33 429	33 600	33 600
Forsikring		734 568	667 185	737 000	954 742
Eiendomsskatt		374 060	303 777	303 000	374 060
Andre kostnader		228 061	223 693	369 900	233 410
Andel av driftskostnad i sameie	2	543 913	510 914	546 912	598 800
Sum kostnad		4 117 008	3 695 419	4 722 141	4 645 527
Driftsresultat		1 478 538	1 912 995	748 253	1 211 274
FINANSPOSTER					
Renteinntekt					
Andel av renteinntekt i sameie	2	1 757	476	0	0
Rentekostnad					
Andel av rentekostnad i sameie	2	0	152	0	0
Netto finansposter		285 619	176 375	416 781	618 466
j rsresultat		1 192 919	1 736 620	331 472	592 808
Overfjrt til/fra annen egenkapital					
Andre overfjringer		70 732	2 009 425	0	0
SUM OVERFDRINGER		1 192 919	1 736 620	0	0

Balanse 2023 i senenga Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	12 052 062	12 052 062
P ³ kostninger	5	424 074	424 074
Garasjer	5	7 926 200	7 926 200
Andre fellesanlegg	5	158 352	221 693
Andeler anleggsmiddel i sameie		52 550	47 794
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	2 080 157	2 009 425
Sum anleggsmidler		22 693 395	22 681 248
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		27 241	19 439
Kostnader til avregning		926 747	0
Andre kortsiktige fordringer		22 471	0
Forskuddsbetalte kostnader		23 984	14 136
Bankinnskudd og kontanter			
Innestøende bank		4 584 820	3 914 182
Sum omløpsmidler		5 585 264	3 947 757
SUM EIENDELER		28 278 659	26 629 004

Balanse 2023 j senenga Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		10 800	10 800
Opptjent egenkapital			
dermerket avsetning		2 080 157	2 009 425
Annen egenkapital		10 608 209	9 486 023
Sum opptjent egenkapital		12 688 366	11 495 447
Sum egenkapital	11	12 699 166	11 506 247
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	11 645 909	12 111 116
Borettsinnskudd		2 959 200	2 959 200
Sum langsiktig gjeld		14 605 109	15 070 316
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 453	5 512
Leverandørgjeld		31 960	32 456
P ³ Innpne renter		5 159	2 515
A konto til avregning		884 616	0
Annen kortsiktig gjeld		46 196	11 959
Sum kortsiktig gjeld		974 384	52 442
Sum gjeld		15 579 493	15 122 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 278 659	26 629 004
Pantstillelser	13	14 605 109	15 070 316

Sted: _____

Dato: _____

Harald Engny
Styreleder

Monica Brendlien
Styremedlem

Ingunn Romfog
Styremedlem

Rolf Akselsen
Styremedlem

Elin Annie Vollan
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vNre forbig3 ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p3 kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p3 leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lynnnskjrning overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

M3 lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st3 r p3 rapportlinjen i Kostnader til avregningö. Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st3 r p3 rapportlinjen i A konto til avregningö. Avregning gjøres p3 avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 331 688	4 535 272
3609 Leie parkering	7 008	15 008
3618 Strøm elbil	193 852	159 239
3650 Innkrevde felleskostn. renter	542 594	301 826
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	478 643	560 269
Sum	5 553 785	5 571 614

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
6394 Netto underskudd driftssameie	543 913	510 914
8056 Andre finansinntekter i sameie	1 757	476
8175 Andel finanskostnader i sameie	0	152
Sum	-542 156	-510 590

Borettslaget eier 23,79 % i driftssameiet ; senhagen Fiber. Balansepostene og resultatpostene knyttet til ; senhagen Kabel-TV er fordelt mellom eierne iht. eierprosent.
Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Leie parkeringsplasser ute	41 760	36 800
Sum	41 760	36 800

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	26 790	23 688
5330 Honorar tillitsvalgte fra Lønnssystemet	190 000	168 000
Sum	216 790	191 688

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Boligeiendom (Inkl.Tomt)	Lekeplasser	El-bil kabel grøft	Infrastruktur til elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 926 200	12 052 062	633 408	26 074	398 000
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 926 200	12 052 062	633 408	26 074	398 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	475 056	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 926 200	12 052 062	158 352	26 074	398 000
i rets avskrivninger :	0	0	63 341	0	0
Anskaffelses ³ r :	1979	1969	2016	2018	2018
Antatt levetid i ³ r :			10		

Borettslaget består av 108 andeler. Eiendommer er oppført p³ g.nr 56, b.nr 44 i Lillestrøm kommune. Eietomt p³ 42 476 kvm. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring, polisensr. 89120321.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	1 250	1 750
6362 Skadedyrtryddelse	13 914	14 156
6391 Snøm ³ king/strøing/feieing	189 142	173 713
6392 Containerleie/tømming	24 176	30 575
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	168 750	208 936
Sum	397 232	429 129

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lett Styrt AS og Nordkapp nett	16 555	16 400
Sum	16 555	16 400

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	54 346	12 725
6540 Inventar	0	6 090
6541 Kontormaskiner	2 477	0
6550 LyspN rer, lysrør, sikringer o.l.	333	767
6551 Nøkler, P ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 172
Sum	57 155	21 754

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	20 130	21 727
6603 Vedlikehold elektro	18 301	18 840
6613 Vedlikehold grunntanlegg/lekeplasser/uteomr ³ de	5 000	96 088
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	26 866
6643 Glassarbeid/Vinduer/balkongdører	0	14 637
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	61 991	58 375
6648 Vedlikehold dører og porter	0	4 500
Sum	105 422	241 032

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 10 - ðremerkede midler

Saldo vedlikeholdsfond er ³ kr 2 080 157 per 31.12.23.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10 800	0	10 800
Sum innskutt egenkapital	10 800	0	10 800
Opptjent egenkapital			
Fond	2 009 425	70 732	2 080 157
i rets resultat	9 486 023	1 122 186	10 608 209
Sum opptjent egenkapital	11 495 447	1 192 919	12 688 366
Sum egenkapital	11 506 247	1 192 919	12 699 166

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Utskiftning av vinduer	
L³ nenummer:	16364438293	12128466612
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014
Rentesats:	5.39 %	5.39 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	10 158 750
L³ nesaldo 01.01:	4 751 263	7 359 853
Avdrag i perioden:	164 214	300 992
L³ nesaldo 31.12:	4 587 049	7 058 861
Saldo 5 år frem i tid:	3 696 581	5 408 638

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12128466612	10	67 984	679 840
	69	65 842	4 543 098
	29	63 307	1 835 903
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16364438293	10	44 178	441 780
	69	42 786	2 952 234
	29	41 139	1 193 031

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	11 645 909
Innskuddskapital	2 959 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	14 605 109
Bokført verdi av pantsatt eiendom	20 560 688

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Åsenenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsenenga Borettslag

Styreleder	Harald Engøy (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Monica Brendlien (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Ingunn Romfog (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Rolf Akselsen (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Elin Annie Vollan (sign.)	21.03.2024



Til generalforsamlingen i Åsenenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Åsenenga Borettslags årsregnskap som 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,
- 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-05 08:25:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y7CCF-C48ET-6IBHJ-TE3AV-VD3EF-7IHE1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Åsenenga Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Harald Engøy
Styremedlem, Rolf Akselsen
Styremedlem, Elin Annie Vollan
Styremedlem, Ingunn Romfog
Styremedlem, Monica Brendlien
Varamedlem, Bjørn Tommy Bergstad
Varamedlem, Hanne Cecilie Barrum
Varamedlem, June Akersveen

Styret i Åsenenga Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Åsenenga Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Åsenenga Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 948608847. Åsenenga Borettslag består av 108 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Åsenenga Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89120321. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Åsenenga Borettslag har et system som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet via lettstyrt.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Kontroll av lekeplasser

Inspeksjon av utvendig areal og bygningsmasse

Kontroll av brannsikringsmidler

Kontroll av el anlegg - varslet - info mm

Styrets arbeid

Åsenenga borettslag - beretning 2023.

· **Eiendomsskatt**

Borettslaget gjennomførte sist høst en ekstraordinær generalforsamling hvor det ble vedtatt å gå til søksmål mot Lillestrøm kommune for feil utregnet eiendomsskatt. Advokatfirma Deloitte fører saken for oss og 2 andre borettslag.

De har gående en sak mot Elverum kommune hvor de har fått gjennomslag og medhold i tingretten og i lagmannsretten. Elverum kommune anket til høyesterett og saken ble avvist og det vil si avgjørelsen står.. Vår sak er berammet 6. og 7. juni 24.

Det siste som har skjedd i kommunen etter politiske skifte er at eiendomsskatten er foreslått redusert og etter hvert skal utfases i ny budsjettperiode. Vi venter i spenning på dette og utvikling innen søksmålet. Vi vil komme med oppdatert informasjon når vi vet mer.

· **Vedlikehold**

Borettslaget har avsatt et eget beløp til vedlikehold på ca 2 millioner og vil benytte av dette for oppdukkende. Styret har planlagt for kartlegging i 2024 av behovet for vindusskift i 1.etg og vil komme tilbake til dette.

Når det gjelder piper er det testet ut en løsning for innlegg og denne vil sannsynligvis fungere godt der det dukker opp behov for dette. Riktig fyring er viktig for å hindre slitasjen på piper.

Vannproblematikk drenering og grunnforhold vil kunne gi oss utfordringer i fremtiden i forbindelse med lekkasjer mv – noe en del beboere har opplevd sist høst. Styret vil vurdere i samarbeid med andre borettslag i området å foreta en vurdering av grunnforhold og mulige tiltak for å forebygge dette gjennom innleid kompetanse. Forsikringspremien har blant annet økt grunnet forholdene.

Vi har årlig inspeksjon av tak og nedløp og dette ble sist kontrollert sist høst med ingen avvik.

Styret har nylig inngått en rammeavtale med Rørleggersentralen og denne gir oss rask og forhåpentlig god bistand ved behov også for den enkelte med noe rabaterter priser. Videre et selskap som får litt innsikt i vårt borettslag.

· **Rørfornyning v Nordby**

Borettslaget har gjennom et drøyt år levd med anleggsarbeid utført av Nordby maskin i forbindelse med rørfornyning av vann og avløp. Arealet vårt er gjenopprettet og det skal igjen se presentabelt ut i vårt område. Nye kantsteiner i kjøreveiene er en fornying uten kostnad for borettslaget og gir oss et estetisk løft. Samtidig har de fått utført bedring av grøft i skog og fellesarealet v rekke 64/74. Styret har hatt en god del oppfølging rundt dette og er i hovedsak fornøyd med samarbeidet m Nordby.

· **Parkering**

Styret har inngått en avtale med Østlandske parkering i en prøveperiode på 1 år. Oppstart ble 1.12.23 og skilter er satt opp. De vil håndheve uteparkeringen og kjøreveiene og dette vil forhåpentlig rydde litt i parkeringen ute. Gjesteparkeringer registreres på nettsted www.ostlandskeparkering.no – med følgende pålogging;

· Brukernavn: Åsenenga borettslag

· Passord: Åsenenga1234

Spørsmål og kontakt Østlandske henvendelse på tlf 45684841.

Budsjett.

Budsjettet for 2024 er lagt fra styrets side og i det ligger bl.a. en husleieøkning på 4% grunnet økte fast utgifter innen bl.a. kommunale avgifter og forsikring. Oppdukkende vedlikeholdsbehov dekkes over vedlikeholdsfondet. Grunnet økt kostnadsnivå er det ikke planlagt større investeringer neste år utover å kartlegge behov for vindusskift i 1.etg som skjer i løpet av sommer/sensommer 2024.

Vannlekkasje kjellere.

I august fikk vi besøk av uværet Hans og en rekke leiligheter med kjellere fikk store vannlekkasjer. Styrets representanter med ansvar for forsikring har hatt mye arbeid med dette. Forsikringselskapet Gjensidige hvor bygningsskade er forsikret har ganske nylig gjennomført og beregnet oppgjør for den enkelte og samtidig sendt ut anbefaling for oppbygging fra selskapet Mycoteam. Styret ber om at dette følges opp der det er aktuelt.

Styret har pr i dag ikke fått informasjon om hva som kan være årsak til vannproblematikk og lekkasjer og det er bare spekulasjoner foreløpig. En ting som kan nevnes var at det nok opprinnelig aldri var tenkt bygget kjellere i vårt område ...

Styret vil søke å ha dialog med kommunen om eventuelle løsninger som kan forhindre fremtidig lignende situasjoner.

· Vannmålere utregning

Kommunen er ferdig med å lese av vannmålere og det kan være lurt om dere for egen del sjekker hva de står på for egenkontroll – faktura for skyldig og tilbakebetaling kommer.

GRESSKLIPPING OG BRØYTING.

Styret ser etter nye aktører innen dette segmentet og innhente tilbud. Vi ønsker oss også noe bistand innen gartnerområde- beplantning mm.

· Dugnader

Borettslaget er avhengig av at beboere stiller på vår og høstdugnader spesielt. Dette sparer vi på og gir borettslagets område et løft. De som kan og vil stille på ekstra dugnader gjennom året ellers kan melde seg til styret.

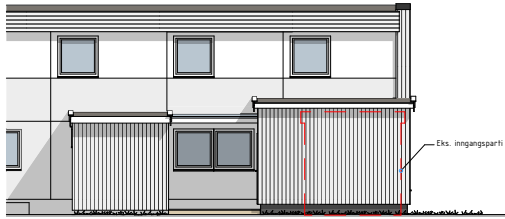
Styrearbeid

Vi trenger alltid forslag på representanter til styret og oppfordrer beboere til å melde sin interesse.

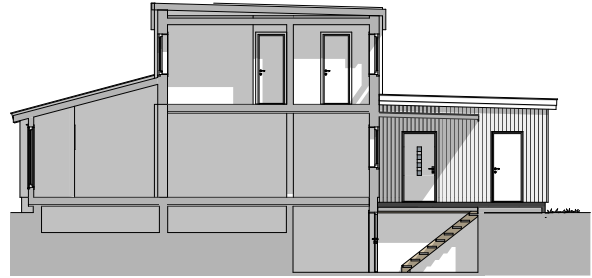
Vh

styret

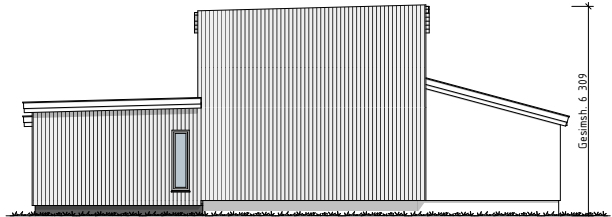
Årsmeldingen er godkjent av styret 18.04.2024



Fasade mot ØST



Fasade mot SYD



Fasade mot NORD

- — — — — Nytt terreng
- · - · - Eks. terreng
- - - - - Gj. snitt terreng

Enhver bruk eller kopiering av denne tegning uten skriftlig samtykke, også i endret form, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om åndsverk.

Dato	Konstr./teget	Godkjent	Målestokk
31.08.23	JAQ		1:100

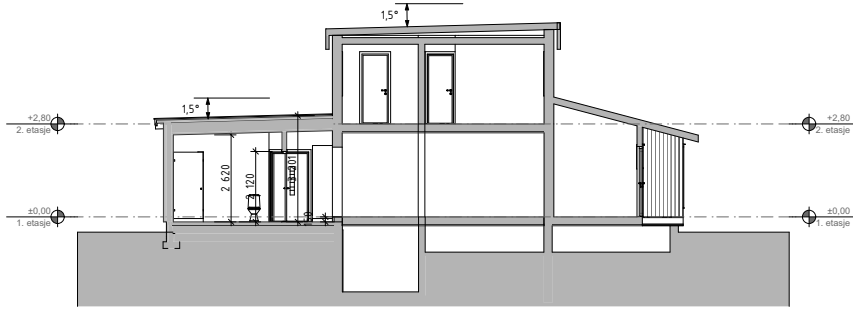
Rev. nr.	Endring	Dato	Sign.

Tiltakshaver og byggeplass
Monica Brendlien
 Åsenhagen 62A, 2020 SKEDSMOKORSET
 Gnr. 56 Bnr. 44 i Lillestrøm kommune

ING. QUAMME AS
 ARCHITECT - OG INNGANGSPARTI
ÅSENHAGEN 62A, 2020 SKEDSMOKORSET
 GNR. 56 BNR. 44 I LILLESTRØM KOMMUNE

Prosjekt nr.	Tegning nr.	Rev.
0579	A.4.0.01	

Prosjekt
REKKEHUS
 - Ombygging inngangsparti -
 Tegning
Fasader



A1 Snitt



A2 Snitt

Rev. nr.	Skrevet	Dato	Sign.

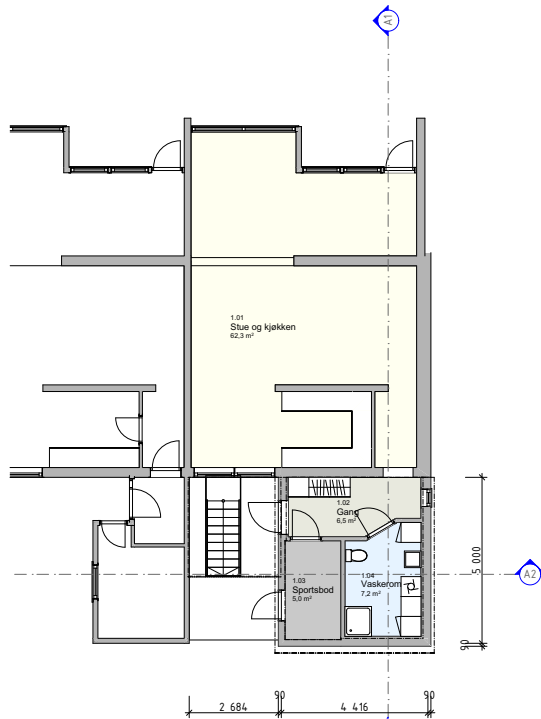
Dato	Konstr./tegn	Godkjent	Målestokk
31.08.23	JAQ		1:100


ING. QUAMME AS
 ARKITEKT- OG INNGANGSPARTIENESTER
ÅSENHAGEN 62A, 2020 SKEDSMOKORSET
 GN. 56 BNR. 44 I LILLESTRØM KOMMUNE

Tiltakshaver og byggeplass		
Monica Brendlien Åsenhagen 62A, 2020 SKEDSMOKORSET Gnr. 56 Bnr. 44 i Lillestrøm kommune		
Prosjekt nr.	Tegning nr.	Rev.
0579	A.30.01	

Prosjekt	
REKKEHUS - Ombygging inngangsparti -	
Tegning	Snitt

Enhver bruk eller kopiering av denne tegning uten skriftlig samtykke, også i endret form, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om åndsverk.

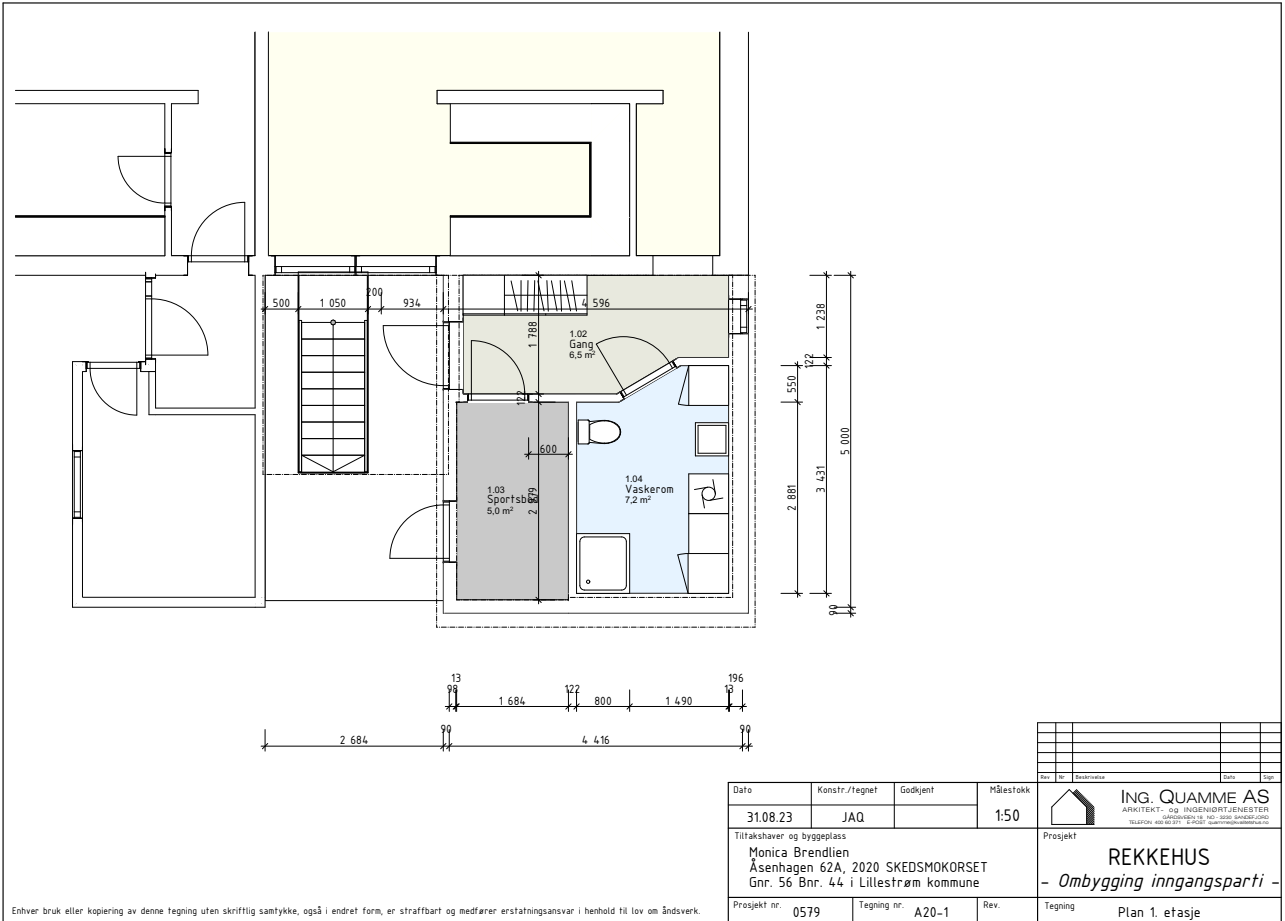
AREALOPPGAVE - m², NS 3940²

BRA eks	Kjeller	15,5
	1. etasje eks inngangsparti	64,3
	2. etasje	41,3
	Inngangsparti som rives	11,5
		132,6 m ²
BRA nytt	Kjeller	15,5
	1. etasje eks inngangsparti	64,3
	2. etasje	41,3
	Nytt inngangsparti	20,7
		141,9 m ²
BYA eks	Eks. som består	76,8
	Rives	25,0
		101,8 m ²
BYA nytt	Eks. som består	76,8
	Nytt	31,5
		108,3 m ²

Rev. nr.	Skrevet av	Dato	Sign.

Dato	Konstr./tegn	Godkjent	Målestokk	 ING. QUAMME AS <small>ARKITEKT - OG INNGANGSPARTIENESTER</small> <small>ÅSENHAGEN 18 - 4010 SANDNES</small> <small>TELEFON: 48 86 20 11 - E-POST: QUAMME@QUAMME.NO</small>
31.08.23	JAQ		1:100	
Tiltakshaver og byggeplass				REKKEHUS - Ombygging inngangsparti -
Monica Brendlien Åsenhagen 62A, 2020 SKEDSMOKORSET Gnr. 56 Bnr. 44 i Lillestrøm kommune				
Prosjekt nr.	Tegning nr.	Rev.	Tegning	
0579	A.20.01		Plan 1. Etasje	

Enhver bruk eller kopiering av denne tegning uten skriftlig samtykke, også i endret form, er straffbart og medfører erstatningsansvar i henhold til lov om åndsverk.



Det skal velges nytt styre for Åsenenga borettslag på generalforsamlingen 14.05.2024.

Styret for inneværende periode har bestått av:

Styreleder: Harald Engøy

Nestleder: Rolf Akselsen

Styremedlem: Elin Vollan

Styremedlem: Monica Brendlien

Styremedlem: Ingunn Romfåg

Varamedlem: Hanne Cecilie Barrum

Varamedlem: Bjørn Tommy Bergstad

Varamedlem: June Akersveen

PÅ valg:

- Styreleder: Harald Engøy
- Nestleder: Rolf Akselsen
- Styremedlem: Elin Vollan
- Styremedlem: Monica Brendlien
- 3 varamedlemmer

Valgkomite bestående av Marius Vogt og Rolf Akselsen har følgende innstilling:

Styreleder : Harald Engøy, velges for 2 år

Styremedlem: Elin Vollan, velges for 2 år

Styremedlem: June Akersveen, velges for 2 år

Styremedlem: Rolf Akselsen, velges for 1 år

Varamedlem: Marta Sofie Norheim Tvetene, velges for 1. år

Varamedlem: Bjørn Tommy, velges for 1. år

Varamedlem: Monica Brendlien, velges for 1. år

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Åsenenga Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 14.05.2024 kl. 09:00 - Bonabo - (Minside) via www.usbl.no

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift



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”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Åsenhagen 76A
2020 SKEDSMOKORSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henrik Ernesto Øygarden

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 95 859
E-post: henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre