SKOGVEIEN 21

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Meglerinfo
Grunnkart
Eiendomskart
Ledningsnett
Ortofoto
Oversiktskart
Reguleringsplankart
Ferdigattest
Innkalling GF
Vedtekter
Vedlikeholdsreglement
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skogveien 21, 1433 ÅS

ÅS kommune

gnr. 42, bnr. 269

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1378 **Referansenummer:** YQ2861

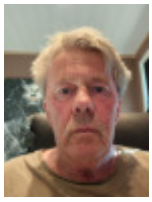
Autorisert foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige 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

Leilighet beliggende i 1-etasje i mindre leilighetsbygg. Leilighetsbygget har liggende bordkledning og taket er tekket med takstein. Det er nylig utført vedlikehold på byggets utvendige fasader. Dette vil si: malt vegger, spylt tak, olje på takstein. Det er utført rørfornying av Avløpsrør og bygget ny balkong. Enheten består av entrè, kjøkken, stue, bad, 2 soverom og balkong på 14 kvm med utsikt vest-over. Det er også 3 boder utenfor enheten på totalt 15 kvm. Takhøyden i leiligheten er 251 cm. Det er noe etterslep av vedlikehold på bad, innvendig overflater og kjøkken. Parkering med elbil-lader medfølger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Fastkarm vindu i stue med 2-lags glass fra 1988. Resten av leiligheten har malte trèvinduer fra 1996 med 2-lags glass. Vinduer får TG 2 grunnet visuell tilstand og fordi over halvparten av forventet brukstid er passert på pakninger til glass.
Leiligheten har en brann- og lydklassifisert hovedytterdør og en balkongdør i trè med 2-lags glass fra 2012. Begge dører med lite slitasje.
Leiligheten har vestvendt balkong på 14 kvm. Balkongen er overbygd med tak. Det er forskriftsmessig høyde på rekkverk. Balkongen har lite slitasje på overflater.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har overflater av malt/beiset furu-gulv og slette malte tak/vegger. Furu-gulv med knirk og bruksslitasje. Det er flekker på vegger fra spikerslag.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er kun målt mindre høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for brukeren av leiligheten.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende radonmålinger. Eier opplyser om at det er utført radonmålinger tidligere og at disse var under grenseverdiene.
Teglsteins pipe fra byggeår som går fra kjeller og over tak, det er montert peis i stuen. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Nyere ovn er installert i stuen. Det er observert mindre sprekker i pipen- dette inne på det ene soverommet. Feieluken er lokalisert utenfor enheten og er ikke inspisert.
Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med ukjent alder. Ettersom sluk er plassert under dusjkabinett og at det ikke er fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder på sluk/tettesjikt så er det vanskelig å fastslå alder på bad. Det er opplyst i tidligere salgsoppgaver at badet er overflateoppusset i 2007- det er ingen informasjon tilgjengelig om sluk/tettesjikt.
Badet har malte fliser på gulv og flis på vegger. Det er panel i taket. Det er varmekabler i gulv og montert lampe i tak. Badet er konstruert med oppkant ved dørlist og fall på gulv mot sluk/foran dusjkabinett er 18 mm. Det er avtrekk via elektrisk baderomsvifte og tilluft via ventil i vindu. Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant. Det er installert nytt toalett i 2025. Gulvflisene er malt og det er litt fargeforskjell rundt toalett, det er hakk i enkelte veggflis ved dusj-kabinettet, det er en svelleskade i nedre del av baderomsinnredningen og det sprekker i emaljen på servantbollen. Bad får TG 3 grunnet alder og nevnte feil/mangler.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg entrè inn mot bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med laminat benkeplate og slette fronter. Det er en hvit porselenvask med ettgreps-blandebatteri. Kjøkkenet har hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstoppesystem. Kjøkken med TG 2 grunnet forholdsvis mye slitasje på fronter og benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørene er besiktiget under kjøkken og baderomsinnredning.
Det er avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget under baderoms og kjøkkeninnredning.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Det er ventiler i alle oppholdsrom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder på anlegget- men etter visuell kontroll kan det konstateres at anlegget er nyere enn byggeåret på bygningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-kontroll.
Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

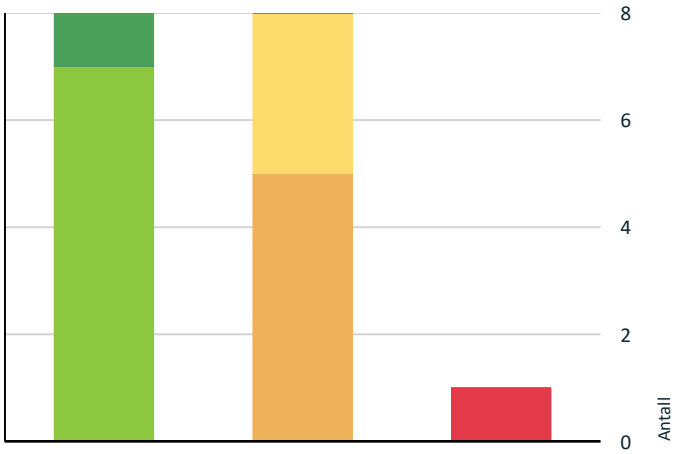
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bruken av rommene er derfor ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

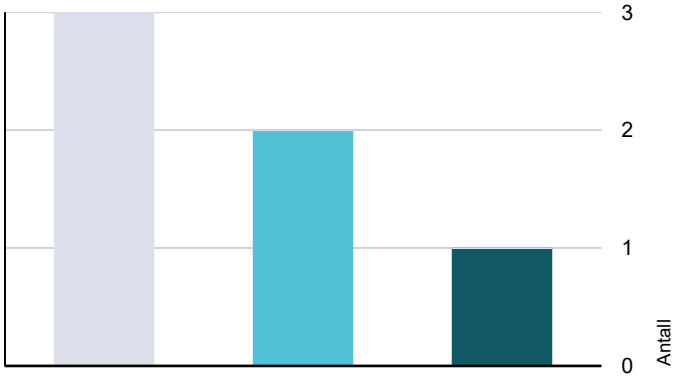
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten har noe etterslep av vedlikehold på overflater, bad og kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Fastkarm vindu i stue med 2-lags glass fra 1988. Resten av leiligheten har malte trèvinduer fra 1996 med 2-lags glass. Vinduer får TG 2 grunnet visuell tilstand og fordi over halvparten av forventet brukstid er passert på pakninger til glass.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Dette er synlig i nedre kant av vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For at vinduene skal få tilstandgrad 1 må pakninger til glass eller vinduer i sin helhet skiftes ut. Vinduene fungerer med dette avviket- men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

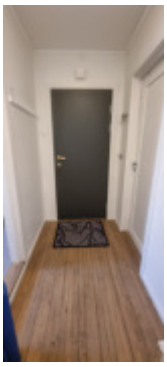
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

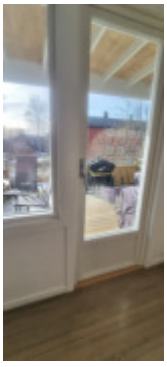
TG 1 Dører

Leiligheten har en brann- og lydklassifisert hovedytterdør og en balkongdør i trè med 2-lags glass fra 2012. Begge dører med lite slitasje.

Årstall: 2012







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har vestvendt balkong på 14 kvm. Balkongen er overbygd med tak. Det er forskriftsmessig høyde på rekkverk. Balkongen har lite slitasje på overflater.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Leiligheten har overflater av malt/beiset furu-gulv og slette malte tak/vegger. Furu-gulv med knirk og bruksslitasje. Det er flekker på vegger fra spikerslag.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

For at overflatene skal få TG 1- må overflatene vedlikeholdes. Da spesielt overflater på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For at overflatene skal få tilstandsgrad 1- må overflatene vedlikeholdes

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er kun målt mindre høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for brukeren av leiligheten.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende radonmålinger. Eier opplyser om at det er utført radonmålinger tidligere og at disse var under grenseverdiene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteins pipe fra byggeår som går fra kjeller og over tak, det er montert peis i stuen. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Nyere ovn er installert i stuen. Det er observert mindre sprekker i pipen- dette inne på det ene soverommet. Feieluken er lokalisert utenfor enheten og er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Andre tiltak:



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

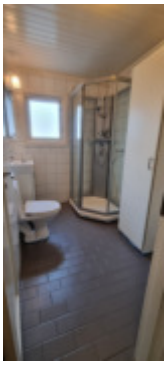
TG 3 Generell

Bad med ukjent alder. Ettersom sluk er plassert under dusjkabinett og at det ikke er fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder på sluk/tettesjikt så er det vanskelig å fastslå alder på bad. Det er opplyst i tidligere salgsoppgaver at badet er overflateoppusset i 2007- det er ingen informasjon tilgjengelig om sluk/tettesjikt.
Badet har malte fliser på gulv og flis på vegger. Det er panel i taket. Det er varmekabler i gulv og montert lampe i tak. Badet er konstruert med oppkant ved dørlist og fall på gulv mot sluk/foran dusjkabinett er 18 mm. Det er avtrekk via elektrisk baderomsvifte og tilluft via ventil i vindu. Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant. Det er installert nytt toalett i 2025. Gulvflisene er malt og det er litt fargeforskjell rundt toalett, det er hakk i enkelte veggflis ved dusj-kabinettet, det er en svelleskade i nedre del av baderomsinnredningen og det sprekker i emaljen på servantbollen. Bad får TG 3 grunnet alder og nevnte feil/mangler.

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: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg entrè inn mot bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med laminat benkeplate og slette fronter. Det er en hvit porselenvask med ettgreps-blandebatteri. Kjøkkenet har hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstoppesystem. Kjøkken med TG 2 grunnet forholdsvis mye slitasje på fronter og benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For at kjøkken skal få TG 1- må det påregnes lokal utbedring/utskiftning av fronter/benkeplate.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørene er besiktiget under kjøkken og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget under baderoms og kjøkkeninnredning.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Det er ventiler i alle oppholdsrom.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Varmtvann (forbruksvann) leveres via fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder på anlegget- men etter visuell kontroll kan det konstateres at anlegget er nyere enn byggeåret på bygningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-kontroll.

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

Tilstandsrapport

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?
   Ukjent
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

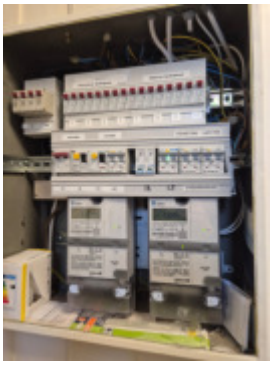
Generelt om anlegget

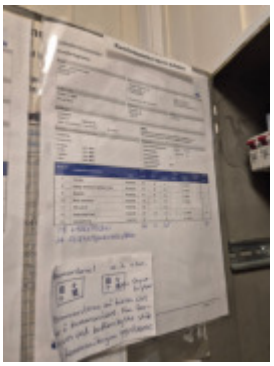
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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 På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet. Kostnadsestimatet på 10 000,- gjelder utvidet elkontroll og ikke avvik som blir avdekt på denne.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

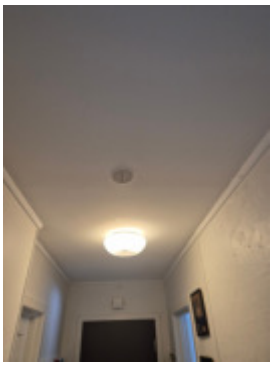
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år.

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

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

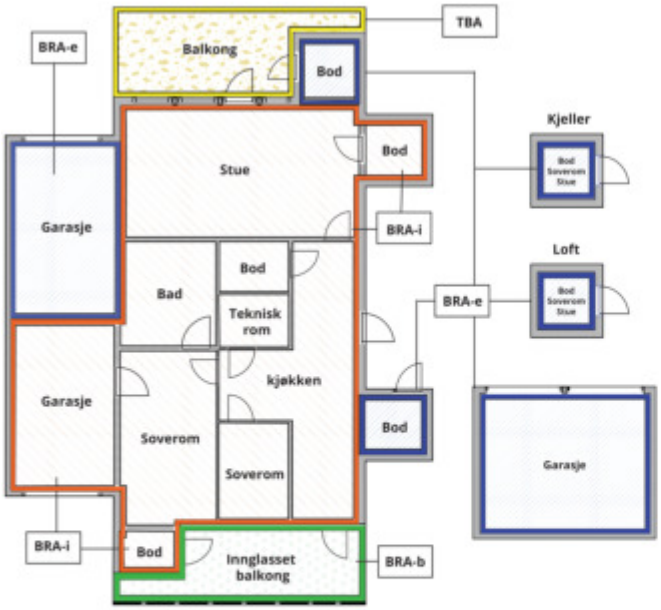
Hva er måleverdig areal?

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	66	15		81	14
SUM	**66**	**15**			**14**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken	Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.
Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Bruken av rommene er derfor ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Magne Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	42	269		0	2151.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skogveien 21

Hjemmelshaver
A/l F.l.s. Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/A/L F.L.S. BORETTSLAG	950049596			Winquist Kari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Kaja i Ås. Dette er et av de mest populære boområdene i Ås. Meget barnevennlig beliggende med barnehage bare et steinkast unna. Skole ligger ca. 1 km. fra boligen.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Nordstrand fra Rv162. Følg E18 og E6 til Drøbakveien/Fv152 i Ås. Ta avkjøringen 18 fra E6. Fortsett på Drøbakveien/Fv152. Kjør til Skogveien i Ås.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2003	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier.

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250051

Selger 1 navn
Kari Winquist

Gateadresse
Skogveien 21

Poststed	Postnr
Ås	1433

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Watercircles

Polise/avtalenr.: 1192227

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

Beskrivelse: Lekkasje rett etter jeg flyttet inn i 2015. Rant fra badet over. Rettet opp av fagfolk gjennom borettslaget.

Document reference: 309250051

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjelder lekkasje beskrevet i tidligere punkt
Arbeid utført av	Bestilt og utført av boliglaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyelse via boliglaget. Inne og ute
Arbeid utført av	Olimb

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Terrasse skiftet i alle leiligheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Boliglaget skiftet el.anlegget i fellesareal for 2 år siden
Arbeid utført av	Ås elektriske?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vært kontroll av el anlegg og skiftet i fellesareal. I regi av boliglaget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks på vegg

Document reference: 309250051

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye terrasser på hele huset. Taket vasket. Huset malt
Arbeid utført av	Boliglaget bestilte

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250051

Tilleggskommentar

Fls boliglaget v/USBL har kunnskap om hvem som har utført arbeid på huset. Jeg har kun skiftet kjøkkenkran (Ås rørleggerfirma), og skiftet en kontakt på kjøkken og ved varmtvannsbereder. Utført av Ås elektriske

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250051

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Winquist	8820500d30f9fe6e4aa8f0e4f63bd2d87d671b90	11.03.2025 20:58:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309250051

- 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

MEGLERINFO

Boligopplysninger:

AL F.L.S. borettslag	V³r ref.:	2702/2	Fødselsdato eier: 21.11.1960
Skogveien 21	Type:	Borettslag frittst³ende	
1430 ¡ S	Eiere:	Kari Winquist	
Organisasjonsnr: 950 049 596	Andelsnr:	2	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 592

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	342
	Felleskostnader 3	611
	Felleskostnader 4	529
	Felleskostnader 6	493
	Felleskostnader	517
	Felleskostnader 2	470
	Felleskostnader 5	470
	Renter fellesl³n	1 010
Tilleggsytelser:	Vedlikeholdsfond	150

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	207 884	Gjeld siste ³rsoppg.:	207 884
Klient ajourf. l³n:	4 970 813,19	Klient gj. s. ³rsoppg.:	4 970 813

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16368053817, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 05.03.2025: 5.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 05.03.2025: 4 970 813

Andel av saldo: 207 884

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2048)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Nils Dugstad

Adresse: Sør³sveien 17

Postnr/-sted: 1430 ¡ S

Telefon: Mob.: 95870460

E-post: f.l.s.borettslag@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.03.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	207 884	Andre inntekter:	1 782
Annen formue:	32 067	Utgifter:	12 059		

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

Boligopplysninger:

AL F.L.S. borettslag	V³r ref.:	2702/2	Fødselsdato eier: 21.11.1960
Skogveien 21	Type:	Borettslag frittst³ende	
1430 ¡S	Eiere:	Kari Winquist	
Organisasjonsnr: 950 049 596			

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	10 265
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1963
G³rds/bruksnr:	42/269, 42/272, 42/271, 42/242
Bygningstype:	Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	10611.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587530

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass ()		
Systemløs:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget		

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Forkjøpsrett: Ja, intern se vedtektene í 5

Selskapstype: Frittst³ende borettslag

Borettslaget er sikret i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier 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 førstkommende ³rsskifte.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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

GRUNNKART

Ås kommune

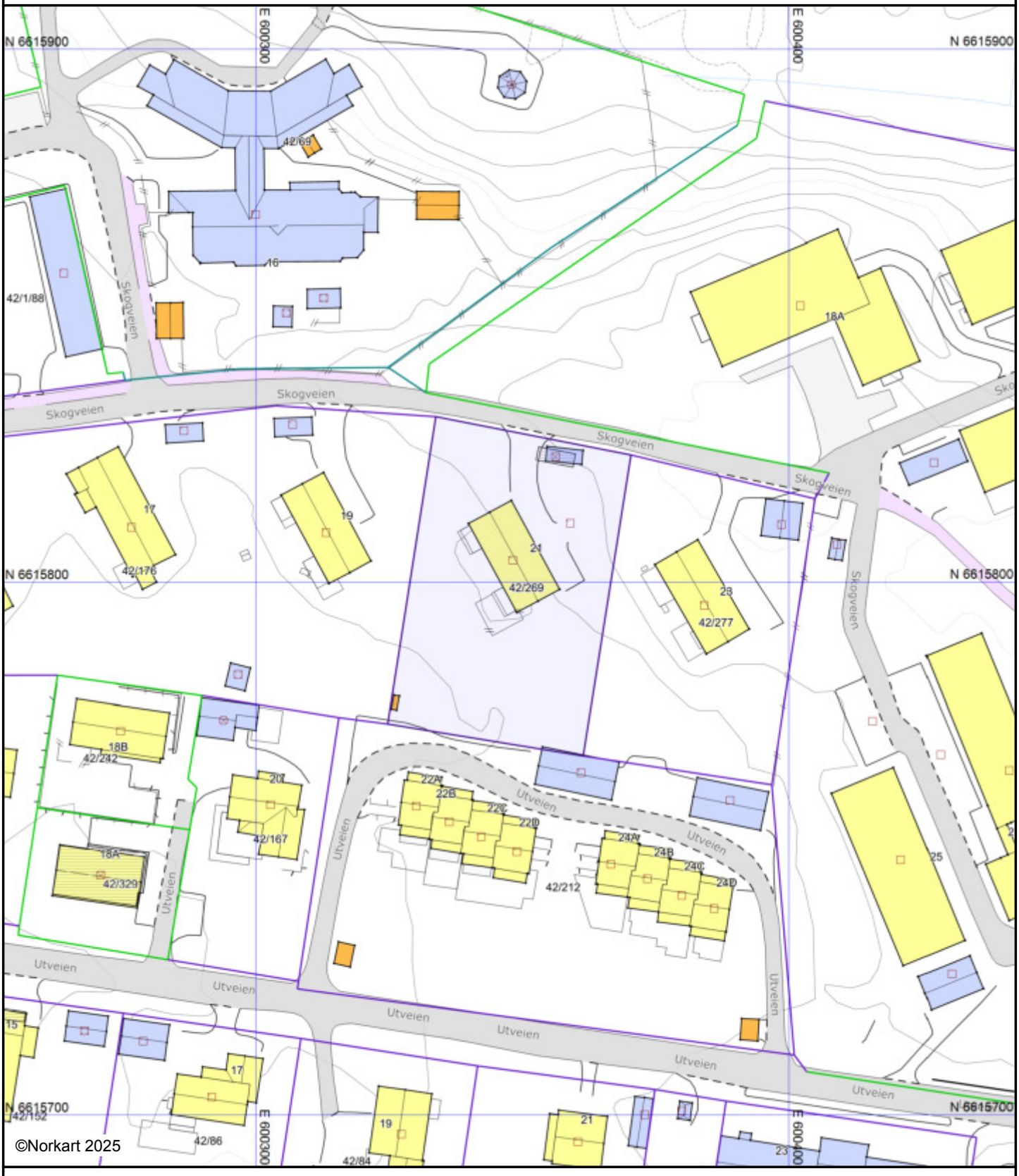
Grunnkart

Eiendom: 42/269
Adresse: Skogveien 21
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



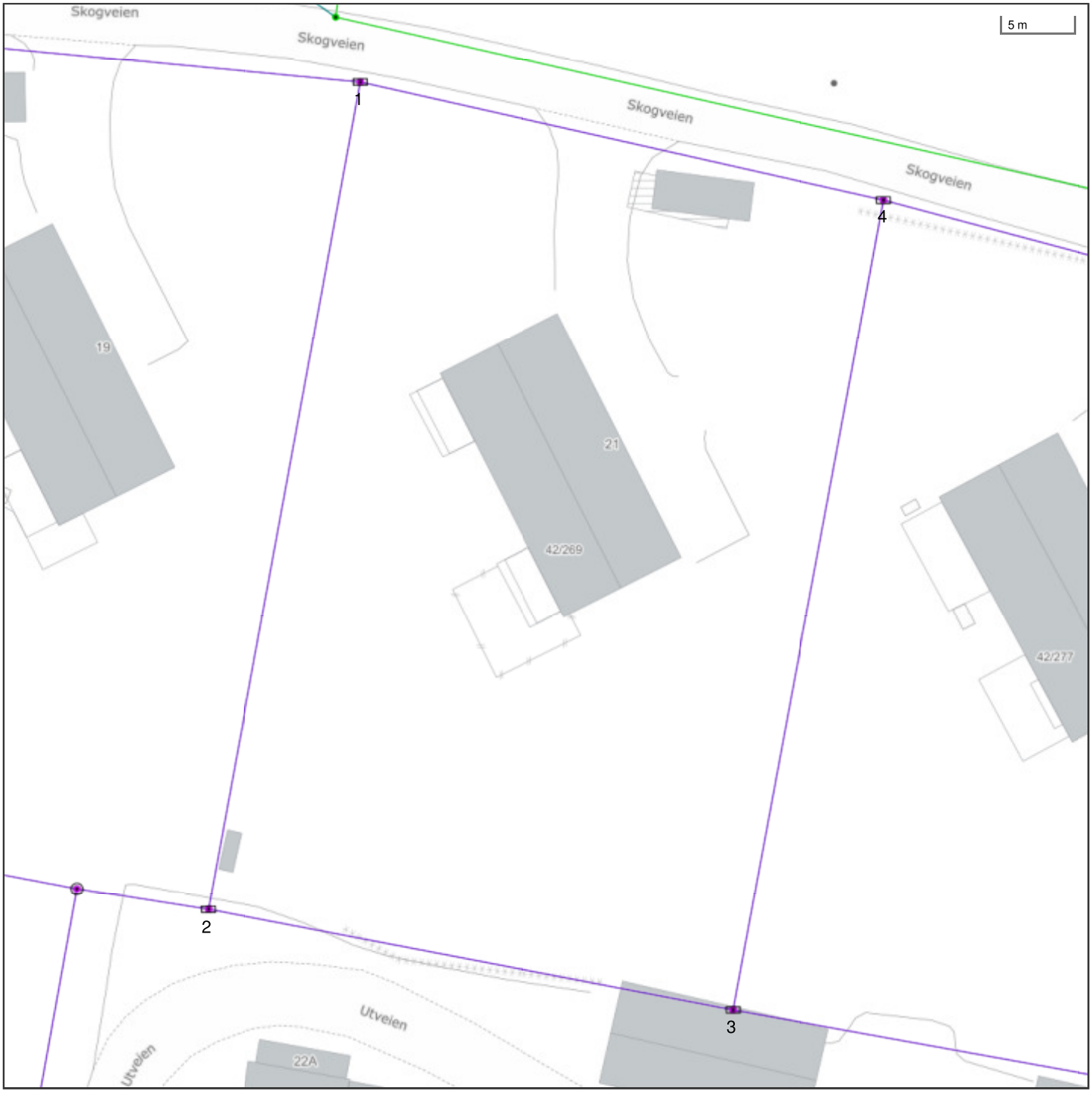
©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 04.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 42/269//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

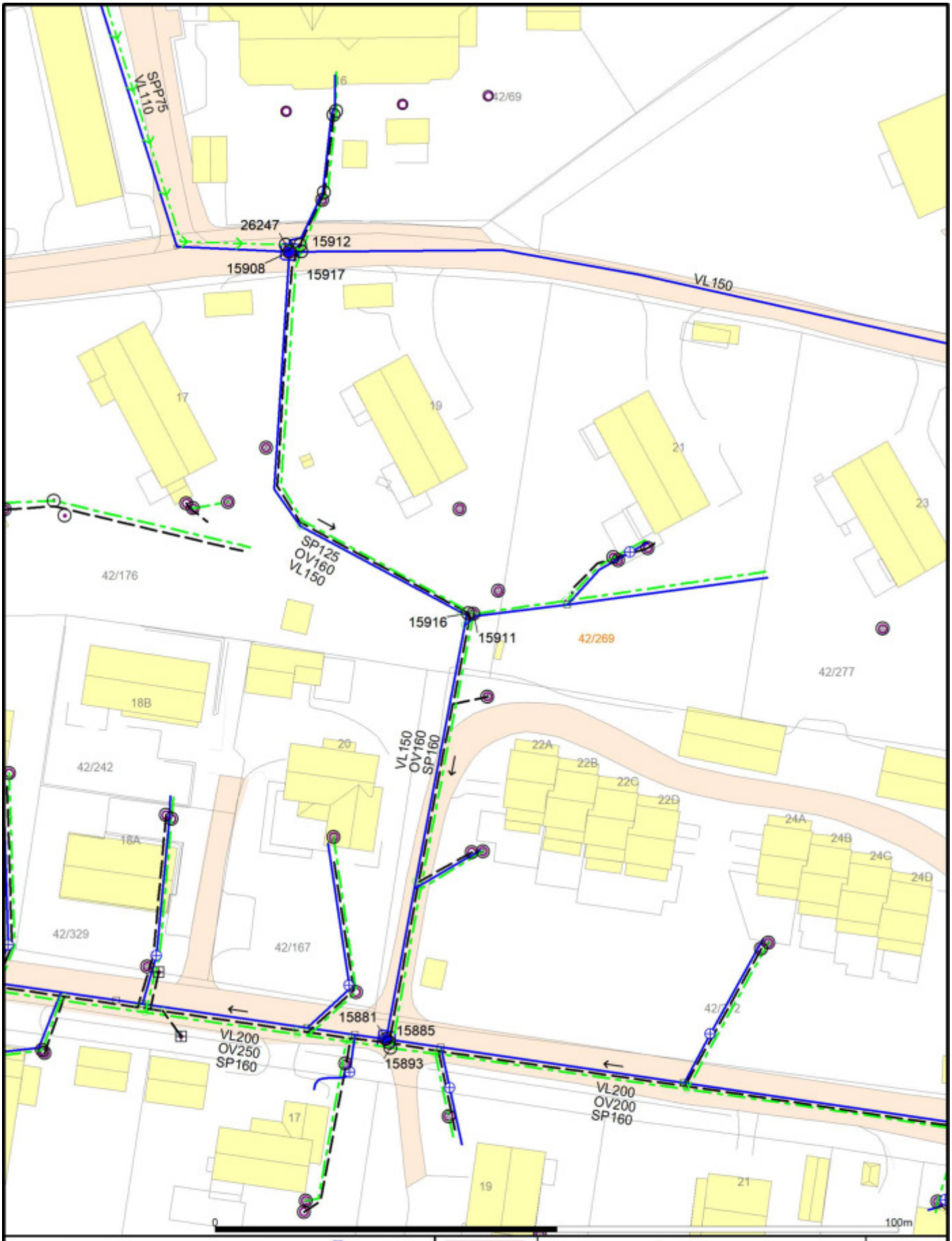
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 151,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615778,5	**Øst**	600337,8	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615831,03	600333,79	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	37,31	
2	6615773,33	600324,76	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	58,40	
3	6615767,34	600361,44	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	37,17	
4	6615823,84	600370,4	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	57,21	

LEDNINGSNETT



Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP

Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann

Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Ås kommune

Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Dato: 2025.03.11
Sign: EGA

42/269 skogveien 21, Ås kommune.

Målestokk
1:750

ORTOFOTO

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 42/269
Adresse: Skogveien 21
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

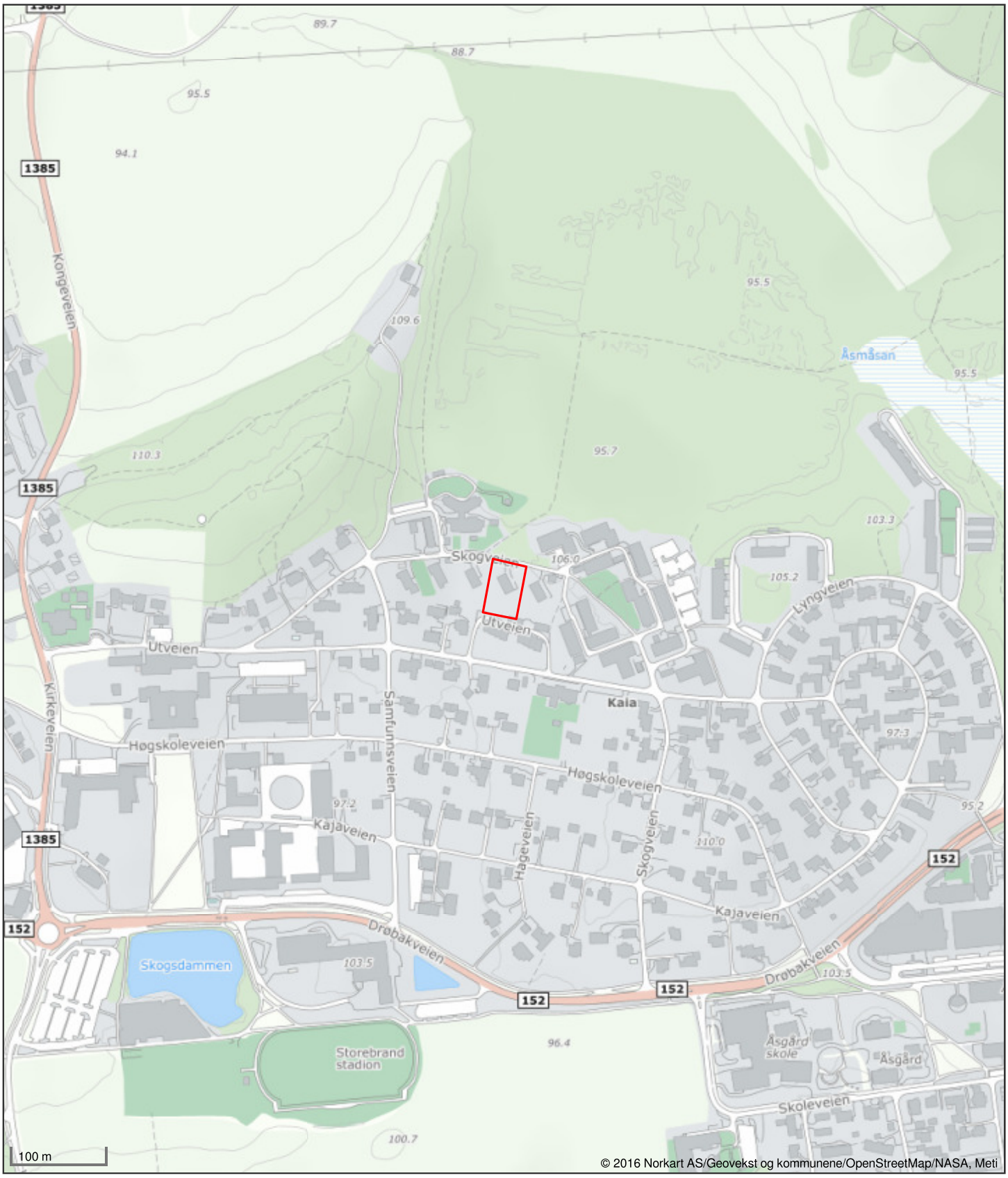


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

OVERSIKTSKART

Utskriftsdato: 04.03.2025

Oversiktskart for eiendom 3218 - 42/269//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

REGULERINGSPLANK ART

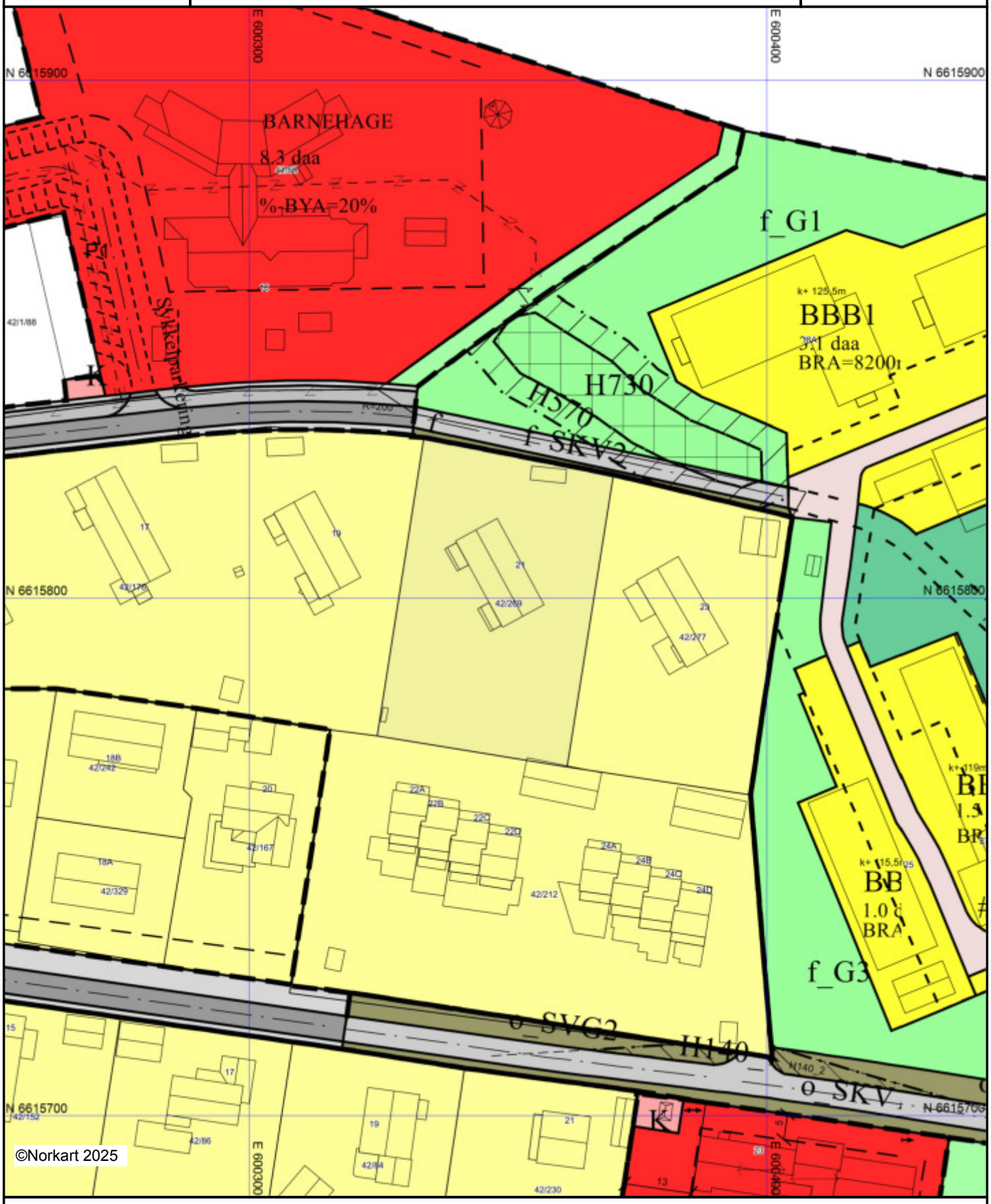
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/269
Adresse: Skogveien 21
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Turveg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksom

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

FERDIGATTEST

25. august 1952.

F e r d i g a t t e s t .

Den 18/6 1951 ble godkjent planer for en firemannsbolig for A/L F.L.S. på tomt nr. 76 av gnr. 42 bnr. 1 Norges Landbrukshøgskole. Den 1/2 1952 fikk laget godkjent endel endringer å planene. Den 18/8 1951 fikk laget materialtillatelse og bygget ble oppført i løpet av høsten 1951 og vinteren 1951/52.

I mai måned 1952 var bygget kommet så langt at den første leilighet kunne tas i bruk og pr. 1/8 52 var alle leiligheter tatt i bruk.

Ved besiktigelse 21/8 52 er bygget ferdig bortsett fra at bryggepanne og/eller vaskemaskin ikke er innstallert og at utvendig kjellernddgang ikke er ferdig.

Bygget er forskriftsmessig utført og med de forbehold som foran er tatt meddeles ferdigattest herved.

H. Stokholm.
Bygningssjef.

Gebyr til Ås kommune for bygningskontroll og ferdigattest kr. 50.oo er mottatt.

BYGNINGSRÅDET I ÅS
Telefon 254
Ås st.

Ås, den 25. august 1952.

F e r dig

INNKALLING GF



INNKALLING 2024

AL F.L.S. borettslag

Torsdag 25.04.2024 kl. 19:00
Ås Kulturhus

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 forsikringssaker.
- 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 generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL F.L.S. borettslag

Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 kl. 19:00 - Ås Kulturhus

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 Endring av vedtektene
- 5.2 Søknad om felling av trær
- 5.3 Vedlikeholdsplanen
- 5.4 Eiendomsskatten: Separat innbetaling
- 5.5 Eiendomsskatt: Fordeling mellom andelshaverne
- 5.6 Styrereferater tilgjengelig for alle andelseierne
- 5.7 Innhenting av anbud
- 5.8 Fordeling av forsikringspremie
- 5.9 Orientering fra styret

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 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.

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 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.

Forslag til vedtak: Honoraret prisindeksreguleres, følgende styrehonorar godkjennes:

Styreleder: kr. 15.492,-

Styremedlem: Kr. 8.852,-

Pr. styremøte: kr. 500,-

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene

§1 Navn, lagsform, formål og forretningskontor korrigeres slik at det framkommer korrekt informasjon om forretningskontor.

§ 15 Møteledelse og avstemming endres slik at det framkommer at andre enn styreleder kan lede generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: § 1 4.ledd endres til: Borettslaget ligger i Ås kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune. Boligbyggelaget USBL er forretningsfører.
§ 15 1.ledd endres til: Generalforsamlingen ledes av styrelederen eller den generalforsamlingen vedtar skal lede generalforsamlingen.

5.2 Søknad om felling av trær

Andelseiere i Måltrostveien 9 har ønsker om å fjerne trær i området mellom Måltrostveien 9 og Måltrostveien 11 for å få mer lys, spesielt til leilighetene i 1. etasje. De har foreslått følgende: felle 2 store graner bak bålplassen, fjerne eller kraftig beskjære liten sibirlønn, fjerne grein på furu samt tynne krone kirsebær

v/leilighet mot øst.

Alminnelig vedlikehold og forvaltning av eiendommen er del av styrets oppgaver jf. borettslagsloven § 8-8. Påbygging, ombygging eller andre endringer av bygg eller grunn krever 2/3 flertall på årsmøte jf. § 8-9. Felling av trær og nyplanting av trær på fellesarealer omfattes av «andre endringer» på borettslagets «grunn».

Borettslagets vedtekter eller tidligere årsmøtevedtak kan gi styret fullmakter til trefelling. Et eventuelt vedtak om felling må da fattes på ordinært eller ekstraordinær generalforsamling. I F.L.S. borettslag finnes det ikke slike vedtekter eller årsmøtevedtak etter det vi kjenner til.

I 2018-2019 var det en omfattende prosess med vurdering av trær på borettslagets fellesarealer. Det var særlig fellesarealer rundt husene i Måltrostveien som ble vurdert. En arborist vurderte de større trærnes tilstand og alder. I etterkant ble det gitt tillatelse til å felle enkelte trær og beskjære andre trær og busker.

Arboristens vurderinger for de gjenstående trærne var at disse var relativt sett sunne og friske. De trærne som vokser tett samen med andre trær slik som «skogkrullen» mellom M9 og M11 mot Ekornveien 12 og 14 vil bli sårbare og utsettes for økt fare for å velte dersom enkelte trær felles.

Klynger med store trær er et verdifullt innslag på borettslagets felles uteområde, både når det gjelder trivsel og biologisk mangfold.

Arboristens vurderinger er ca. 5 år gamle. Det er liten grunn til å tro at tilstanden på trærne har endret seg vesentlig på disse årene eller at trærne har vokst vesentlig i høyden.

Styret forstår behovet for bedre lys til beboerne i første etasje. Det foreslås derfor at det foretas en beskjæring av trær som står nærmere husene, som kirsebærtreet (K 10, 11) sibirlønn (SK9) og at det tas en grein som foreslått på furu (F5). Både frukttrær som kirsebærtrær og sibirlønn er treslag som tåler beskjæring relativt godt. Styrets vurdering er imidlertid at de to granene (GG13) får stå. (Benevnelse i parantes viser til vedlagt tegning.)

Forslag til vedtak:	Felle 2 store graner bak bålplassen, fjerne eller kraftig beskjære liten sibirlønn, fjerne grein på furu samt tynne krone kirsebær v/leilighet mot øst.
Styrets innstilling:	Sibirlønn (SK9 i tråd med tegning) beskjæres og utføres av andelseiere som har kunnskap om dette. Kirsebæretre (K10 og eller K11 i tråd med tegning) kan beskjæres. Dette utføres av arborist. Grein på furu (F5 i tråd med tegning) beskjæres. Dette utføres av arborist. De to grantrærne (GG 13 i tråd med tegning) får stå.

5.3 Vedlikeholdsplanen

Forslagsstiller v/tre av andelseierne i S21 ber styret oppdatere vedlikeholdsplanen, slik at det klart kommer frem hva som er utført av tiltak de siste årene siden den ble oppdatert sist. Oppdatert vedlikeholdsplan gir en viktig oversikt og sikrer at historikken ikke går tapt. Oppdatert vedlikeholdsplan skal medfølge saksliste på hvert årsmøte også årets. Forslaget begrunnes med at vedlikeholdsplanen er en viktig oversikt over hva som er utført av tiltak og gir en pekepinn for hvilke tiltak som kan forventes i fremtiden og må derfor oppdateres jevnlig/årlig.

Styrets vurdering:

I henhold til vedlikeholdsreglementet for hus tilhørende A/L FLS borettslag pkt. 5, har styret ansvar for årlig rullering av vedlikeholdsplanen. Det ble utarbeidet en vedlikeholdsplan i 2013 ved USBL. Denne ble oppdatert i 2017.

Denne er lagt til grunn for dialog med huskontaktene hver høst i forbindelse med utarbeidelse av neste års budsjett. Den er også lagt til grunn for større vedlikeholdsoppgaver som f.eks. strømpekjøring av bunnledninger og vertikalrør som er gjennomført og skal ferdigstilles ila 2024. Styret har hatt intensjoner om å oppdatere vedlikeholdsplanen, men har måttet prioritere å bruke tid på å gjennomføre større og mindre vedlikeholdsoppgaver, samt en del større organisatoriske saker. Alle tiltak som er gjennomført de siste årene er imidlertid grundig beskrevet i årsmeldingene med tanke på oppdatering av vedlikeholdsplanen. Det gjelder også for gjennomførte tiltak i 2023. Oppdatering av vedlikeholdsplanen er igangsatt, og vil være grunnlag for møte med huskontaktene i 2024 i forbindelse med budsjettet for 2025. Styrets vurdering er at dette ikke er en sak for GF.

Forslag til vedtak: Oppdatert vedlikeholdsplan skal medfølge saksliste på hvert årsmøte også årets.

Styrets innstilling: Det er ikke behov for at vedlikeholdsplanen følger med sakslista til borettslagets generalforsamling. Det er tilstrekkelig at den oppdateres og brukes som grunnlag for det årllige budsjettarbeidet i dialog huskontakter og andelseiere.

5.4 Eiendomsskatten: Separat innbetaling

Forslagsstiller v/tre av andelseierne i S21 ønsker separat innbetaling av eiendomsskatt. Det begrunnes med at separat eiendomsskatt gir klar oversikt over hva den enkelte andelseier skal betale i eiendomsskatt.

Styrets vurdering:

I et borettslag er eiendomsskatten et forhold mellom den enkelte andelseier og kommunen, men fakturaene sendes til borettslaget som huseier. Dvs. at borettslaget betaler disse fakturaene, men beløpet kreves inn fra den enkelte andelseier sammen med de månedlige fakturaene for de felles kostnadene. Dette bistår USBL oss med.

Hvordan eiendomsskatten skal faktureres, kan være en sak på GF. Separat innbetaling blir imidlertid mer jobb for styret, med bl.a. oversendelse av lister til fakturering. Usbl fakturerer borettslaget pr. fakturering, og dette vil bli en ekstra kostnad for borettslaget. I tillegg spesifiseres eiendomsskatten på fakturaen til andelseierne hver måned. Styret kan derfor ikke se at det skal prioriteres å bruke tid og penger på dette når dagens ordning synes å fungere tilfredsstillende for de fleste av andelseieren.

Forslag til vedtak: Eiendomsskatten fakturerer separat for hver andelseier i borettslaget.

Styrets innstilling: Eiendomskatten til andelseierne i F.L.S.borettslag betales som nå. Dvs. at borettslaget betaler fakturaene, men beløpet kreves inn fra den enkelte andelseier sammen med de månedlige fakturaene for de felles kostnadene. USBL bistår borettslaget med dette.

5.5 Eiendomsskatt: Fordeling mellom andelshaverne

Forslagsstiller v/tre av andelseierne i S21 ber om at styret redegjøre skriftlig for hvordan eiendomsskatt fordeles mellom andelshaverne inkl. oppmålt areal fra og med 2023. Begrunnelsen er at styret ikke har redegjort for foredling av eiendomsskatt etter at det ble klart at innmeldt areal var ulikt og ikke stemte med faktisk og oppmålt areal.

Styrets vurdering:

Eiendomsskatten beregnes av Ås kommune og Skatteetaten. Det er gjennomført en

takstvurdering av andelene i borettslaget i regi av borettslaget. Hvordan dette er brukt i beregningen av eiendomsskatten til de ulike andelene, kjenner ikke styret til. I 2023 fikk FLS en økning i eiendomsskatten på mellom 10% og 25%. Dette skyldes økning i boligverdiene. I august 2023 sendte styret i borettslaget ut informasjon om dette samt en oversikt over hvordan eiendomsskatten for 2023 fordelte seg på de ulike andelene.

Forslag til vedtak: Styret redegjør skriftlig for hvordan eiendomsskatt fordeles mellom andelshaverne inkl. oppmålt areal fra og med 2023.

Styrets innstilling: Styret vurderer når det skal orienteres om fordeling av eiendomsskatten.

5.6 Styrereferater tilgjengelig for alle andelseierne

Forslagsstiller v/tre av andelseierne i S21 vil at godkjente styrereferat skal være tilgjengelig for alle andelseiere. Referat skal inneholde sak og begrunnelse for beslutning. FLS borettslaget hjemmeside hos USBL bør benyttes til publisering av styrereferatene. Begrunnelsen er at å tilgjengeliggjøre referat for andelseierne sikrer transparens i saker og beslutninger og er derfor demokratisk viktig.

Styrets vurdering:

Styrereferater er styrets interne dokumenter, og skal ikke deles med andelseiere. Det er bl.a. fordi styrereferater kan inneholde personlige opplysninger. I FLS borettslag sendes imidlertid godkjent referat til varamedlemmer til orientering for å sikre at de har et grunnlag for å holde seg oppdatert om arbeidet i styret når de evt. skal inn i styret. Saker av personlig art, unntas offentligheten. Styret informerer andelseierne i eget infoskriv når det er saker som er behandlet som alle må få informasjon om. På bakgrunn av dette sendes ikke referater til alle andelseierne. Styrets vurdering er at dette ikke er en sak for GF.

Forslag til vedtak: Godkjente styrereferat skal være tilgjengelig for alle andelseiere.

Styrets innstilling: Godkjent styrereferat er styrets interne dokument. Styret orienterer andelseierne om aktuelle saker som i dag, via borettslagest nettsider, på møter med huskontakter og direkte med andelseierne.

5.7 Innhenting av anbud

Forslagsstiller v/tre av andelseierne i S21 vil at når det er behov for innkjøp av håndverker tjenester mm. skal det innhentes 3 anbud/prisoverslag. Om det ikke er mulig å få til, må det redegjøres for hvorfor før beslutning tas om utførende. Ved ellers like pristilbud skal billigste velges. Oversikt over pristilbud og valg av firma skal begrunnes i styrereferat. Begrunnelsen er at åpenhet om pristilbud og valgt utførende firma er viktig for god forvaltning av felleskostnader/utgifter og vil gi andelshaverne mulighet for innsikt.

Styrets vurdering:

Det er styret i et borettslag som treffer bestemmelser om vedlikehold. Det kan være snakk om store utgifter og mange vil be om at generalforsamlingen skal ta stilling til det. Slik er det imidlertid ikke. Det er styret sitt ansvar å iverksette slike tiltak. Styret står fritt til å velge hvem de ønsker til å foreta utbedringene. De behøver ikke velge det rimeligste og heller ikke gjennomføre anbudsinnhenting. Det vil som regel være lurt å innhente flere tilbud særlig ved større vedlikeholdsoppgaver. Styrets vurdering er at dette ikke er en sak for GF.

Forslag til vedtak: Ved behov for innkjøp av håndverker tjenester mm. skal det innhentes 3 anbud/prisoverslag.

Styrets innstilling: Styret vurderer fra sak til sak hvor mange det skal innhentes anbud fra.

5.8 Fordeling av forsikringspremie

I forbindelse med oppmåling av boligareal i 2022 ble det klart at det var store avvik i oppgitt og faktisk areal. Forslagsstiller v/tre av andelseierne i S21 ber styret sjekke og evt. endre opplysninger hos forsikringsselskapet. Det bes om at styret redegjøre for hvordan forsikringspremien fordeles. Begrunnelsen er at det er viktig at forsikring dekker bygningene og at fordeling av forsikringspremie er riktig fordelt.

Styrets vurdering:

Forsikringen baserer seg på brutto areal. Den har ikke endret seg etter målingene i 2022 som gjaldt boareal. Bruttoareal kan kun endre seg hvis noen bygger på boligene. Dette ble sist endret ved påbygging av Ekornveien 6d. Det kan imidlertid være klokt å gå gjennom avtaledokumentene om borettslagets forsikring, og styret oppfordres til å gjøre det.

Forslag til vedtak: Styret bes om å gå gjennom avtaledokumentene om borettslagets forsikring.

Styrets innstilling: Styret bes om å gå gjennom avtaledokumentene om borettslagets forsikring.

5.9 Orientering fra styret

Styret vil orientere om disse sakene:

Strømpekjøring av vertikalrør, og styrets arbeid med retningslinjer for felles uteområder.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Solveig Viste
Styremedlem, Aase Richter
Styremedlem, Brith Omberg
Annen tillitsvalgt, Christina Betini
Varamedlem, Kari Stensgaard
Varamedlem, Kari Winquist
Varamedlem, Torild Grytting Berg

6.1 Valg av leder

Forslagsstiller v/tre av andelseierne i S21 ber styret om med hjelp av USBL til å fremskaffe aktuell/aktuelle kandidat. Begrunnelsen er at det trengs en profesjonell ledelse av styret som kan inngi tillit.

Styrets vurdering:

Styreleder er på valg, så er det GF som vedtar hvem som blir valgt av kandidatene. Ønsker styreleder gjenvalg, eller er det andre kandidater i borettslaget? Hvis ikke kan det innhentes tilbud fra eksterne styreledere.

Valgkomiteen har ikke klart å framskaffe en kandidat til ledervervet i borettslaget. Det ble derfor søkt etter en ekstern styreleder. Nils Dugstad har sagt seg villig til å stille som styreleder i borettslaget for kommende 2-års periode.

Nils Dugstad er landbruksøkonomi fra NLH, og har lang og bred ledererfaring. Han er nå pensjonist, men har en rekke styreverv, bl.a. som styreleder i Søråsteigen boliglag.

Styrehonorar for ekstern leder:

- kr. 48 000,-/år eks. mva. Det dekker alt ordinært arbeid i borettslaget. (4 til 5

styremøter, generalforsamling, huskontaktmøte(r), kontakt med USBL om regnskap m.m.)
- Kr. 30 000,-/år eks. mva settes av til evt. arbeid utover det ordinære nevnt over.
- Det faktureres etter medgått tid. Alle utgifter til telefon, data, om nødvendig reiseaktivitet m.m. inngår i timeprisen.

Forslag til vedtak: Nils Dugstad

6.2 Valg av medlemmer til styret

Kari Winquist, 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Brith Omberg (M11)

Reidar Borgstrøm (E8d)

Kari Stensgaard (M7)

6.4 Valg av valgkomite

Sissel Riise (M9)

Hildegunn Eliassen (S21)

Anders Often (M11)

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ende ³rsregnskap	806 332	1 163 725
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-129 990	-178 993
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-151 590	-178 400
B. ¡rets endring disponible midler	-281 580	-357 393
C. Disponible midler	524 752	806 332
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	702 269	970 873
Kortsiktig gjeld	-177 517	-164 541
C. Disponible midler	524 752	806 332

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 AL F.L.S. borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	7	1 331 559	1 244 221	1 252 631	1 224 724
Sum leieinntekt		1 331 559	1 244 221	1 252 631	1 224 724
Annen inntekt					
Diverse inntekt		0	0	48 000	224 300
Sum annen inntekt		0	0	48 000	224 300
Sum inntekt		1 331 559	1 244 221	1 300 631	1 449 024
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	8	6 408	6 134	6 000	6 000
Styrehonorar	8	45 450	43 500	45 000	45 000
Driftskostnad					
Energikostnad		56 633	50 217	61 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	10	85 141	22 527	28 000	33 000
Kommunale avgifter/renovasjon		202 419	183 476	217 000	230 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser		0	0	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	11	60 981	2 935	50 001	60 000
Reparasjon og vedlikehold	12	528 711	692 199	875 000	1 164 003
Revisjonshonorar		5 230	4 894	4 998	4 998
Forretningsførerhonorar		53 131	51 634	52 998	57 000
Andre honorar		15 468	51 673	20 580	24 000
Kontorkostnad		1 896	0	0	2 004
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		4 076	7 340	0	0
Kontingent og gaver		1 431	1 890	0	2 004
Forsikring		124 617	116 271	125 004	147 504
Eiendomsskatt		89 732	78 732	78 900	90 300
Andre kostnader		1 811	3 008	3 006	3 006
Sum kostnad		1 283 135	1 316 430	1 573 487	1 924 818
Driftsresultat		48 424	-72 209	-272 856	-475 794
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		21 776	9 753	0	0
Rentekostnad		200 190	116 537	154 787	224 000
Netto finansposter		178 414	106 785	154 787	224 000
Årsresultat		-129 990	-178 993	-427 643	-699 794
Overført til/fra annen egenkapital		-129 990	-178 993	0	0
SUM OVERFØRINGER		-129 990	-178 993	0	0

Balanse 2023 AL F.L.S. borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	967 785	967 785
Bygninger	9	869 167	869 167
Sum anleggsmidler		1 836 952	1 836 952
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 271	5 522
Andre kortsiktige fordringer		0	461
Forskuddsbetalte kostnader		33 151	116 813
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		663 847	848 077
Sum omløpsmidler		702 269	970 873
SUM EIENDELER		2 539 221	2 807 825

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 105 953	-1 975 963
Sum opptjent egenkapital		-2 105 953	-1 975 963
Sum egenkapital	13	-2 105 953	-1 975 963
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	4 051 316	4 202 906
Borettsinnskudd		416 342	416 342
Sum langsiktig gjeld		4 467 657	4 619 247
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 148
Leverandørgjeld		156 375	121 707
Skyldig off. myndigheter		0	23 714
Påløpne renter		1 861	919
Annen kortsiktig gjeld		19 280	13 054
Sum kortsiktig gjeld		177 517	164 541
Sum gjeld		4 645 174	4 783 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 539 221	2 807 825
Pantstillelser	15	4 467 657	4 619 247

Sted:_____ Dato:_____

Solveig Viste	Aase Richter	Brith Omberg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ 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
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres 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 kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.
Lŋnn: Skattetrekk blir overfŋrt til felles skattekonto for Usbl.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifŋlge vedtektene p³ avdeling Hus 1 Skogveien 21, Hus 2 M³ ltrostveien 11, Hus 3 M³ ltrosveien 9, Hus 4 M³ ltrostveien 7, Hus 5 ekonrveien 6, Hus 6 avd 7 Ekornveien 9
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note

Note 1 - Avdelingsregnskap Hus 1

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	7	213 255	200 845	193 701	190 830
Sum leieinntekt		213 255	200 845	193 701	190 830
Annen inntekt					
Sum inntekt		213 255	200 845	193 701	190 830
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	8	1 068	1 022	1 000	1 000
Styrehonorar	8	7 575	7 250	7 500	7 500
Driftskostnad					
Energikostnad		26 287	20 572	13 000	10 000
Kostnad eiendom/lokale	10	11 168	11 080	13 000	15 000
Kommunale avgifter/renovasjon		28 081	24 106	46 000	43 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser		0	0	1 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	11	300	1 452	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	12	285 921	215 833	304 000	4 000
Revisjonshonorar		872	816	833	833
Forretningsførerhonorar		8 855	8 606	8 833	9 500
Andre honorar		2 578	8 612	3 430	4 000
Kontorkostnad		316	0	0	334
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		3 367	6 453	0	0
Kontingent og gaver		239	315	0	334
Forsikring		18 042	16 828	18 334	29 834
Eiendomsskatt		10 876	9 404	0	0
Andre kostnader		302	501	501	501
Sum kostnad		405 845	332 850	427 431	136 836
Driftsresultat		-192 590	-132 005	-233 730	53 994
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 629	1 625	0	0
Rentekostnad		26 025	15 150	20 122	29 120
Netto finansposter		22 395	13 524	20 122	29 120
Årsresultat		-214 986	-145 529	-253 852	24 874

Note 2 - Avdelingsregnskap Hus 2

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	7	195 811	216 542	239 962	246 270
Sum leieinntekt		195 811	216 542	239 962	246 270
Annen inntekt					
Diverse inntekt		0	0	0	48 000
Sum annen inntekt		0	0	0	48 000
Sum inntekt		195 811	216 542	239 962	294 270
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	8	1 068	1 022	1 000	1 000
Styrehonorar	8	7 575	7 250	7 500	7 500
Driftskostnad					
Energikostnad		8 654	8 170	20 000	16 000
Kostnad eiendom/lokale	10	0	0	8 000	9 000
Kommunale avgifter/renovasjon		32 995	33 716	46 000	43 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser		0	0	1 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	11	0	0	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	12	0	11 332	4 000	4 000
Revisjonshonorar		872	816	833	833
Forretningsførerhonorar		7 382	8 606	8 833	9 500
Andre honorar		2 578	8 612	3 430	4 000
Kontorkostnad		316	0	0	334
Kontingent og gaver		239	315	0	334
Forsikring		17 946	16 736	18 334	21 834
Eiendomsskatt		11 076	9 588	0	0
Andre kostnader		302	501	501	501
Sum kostnad		91 002	106 664	129 431	128 836
Driftsresultat		104 809	109 878	110 531	165 434
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 629	1 625	0	0
Rentekostnad		60 057	35 254	47 984	69 440
Netto finansposter		56 428	33 628	47 984	69 440
Årsresultat		48 382	76 250	62 547	95 994

Note

Note 3 - Avdelingsregnskap Hus 3

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	7	272 357	218 384	208 479	204 078
Sum leieinntekt		272 357	218 384	208 479	204 078
Annen inntekt					
Sum inntekt		272 357	218 384	208 479	204 078
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	8	1 068	1 022	1 000	1 000
Styrehonorar	8	7 575	7 250	7 500	7 500
Driftskostnad					
Energikostnad		12 716	12 747	13 000	10 000
Kostnad eiendom/lokale	10	62 493	0	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon		25 974	21 774	23 000	32 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser		0	0	1 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	11	134	728	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	12	127 901	179 470	95 000	204 000
Revisjonshonorar		872	816	833	833
Forretningsførerhonorar		10 334	8 606	8 833	9 500
Andre honorar		2 578	8 612	3 430	4 000
Kontorkostnad		316	0	0	334
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		709	0	0	0
Kontingent og gaver		239	315	0	334
Forsikring		17 946	16 736	18 334	21 834
Eiendomsskatt		10 723	9 400	0	0
Andre kostnader		302	501	501	501
Sum kostnad		281 878	267 975	182 431	302 836
Driftsresultat		-9 521	-49 591	26 048	-98 758
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 629	1 625	0	0
Rentekostnad		22 021	12 526	15 479	22 400
Netto finansposter		18 392	10 901	15 479	22 400
Årsresultat		-27 913	-60 492	10 569	-121 158

Note 4 - Avdelingsregnskap Hus 4

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	7	229 811	213 262	198 533	186 442
Sum leieinntekt		229 811	213 262	198 533	186 442
Annen inntekt					
Sum inntekt		229 811	213 262	198 533	186 442
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	8	1 068	1 022	1 000	1 000
Styrehonorar	8	7 575	7 250	7 500	7 500
Driftskostnad					
Energikostnad		8 976	8 728	15 000	14 000
Kostnad eiendom/lokale	10	410	0	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon		39 237	35 911	39 000	40 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser		0	0	1 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	11	758	755	1	10 000
Reparasjon og vedlikehold	12	76 898	99 967	204 000	4 002
Revisjonshonorar		872	816	833	833
Forretningsførerhonorar		8 855	8 606	8 833	9 500
Andre honorar		2 578	8 612	3 430	4 000
Kontorkostnad		316	0	0	334
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	260	0	0
Kontingent og gaver		239	315	0	334
Forsikring		22 066	20 592	21 834	21 834
Eiendomsskatt		19 689	17 728	0	0
Andre kostnader		302	501	501	501
Sum kostnad		189 838	211 063	302 932	114 838
Driftsresultat		39 973	2 199	-104 399	71 604
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 629	1 625	0	0
Rentekostnad		22 021	12 819	17 027	24 640
Netto finansposter		18 392	11 194	17 027	24 640
Årsresultat		21 582	-8 995	-121 426	46 964

Note 5 - Avdelingsregnskap Hus 5

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	7	206 311	195 144	210 399	204 898
Sum leieinntekt		206 311	195 144	210 399	204 898
Annen inntekt					
Sum inntekt		206 311	195 144	210 399	204 898
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	8	1 068	1 022	1 000	1 000
Styrehonorar	8	7 575	7 250	7 500	7 500
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	10	5 535	6 753	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon		38 066	33 985	23 000	30 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser		0	0	1 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	11	0	0	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	12	36 915	93 632	44 000	44 000
Revisjonshonorar		872	816	833	833
Forretningsførerhonorar		8 858	8 606	8 833	9 500
Andre honorar		2 578	8 612	3 430	4 000
Kontorkostnad		316	0	0	334
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	209	0	0
Kontingent og gaver		239	315	0	334
Forsikring		22 847	21 321	22 834	25 334
Eiendomsskatt		17 992	15 644	0	0
Andre kostnader		302	501	501	501
Sum kostnad		143 162	198 664	122 931	134 336
Driftsresultat		63 149	-3 520	87 468	70 562
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 629	1 625	0	0
Rentekostnad		40 038	23 307	30 957	44 800
Netto finansposter		36 409	21 682	30 957	44 800
Årsresultat		26 740	-25 202	56 511	25 762

Note 6 - Avdelingsregnskap Hus 6

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	7	214 014	200 044	201 557	192 206
Sum leieinntekt		214 014	200 044	201 557	192 206
Annen inntekt					
Sum inntekt		214 014	200 044	201 557	192 206
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	8	1 068	1 022	1 000	1 000
Styrehonorar	8	7 575	7 250	7 500	7 500
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	10	5 535	4 694	7 000	9 000
Kommunale avgifter/renovasjon		38 066	33 985	40 000	42 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser		0	0	1 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	11	59 790	0	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	12	1 076	91 965	59 000	4 001
Revisjonshonorar		872	816	833	833
Forretningsførerhonorar		8 846	8 606	8 833	9 500
Andre honorar		2 578	8 612	3 430	4 000
Kontorkostnad		316	0	0	334
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	418	0	0
Kontingent og gaver		239	315	0	334
Forsikring		25 772	24 061	25 334	26 834
Eiendomsskatt		19 376	16 969	0	0
Andre kostnader		302	501	501	501
Sum kostnad		171 410	199 213	164 431	116 837
Driftsresultat		42 604	831	37 126	75 369
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 629	1 625	0	0
Rentekostnad		30 028	17 481	23 218	33 600
Netto finansposter		26 399	15 855	23 218	33 600
Årsresultat		16 205	-15 024	13 908	41 769

Note 7 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	810 528	810 528
3619 Dugnadstillegg	24 000	16 000
3625 Leietillegg prosjekt 1	43 200	43 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	197 028	110 529
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	155 821	185 228
3690 Andre leieinntekter	100 982	78 736
Sum	1 331 559	1 244 221

Note 8 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	6 408	6 134
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	45 450	43 500
Sum	51 858	49 634

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

Note 9 - Varige driftsmidler

	Skogveien 21	M³ltrostveien 11	M³ltrostveien 9	M³ltrostveien 7	Ekornveien 6	Ekornveien 8
Anskaffelseskost pr.01.01 :	123 363	136 377	130 537	131 959	171 589	175 342
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	123 363	136 377	130 537	131 959	171 589	175 342
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	123 363	136 377	130 537	131 959	171 589	175 342
Anskaffelses³r :	1951	1951	1951	1951	1951	1951
Antatt levetid i ³r :						

	Tomt Skogveien 21	Tomt M³ltrostveien 11	Tomt M³ltrostveien 9	Tomt M³ltrostveien 7	Tomt Ekornveien 6	Tomt Ekornveien 8
Anskaffelseskost pr.01.01 :	191 100	196 230	159 615	159 615	130 613	130 613
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	191 100	196 230	159 615	159 615	130 613	130 613
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	191 100	196 230	159 615	159 615	130 613	130 613
Anskaffelses³r :	2003	2003	2003	2003	2003	2003
Antatt levetid i ³r :						

Borettslaget best³r av 24 andeler fordelt p³ 6 Bygg,
Boettslagets Eiendeler er oppfŋrtp³ Gnr 42 og bruksnr. 269,271,272 og 242, og er p³ 10.611,1 kvm eiet tomt.
Borettslaget er forsikret i If Skadeforsikring Policenr SP587530.10.1

Note 10 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6361 Fast renhold	1 838	900
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	19 553	19 137
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	63 750	2 489
Sum	85 141	22 527

Note 11 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	59 790	0
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	891	699
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	300	0
6552 Driftsmateriell	0	2 236
Sum	60 981	2 935

Note 12 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	67 250	120 210
6602 Vedlikehold VVS	7 138	0
6603 Vedlikehold elektro	108 038	14 066
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	8 326	5 102
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	145 571
6641 Malerarbeider	202 058	29 951
6643 Glassarbeid/Vindu	14 928	0
6644 Fasade/balkonger	0	45 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	42 023	164 028
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	46 450	168 272
6650 P³kostning / Rehabilitering / Investering	32 500	0
Sum	528 711	692 199

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-1 975 963	-129 990	-2 105 953
Sum opptjent egenkapital	-1 975 963	-129 990	-2 105 953
Sum egenkapital	-1 975 963	-129 990	-2 105 953

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vŊre hŋyere enn den balansefŋrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form³l:	Vedlikehold og refinansiering av gammelt l³n
L³nenummer:	16362949630
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2020
Rentesats:	5.59 %
Beregnet innfridd:	01.02.2024
Opprinnelig l³nebelŋp:	4 567 500
L³nesaldo 01.01:	4 202 906
Avdrag i perioden:	151 590
L³nesaldo 31.12:	4 051 316

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16362949630	4	200 235	800 940
	3	184 999	554 997
	4	169 430	677 720
	1	166 096	166 096
	4	161 729	646 916
	1	155 794	155 794
	4	154 027	616 108
	2	147 126	294 252
	1	138 491	138 491

Note 15 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	4 051 316
Innskuddskapital	416 342
Boligselskapets pantesikrede gjeld	4 467 657
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	1 836 952

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ Kr. 416.342,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for AL F.L.S. borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL F.L.S. borettslag

Styreleder	Solveig Viste (sign.)	14.04.2024
Styremedlem	Brith Omberg (sign.)	14.04.2024
Styremedlem	Aase Richter (sign.)	14.04.2024

Hus 1	**Skogveien 21**
	2023
Disponible midler pr. 01.01.	**-796,29**
Årets resultat	-214 986,00
nebetaling av lån	-19 706,68
Opptak lån	-
Årets disponible midler	**-234 692,68**
31.des	**-235 488,97**

Hus 2	**Måltrostveien 11**
	2023
Disponible midler pr01.01.	**-54 864,97**
Årets resultat	48 382,00
Nedbetaling av lån	-45 476,99
Opptak Lån	-
Årets disponible midler	**2 905,01**
Disponible midler pr 31.12.2023	**-51 959,96**

Hus 3	**Måltrostveien 9**
	2023
Disponible midler pr 01.01.	**440 224,05**
Årets resultat	-27 913,00
Nedbetaling av lån	-16 674,89
Opptak Lån	-
Årets disponible midler	**-44 587,89**
Disponible midler pr 31.12	**395 636,16**

Hus 4	**Måltrostveien 7**
	2023
Disponible midler pr 01.01.	**232 068,84**
Årets resultat	21 582,00
Nedbetaling av lån	-16 674,89
Opptak Lån	-
Årets disponible midler	**4 907,11**
Disponible midler pr 31.12.2023	**236 975,95**

Hus 5 **Ekornveien 6**

	2023
Disponible midler pr 01.01.	**70 921,83**
Årets resultat	26 740,00
Nedbetaling av lån	-30 317,99
Opptak Lån	-
Årets disponible midler	**-3 577,99**
31.des	**67 343,84**

Hus 6 **Ekornveien 8**

	2023
Disponible midler pr 01.01.	**123 562,40**
Årets resultat	16 205,00
Nedbetaling av lån	-22 738,55
Opptak Lån	-
Årets disponible midler	**-6 533,55**
Disponible midler 31.12	**117 028,85**

Fordelingsnøkkelen i FLS borettslag, fordelt på andelseierne pr. des. 2021

Boligadresse	Andelseier	Enhetens fordelings-nøkkel, kr	Enhetens fordelings-nøkkel, %	Fordelings-nøkkel pr.hus, %
Skogveien 21	Eliassen	30 492,00	4,18	16,72
Skogveien 21	Winquist	30 492,00	4,18	
Skogveien 21	Rojahn	30 492,00	4,18	
Skogveien 21	Engene	30 492,00	4,18	
Måltrostveien 7	Chhetri	33 294,00	4,57	17,13
Måltrostveien 7	Vedeld	33 294,00	4,57	
Måltrostveien 7	Stensgaard	24 924,00	3,42	
Måltrostveien 7	Berg	33 294,00	4,57	
Måltrostveien 9	Gausemel	36 036,00	4,94	19,76
Måltrostveien 9	Dalsgaard	36 036,00	4,94	
Måltrostveien 9	Riibe	36 036,00	4,94	
Måltrostveien 9	Thorvaldsen	36 036,00	4,94	
Måltrostveien 11	Hafstad	27 720,00	3,80	15,2
Måltrostveien 11	Often	27 720,00	3,80	
Måltrostveien 11	Gjendem	27 720,00	3,80	
Måltrostveien 11	Bakken	27 720,00	3,80	
Ekornveien 6	Langdalen	26 478,00	3,63	15,21
Ekornveien 6	Alstad	28 038,00	3,85	
Ekornveien 6	Richter	26 478,00	3,63	
Ekornveien 6	Betini	29 892,00	4,10	
Ekornveien 8	Borgstrøm	29 106,00	3,99	15,96
Ekornveien 8	Andersson	29 106,00	3,99	
Ekornveien 8	Bakke	29 106,00	3,99	
Ekornveien 8	Angeloff	29 106,00	3,99	

Årsmelding 2023 - AL F.L.S. borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Solveig Viste
Styremedlem, Aase Richter
Styremedlem, Brith Omberg
Annen tillitsvalgt, Christina Betini
Varamedlem, Kari Stensgaard
Varamedlem, Kari Winquist
Varamedlem, Torild Grytting Berg

Styret i AL F.L.S. borettslag består av 3 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

AL F.L.S. 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. AL F.L.S. borettslag ligger i Ås kommune, og har organisasjonsnummer 950049596
AL F.L.S. borettslag består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

AL F.L.S. borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587530. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AL F.L.S. borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Det ble gjennomført sjekk av det elektriske anlegget i boenheter og fellesarealer Ski elektriske. Arbeidet med å utbedre feil ble påbegynt og skal ferdigstilles ila 2024.
- Det ble gjennomført branntilsyn i alle husene unntatt Skogveien 21 (gjøres i 2024), av Follo Brannvesen. Arbeidet med å utbedre feil ble påbegynt og skal ferdigstilles ila 2024.
- Det ble sendt ut informasjon til andelseierne om at de selv har ansvar for å skifte batterier i røykvarsleren og snu brannslukningsapparatene.
- Huskontaktene ble bedt om å skifte batteriene i røykvarslerne i fellesarealene.
- Det har vært en del problemer med komfyrvaktene som ble montert hos 14 andesleiere i 2019. Garantien går ut ila 2024, og det er satt i gang et arbeid med å få vurdert status, og hvilke av disse som må utbedres/skiftes. Skal ferdigstilles ila 2024.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 13 styremøter siden årsmøtet i 2023. Andelseier Christina Bettini har bistått styret i arbeidet med budsjett, regnskap og opptak av lån. Det har vært mye arbeid med oppfølging av vedlikeholdstiltak som ble planlagt eller igangsatt i 2023, og forberedelser av tiltak i 2024. Gjennomføring av vedlikehold har blitt vurdert mot økte kostnader og økt husleie. Enkelte prosjekter har derfor blitt utsatt.

Styret bruker USBL Portalen/Bonabo til betaling av fakturaer, kommunikasjon med styret og med andelseierne og til arkivering av styremøtereferater, GF-protokoller, tilbud på vedlikeholdsoppgaver mv.

Felles tiltak:

- Strømpekjøring av vertikalrør: Det har vært dialog Olimb om strømpekjøring av vertikalrør i 4-mannsboligene. Styret har måttet avvente ledig kapasitet hos Olimb. Avtalen ble undertegnet februar 2024, og arbeidet med innmåling er påbegynt vinteren 2024.
- Elsjekk: Ble gjennomført i alle husene av Ski elektriske juni 2023. Tilbakemelding om avvik er sendt andelseierne. Frist for utbedring 31.3.2024.
- Branntilsyn: Ble gjennomført av Follo Brannvesen IKS i september 2023. Tilbakemelding ble sendt andelseierne med frist for utbedring 1.3.2024.
- Takrenner og nedløp: Huskontaktene har sjekket og gitt tilbakemelding på hvordan takrenner og -nedløp fungerer ved mye nedbør.
- Eiendomsskatt: Det ble sendt ut informasjon til andelseierne om eiendomsskatt. Styret har inngått avtale med USBL om månedlig innbetaling av eiendomsskatten.
- Opptak av lån: Ved årsskiftet ble det inngått avtale om nytt lån på kr. 1 mill. for tiltak som skal iverksettes i 2024. Det ble sendt ut informasjonsskriv til andelseierne om dette der det bl.a ble orientert om økning av husleie som følge av låneopptaket.
- F.L.S.borettslag ble oppført med korrekt navn i Brønnøysundregisteret.

Tiltak i det enkelte hus

Måltrostveien 11

- Lekkasje på nybygde verandaer i 2.etg. ble oppdaget. Dette var en reklamasjon som ble utbedret av firmaet.
- Drenering og maling av yttervegger ble utsatt.

Måltrostveien 9

- Utbedring av pipe med ny netting og utbedring av takrenner ble gjennomført (Gunvaldsen og sønn)
- Montert ny ytterdør og ny kjellerdør (Jørn Grefsrud). Enkelte kjellervinduer er skiftet ut (Ås glassmester).
- Styret har hatt husmøte med beboerne.

Måltrostveien 7

- Oppgradering av uteområder og inngangsparti ble utsatt.

Skogveien 21

- Huset ble malt i nye hovedfarge, skiftet fra blå til grønn. (Christian Aakre, Maling og Boligstyling AS)
- Elektrisk anlegg i fellesarealer ble skiftet (Ski Elektriske).
- Et par bjørketrær ble felt, etter avklaring med nabo om tomtegrensen.
- Styret har hatt husmøte med beboerne.

Ekornveien 6

- Deler av yttervegger i 6D ble malt av beboer. Det gjenstår noen delvegger i 6D og maling av 6C.
- Veranda i 6A er utbedret for lekkasje (Saxebøl)

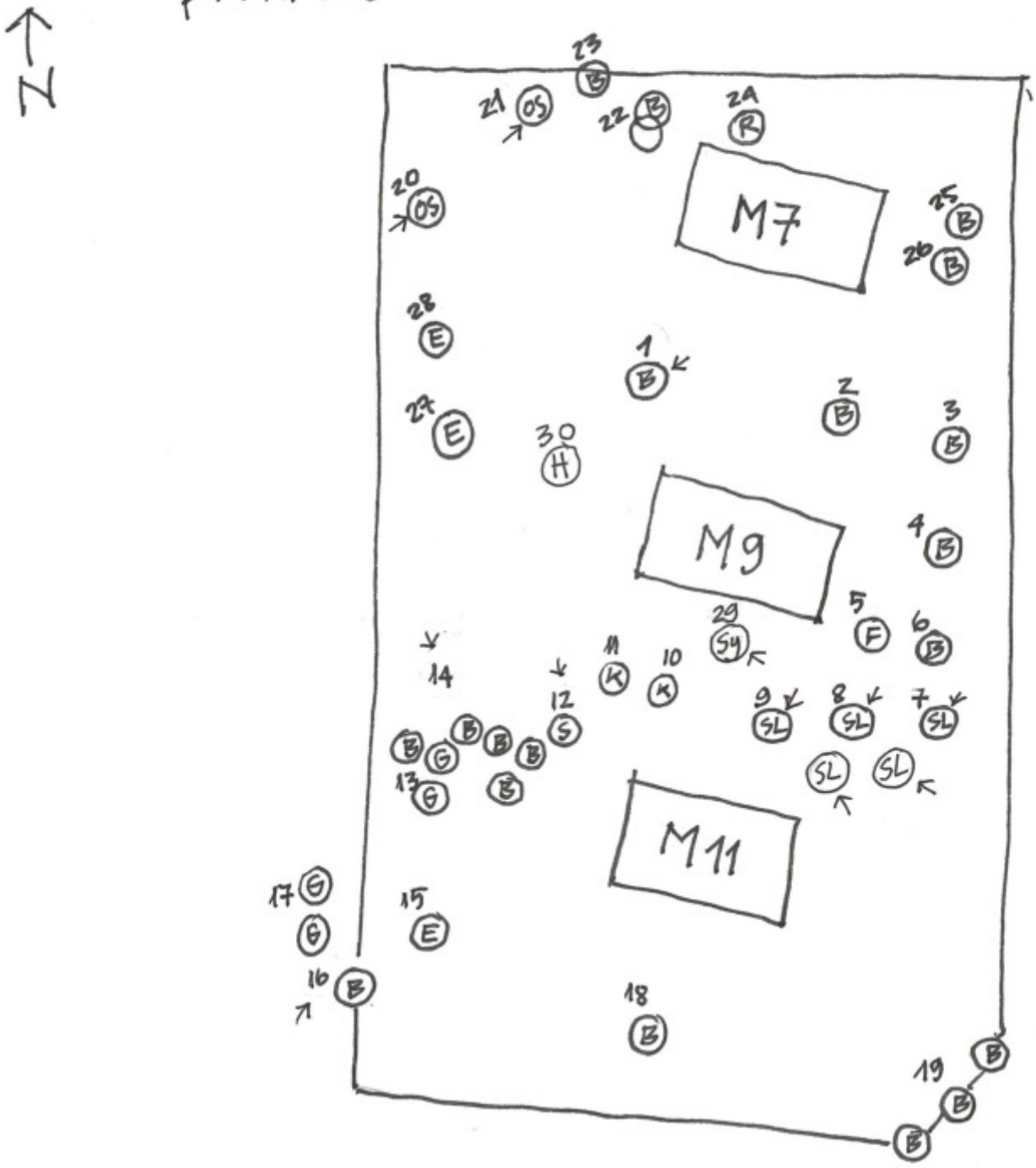
Ekornveien 8

- Takrenner og nedløpsrør med riktig dimensjon ble montert.
- Skifte utetrapper og ev. ytterdører, samt skifte panel på østvegg ble utsatt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

TRÆR I MÅLTROSTVEIEN 7, 9 OG 11

pr. mai 2018



Tegnforklaring:

B = bjørk
E = eik
F = furu
G = gran
OS = osp
S = selje
SL = sibirlønn
K = kirsebær
R = Rogn
SY = Syrin
H = Hassel

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

AL F.L.S. 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: Torsdag 25.04.2024 kl. 19:00 - Ås Kulturhus

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

A/L F.L.S. Borettslag

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L F.L.S. Borettslag ble stiftet på konstituerende generalforsamling den 9. april 1951 under navnet Kaja Bolig- og Byggelag. Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 6. august 1951 ble navnet endret til A/L F.L.S. Boliglag. På generalforsamling 21. februar 1962 fikk navnet sin nåværende form A/L F.L.S. Borettslag. Betydningen av navnet er A/L Fellesbygget, Landbruksteknisk og Skogforsøksvesenets Borettslag.

Vedtektene ble endret på generalforsamling den 4. mars 1986, deretter endret på generalforsamling den 29. mai 2000 og igjen i henhold til ny "Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39" på generalforsamling den 6. juni 2005. Vedtektene ble igjen revidert på generalforsamling den 30. mai 2006 og sist revidert på generalforsamling den 25.04.2024.

A/L F.L.S. Borettslag er et frittstående andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets bygninger (borett).

Borettslaget ligger i Ås kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune. Boligbyggelaget USBL er forretningsfører.

Vedtektene er forankret i "Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39", men tilpasset A/L F.L.S. Borettslag. For bestemmelser som ikke er fastsatt i borettslagets vedtekter, gjelder borettslagsloven.

§ 2. Andeler. Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.
Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.
En andel gir rett til en stemme på generalforsamling.

§ 3. Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

Andre enn ektefeller, nære slektninger eller personer som naturlig utgjør en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv.

Har en arving eller flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo overtatt en andel, kan borettslaget pålegge arvingen(-e) eller dødsboet innen 6 måneder å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret kan godkjenne.

§ 4. Godkjenning av ny andelseier

Ny andelseier skal godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Godkjenning er dog ikke nødvendig ved overdragelse til person som nevnt i § 5, 3. ledd i disse vedtektene.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Dersom styrets avslag om godkjenning av erververen som andelseier ikke er sendt erververen innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning, er erververen å anse som godkjent.

Styret kan ikke nekte godkjenning når overdragelsen er et nødvendig ledd i å bytte boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv i tilfeller der styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 5. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal dra omsorg for at andelseierne i borettslaget får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 20 dager, jfr. § 4, 2. ledd i disse vedtektene.

Personer som vil gjøre bruk av sin forkjøpsrett kan gjøre dette ved å by det samme som høyeste bud.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen ønskes overdratt til andelseiers ektefelle (samboer), eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvem som skal få overta andelen. Ved prioritering av ny andelseier vises det til Lov om Burettslag Kapittel 6. Rettsregistrering og § 6-5. Hovudreglar om prioritet:
(1) Et registrert rettserverv går foran et rettserverv som ikke er registrert.
(2) Kolliderer flere registrerte rettserverv, blir rekkefølgen avgjort etter dagen for registreringen. Rettserverv som er registrert samme dag, er likestilte, likevel slik at utlegg og arrest går foran andre rettsstiftelser. Er flere utlegg registrert samme dag, går det eldste først.

§ 6. Bruksoverlatelse

Med godkjennelse fra styret kan andelseieren overlate bruken av boligen til andre i opp til 3 år, dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i § 3 i vedtektene har bodd i boligen i

minst 1 av de 2 siste årene. Godkjenning kan bare nektes om brukeren ikke kunne blitt andelseier i henhold til vedtektenes § 3.

Bruksoverlatelse reduserer ikke andelseiers plikter i forhold til laget.

I den perioden bruken av boligen er overlatt til andre pålegges brukeren å ta del i de praktiske gjøremål som vedlikehold, plenklipping, snømåking m.m. som normalt påligger andelseieren.

Blir bruken overlatt i strid med borettslagets vedtekter eller dersom vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan styret pålegge brukeren å flytte. Styret kan også pålegge brukeren å flytte om det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendom, eller om brukeren er til alvorlig plage eller sjenanse for andre beboere i borettslaget.

§ 7. Bruk og vedlikehold

Andelseiere skal behandle boligen og fellesarealene fint. Bruken må ikke på urimelig eller unødig vis være til skade eller sjenanse for andre andelseiere. Generalforsamlingen har vedtatt et vedlikeholdsreglement som fastsetter ansvarsfordelingen mellom borettslaget og andelseiere. Alle andelseiere og brukere skal etterkomme vedlikeholdsreglementet.

Ved skade som følge av brann eller vannlekkasje i boligen forårsaket av grov uaktsomhet, eller ved skade på integrerte hvitevarer som følger boligen, vil egenandel påfalle andelseier selv om erstatningen dekkes gjennom borettslagets forsikring.

§ 8. Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved borettslagets drift som ikke gjelder den enkelte boenhet, slik som felles vedlikeholdskostnader, forsikringer, kommunale avgifter, administrasjonskostnader m.m.

Felleskostnadene skal deles mellom andelseierne etter en fordelingsnøkkel fastsatt av generalforsamlingen.

For krav på dekning av felleskostnader har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser.

§ 9. Pålegg om salg

Er en andel ervervet i strid med § 3 i disse vedtektene, kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves tvangssolgt om ikke pålegget etterkommes innen en frist på minst tre måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt.

Dersom andelseier tross advarsler misligholder pliktene sine vesentlig, kan laget pålegge andelseier å selge andelen. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentlige mislighold vil gi laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke etterkommes

innen en frist på minst tre måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt.

§ 10. Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år. Dersom alle medlemmene til styret står på valg ved samme generalforsamling, skal en av dem, etter loddtrekning, tre ut av styret etter ett år. Dette gjelder ikke styrelederen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlem. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaleder og sekretær.

§ 11. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall gjøre vedtak om å ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom, ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

§ 12. Firmategning

Styrelederen (eventuelt varalederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 13. Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Årsregnskap, årsmelding og revisjonsberetning sendes til andelseierne minst 8 dager før ordinær generalforsamling.

Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for ordinær generalforsamling og om siste frist for innlevering av saker som noen ønsker å ta opp. Saker som er innlevert innen fristen skal nevnes i innkallingen.

§ 14. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap med revisjonsberetning, og anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes §10, samt valgkomité.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved behandling av saker som etter "Lov om burettslag" krever minst 2/3 flertall for å bli vedtatt, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 15. Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av styrelederen eller den generalforsamlingen vedtar skal lede generalforsamlingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 17, avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Har styreleder ikke stemt, eller ved valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 16. Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 17. Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18. Ikrafttredelse

Disse vedtektene trer i kraft når "Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39" trer i kraft.

VEDLIKEHOLDSREGLEMENT

VEDLIKEHOLDSREGLEMENT FOR HUS TILHØRENDE A/L FLS BORETTSLAG

(Revidert og vedtatt på generalforsamling 1. juni 2004)

1) Borettlagets ansvar

   a) Borettslaget har ansvar for alt ordinært vedlikehold av:

      - huset utvendig, inkludert tilbygg oppført av andelseiere,
      - fellesrom og fellesanlegg, herunder hager og veier.

      Vedlikeholdsutgiftene fordeles mellom andelseierne etter en fordelingsnøkkel for felleskostnader som fastsettes av borettslagets generalforsamling.

   b) Utvendig vedlikehold av huset omfatter vedlikehold, nødvendig reparasjon og utskifting av bygningskonstruksjonen, yttervegger, taktekking, skorsteiner, ytterdører, utsiden av balkonger, samt utvendig vedlikehold, reparasjon og utskifting av vinduer.

   c) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner i fellesrom og gjennom leilighetene skal borettslaget vedlikeholde.

2) Andelseiernes ansvar

   a) Andelseierne er ansvarlig for det innvendige vedlikeholdet av sine leiligheter, tilhørende ytre rom og indre deler av balkonger, såfremt skaden ikke skyldes mangler ved bygning eller felles ledninger og anlegg.

   b) Innvendig vedlikehold omfatter slikt som vinduer med ruter, rør, ledninger, fast inventar og innvendige flater i leilighetene.

   c) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av det elektriske anlegget inkludert sikringsboks, vann- og sanitæranlegg i leilighetene, samt fast inventar og innvendige flater i leilighetene.

3) Skade som påføres egen eller annens leilighet ved uaktsomhet erstattes av den skyldige (for eksempel vannskade).

4) Hager og gårdsrom skal holdes i en slik stand at omgivelsene ikke skjemmes.

5) Styret har ansvar for årlig rullering og justering av vedlikeholdsplanen.

6) Styret har, om nødvendig, adgang til å inspisere alle lagets hus for å kunne forvisse seg om at de blir forsvarlig vedlikeholdt.

7) Hvert hus skal ha en husansvarlig som koordinerer løpende vedlikeholdsarbeid og melder inn felles vedlikeholdsplaner og -behov til styret. Styret underrettes om hvem som er husansvarlig.

8) Felles vedlikeholdsarbeider som er borettslagets ansvar kan utføres ved egeninnats og dugnad dersom andelseierne ønsker det.

9) Hvert hus skal, om en av andelseierne ønsker det, ha et reglement for husorden som godkjennes av styret.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skogveien 21
Aksjebrevnr. 2 Orgnr. 950049596 i Ås kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0051

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Benjamin Schrøder
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 93 08 33 84
E-post: Benjamin.Schroder@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.

Notater

Notater