PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

HULDERVEIEN 6A

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192260024

Selger 1 navn
Ali Asghar Qambari

Gateadresse
Hulderveien 6A

Poststed	Postnr
RAKKESTAD	1890

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 192260024

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

Svar | Nei

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192260024

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: 192260024

Tilleggskommentar

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: 192260024

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ali Qambari	bf429dae6fe4ef61567f94a0c8c7943ab34efe20	01.06.2026 07:31:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 192260024

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Byggmester og Takstmann Sikkeland

Tomannsbolig

Hulderveien 6A , 1890 RAKKESTAD

RAKKESTAD kommune

gnr. 231, bnr. 284

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22727-1005 **Referansenummer:** WQ1458

Foretak: BYGGMESTER OG TAKSTMANN SIKKELAND **Takstingeniør:** Olav Halvorsen Sikkeland

Byggmester og Takstmann Sikkeland

E

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Byggmester og Taksmtann Sikkeland

Byggmester og Takstmann Sikkeland er et ENK drevet av Olav Halvorsen Sikkeland.
Vi har over 20 års erfaring fra byggebransjen, både som utførende, prosjekterende og rådgivende.
Utdanningen er som tømrer med mesterbrev, fagskoleingeniør innen bygg og anlegg med fordypning på bygg og takstutdanning igjennom Mesterskolen.

Vi er sertifisert igjennom BMTF (Byggmestrenes Takseringsforbund) og medlem av NITO sitt fagnettverk for takstingeniører.

Av tjenester utfører vi tilstandsrapport av bolig, reklamasjon- og skadetakst, tomtetakst, byggteknisk rådgivning og tegning for byggesak og forprosjekter.



Rapportansvarlig

Olav Halvorsen Sikkeland
Uavhengig Takstingeniør
olav@bmtms.no
901 03 072

BMTF Medlem av NITO

Byggmester og Takstmann Sikkeland

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår ivaretatt og vedlikeholdt innvendig og utvendig med tanke på alderen til de enkelte bygningsdelene. På bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder, tilstand og forventede normale levetid, så er det behov for oppgraderinger, utbedringer og normalt periodisk vedlikehold innvendig og utvendig, på kort og lang sikt, spesielt på bad og terrasse.
Det er forhold ved bygningen som krever avklaring med styret i borettslaget i forhold til vedlikeholdsansvar.
På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder må man kunne forvente å avdekke skjulte feil, mangler og skjevheter, og avvik i forhold til dagens byggemetoder ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene.

Se for øvrig den detaljerte beskrivelse av de enkelte bygningsdeler med tilstandsgrader, samt punktene "Helse, miljø og sikkerhet" og "Lovlighet".

Tomannsbolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Undertak av sutakplater med sløyfe på 10 mm og steinlekt på 30 mm.
Takstige opp til skorstein og luftehatt.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Uinnredet loft med tegn til lufting i topp av gavlvegg opp mot mønet, utlufting i mønet under mønekam og fra takutstikk på langsidene.
Enkelt gulv i treverk innenfor loftsluke på midten av loftet.

Plastbelagt stålplate på helbeslått skorstein og luftehatt, beslag på vindskier, beslag fra vegg og utpå tak, beslag ned i takrenner, takrenner og nedløp.
Nedløp for takvann er ført til rør i grunnen.
Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning i treverk.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, av nyere dato.
Bygningen har malt hovedytterdør og boddør, samt malt balkongdør i tre. Alle dører er av nyere dato.
Ytterdør har 2-lags glass merket med år 2018. Boddør er tett dør.
Balkongdør har 3-lags glass.
Terrasse i impregnert treverk som er overflatebehandlet, plassert på mark på betongheller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet,malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater.
Støpt plate på mark med laminat og fliser på gulv.

Oppvarming: Elektriske frittstående ovner og elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske gulvvarme.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med skap over servant, høyskap ved siden av innredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk konstant avtrekk som er felles med kjøkken, og dette holder ark ved test.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket kum og ett-greps blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og vannstoppsystem.

Stekeovn og induksjonstopp er integrert. Kjøleskap og mikrobølgeovn er frittstående, og oppvaskmaskinen er plassert i nisje i innredningen.

Det er montert vannavvisende plater på vegg bak benkeplaten, og det er fuget mellom veggplater og benkeplate.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ventilator er plassert over koketopp og holder ark ved test.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast, kobber og stål. Delvis skjult og delvis åpent anlegg.
Stoppekran er plassert under benk på soverom ved entré.
Stoppekranen er funksjonstestet og i orden.
Det er installert automatisk lekkasjestopper på gulv i benk under stoppekran og under kjøkkenbenk.
Varmtvannsbereder (VVB) er plassert i et hulrom i hjørnet på kjøkkenet.

Det er avløpsrør av plast.
Skjult anlegg bortsett fra i kasse på soverom under vasker og i sluk.

Boligen har mekanisk ventilasjon med konstant avtrekk fra kjøkken og bad.
Ventil i vegg og åpningsbare vinduer.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre med 13 kurser. Kursene inkluderer effektbryter, overspenningsvern og ringetrafo. Delvis skjult og delvis åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
I følge Nasjonal løsmassedatabase så ligger boligen i et område med sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet opp til mange ti-talls meter. Avsetningstypen kan også omfatteskredmasser fra kvikkleireskred.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke gitt opplysninger om det er etablert drenering rundt boligen.

Boligen er plassert på støpt plate på mark.
Det er opparbeidet og planert terreng utenfor boligen, med gang- og parkeringsareal som er asfaltert, samt etablert plen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Rekkverk på terrasse: Terrassen ligger under 50 cm over terreng, og det er derfor ikke krav om rekkverk, kun behov for skjerming.
Én brannvarsler er plassert sentralt i boligen ved loftsluken.
Brannslukker fra 2015, 6 kg pulverapparat, er plassert i entreen.
måler på grønt.
Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

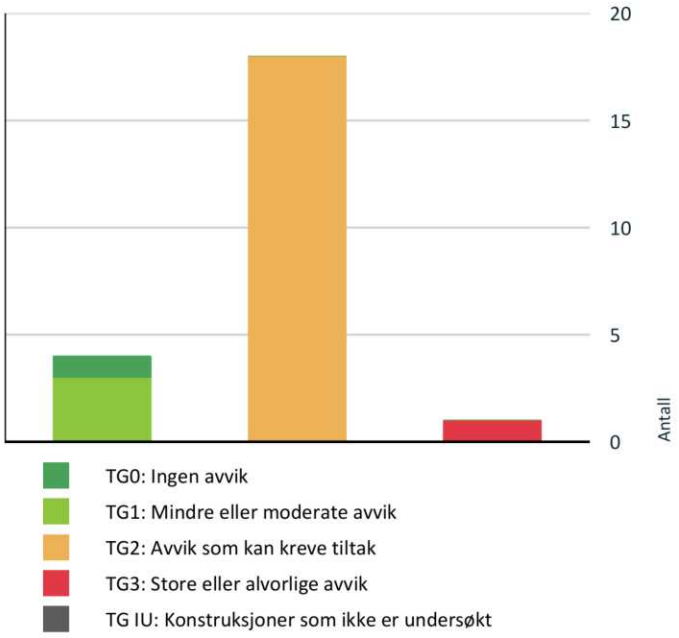
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggetegninger, ferdigattest eller levert kommunal meglerpakke for boligen. Det er ikke vært mulig å kontrollere bruken av rommene.

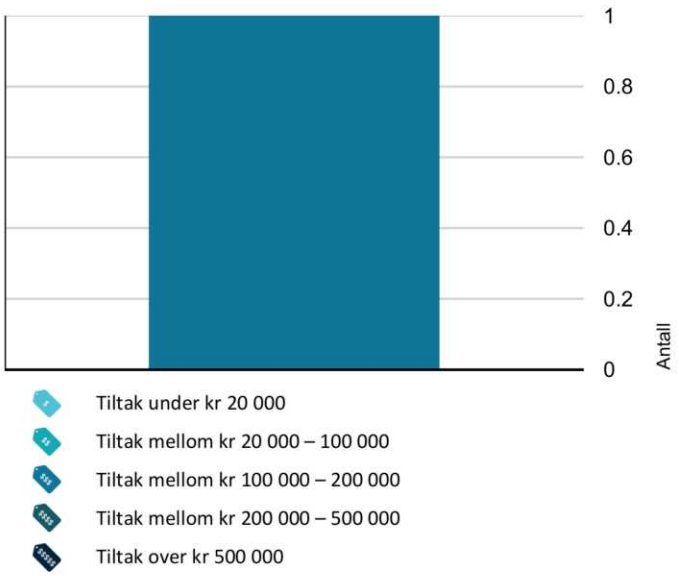
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
!	**Utvendig > Nedløp og beslag**	Gå til side
!	**Utvendig > Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Boligens energimerking



Beskrivelse

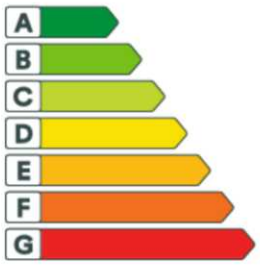
Boliger med denne byggeteknikken oppført i 1988 havner normalt i klasse E, grunnet lavere grad av isolasjon og tetthet i bygningen, kontra dagens byggestandard.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Flyttet kjøkken	Eier flyttet kjøkken selv inn i stue, og etablerte et nytt soverom ved entre. Elektrisk arbeider ble utført av Bravida Norge AS:

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå i fra takstige med punktvis skyving av takstein for kontroll og fra tilgjengelig gangareal på loft.
Undertak av sutakplater, sløyfe på 10 mm og steinlekt på 30 mm.
Skorsteinens munning er 107 cm over taklaten, og mer enn 300 cm horisontal avstand til tenkt videreført takflate.
Takstige opp til skorstein og luftehatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mose på taket er observert.
- Det mangler underkrave på skorsteinen og ut på undertaket.
- Undertak og betongtakstein er over 30 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Mose bør fjernes fra taket for å forhindre fuktansamling, som kan føre til lekkasjer til undertak og underliggende konstruksjoner, samt redusere levetiden på taktekkingen.

- Underkrave bør monteres på skorsteinen og ut på undertaket for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

- På grunn av alder på undertak og betongtakstein bør det vurderes utskiftning eller nærmere oppfølging, da risikoen for lekkasjer og skader øker når mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Det er ikke fremvist vedtekter som beskriver vedlikeholdsansvaret til andelseier og borettsslag. Avvikene nevnt over kan være knyttet til en av partenes vedlikeholdsplikt og det bør avklares ansvarsforhold med styret i borettslaget før man igangsetter arbeider.



Mose på taktekking

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagt stålplate på helbeslått skorstein og luftehatt, beslag på vindskier, beslag fra vegg og utpå tak, beslag ned i takrenner, takrenner og nedløp.
Nedløp for takvann er ført til rør i grunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Plastbelegget på beslagene har begynt å løsne, og det er tegn til rust på enkelte beslag.
- Beslagenes alder tilsier økt risiko for videre slitasje og behov for vedlikehold.
- Det er ikke montert løvsil på taknedløpene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør planlegges utbedring av beslagene for å hindre videre korrosjon og redusere fare for lekkasjer og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Det anbefales å montere løvsil på taknedløpene for å redusere risikoen for tilstopping av rør i grunnen og påfølgende vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Alderen på beslagene tilsier at jevnlig vedlikehold og oppfølging er nødvendig for å unngå funksjonssvikt og skader på bygningen.

Det er ikke fremvist vedtekter som beskriver vedlikeholdsansvaret til andelseier og borettsslag. Avvikene nevnt over kan være knyttet til en av partenes vedlikeholdsplikt og det bør avklares ansvarsforhold med styret i borettslaget før man igangsetter arbeider.



Belegg på beslag slipper og er rustne



Nedløp går ned i rør i grunnen

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning i treverk.
Det er utført stikkprøver med kniv i treverket på utsatte steder, som nedkant av kledning og ved vannbrett på vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Kledningen går ned og forbi terrassen.
- Enkelte tørkesprekker er observert.
- Det er tegn til begynnende råte i nedkant av enkelte kledningsbord
- Kledning og omramning går ned til beslag på vannbrett.
- Det er glipper mellom karmer og omramming.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør planlegges tiltak for å heve kledningen over terrassegulvet, da kledning som ligger nedenfor og bak er mer utsatt for fuktskader og vanskeligere å vedlikeholde. Dette kan føre til skader i både kledning og underliggende konstruksjoner.

- Tørkesprekker og begynnende råte i kledningsbord bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på fasaden.

- Kledningen bør justeres slik at det er tilstrekkelig avstand til vindus- og dørbeslag for å sikre god avrenning og redusere risikoen for fuktskader. Utilstrekkelig avstand kan føre til vannoppsamling og påfølgende råteskader i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.

- Glipper mellom karmer og omramming bør tettes for å hindre vanninntrenging bak kledning og inn i konstruksjonen, noe som kan forårsake fuktskader i kledning og tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke fremvist vedtekter som beskriver vedlikeholdsansvaret til andelseier og borettsslag. Avvikene nevnt over kan være knyttet til en av partenes vedlikeholdsplikt og det bør avklares ansvarsforhold med styret i borettslaget før man igangsetter arbeider.



Begynnede råte



Kledning/omramn ing ligger tett nedtil beslag på vannbrett.



Kledning går ned og forbi terrassegulv

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Uinnredet loft med tegn til lufting i topp av gavlvegg opp mot mønet, utlufting i mønet under mønekam og fra takutstikk på langsidene.
Enkelt gulv i treverk innenfor loftsluke på midten av loftet, gulvet er avsluttet ved vifte for konstantavtrekk til bad og kjøkken.
Loftet er inspisert fra gangarealet på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Fuktskjolder på gulv under ventilasjonsvifte på loft og på dekkpapp på gulv ble observert ved befaring. Det er i tillegg plassert en plastkasse under, som ser ut til å skulle fange opp eventuell fuktighet.
- Fuktskjolder på papir på isolasjon under kanal til avtrekk fra kjøkkenventilator, samt fuktig isolasjon i kanal til avtrekk fra kjøkkenventilator.
- Det ble funnet avføring fra mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av kanalsystem og vifte til avtrekksventilasjonen for å avdekke årsaken til fuktskjolder og fuktig isolasjon, samt utbedre eventuelle lekkasjer eller mangler i ventilasjonskanaler for å hindre videre fuktskader og redusert inneklima.

- Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne mus og hindre videre inntrenging. Skadedyr kan redusere isolasjonens termiske effekt, gnage på ledninger som kan resultere i brann, utvikle sjenerende lukt og forårsake helseproblemer dersom tiltak ikke iverksettes.

Det er ikke fremvist vedtekter som beskriver vedlikeholdsansvaret til andelseier og borettsslag. Avvikene nevnt over kan være knyttet til en av partenes vedlikeholdsplikt og det bør avklares ansvarsforhold med styret i borettslaget før man igangsetter arbeider.



Fuktskjolder på papir på isolasjon under ventilasjonskanal fra kjøkken.



Fukstskjolder på gulv under ventilasjonsvifte

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke oppbrett i endene på beslagene på vannbrettet.
- Vinduer er plassert noe nær beslagene på vannbrettet, med en avstand på mindre enn 6 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende oppbrett i endene på beslagene på vannbrettene for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen, da manglende oppbrett øker risikoen for fuktskader i kledning og veggens konstruksjon.

- Vinduer som har en avstand som er mindre enn 6 mm ned til beslag og vannbrett bør vurderes justert for å oppnå tilfredsstillende avstand mellom vannbrett og vindu, slik at man reduserer risikoen for fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke fremvist vedtekter som beskriver vedlikeholdsansvaret til andelseier og borettsslag. Avvikene nevnt over kan være knyttet til en av partenes vedlikeholdsplikt og det bør avklares ansvarsforhold med styret i borettslaget før man igangsetter arbeider.



Beslag mangler oppbrett i endene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør, samt malt balkongdør i tre. Alle dører er av nyere dato.

Tilstandsrapport

Ytterdør har 2-lags glass merket med år 2018. Boddør er tett dør.
Balkongdør har 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Beslag på ytterdør og balkongdør er ikke satt inn i spor for beslag, men ført under terskelen. Det er fri sikt inn til isolasjonen under tersklene.
- Beslag på boddør er ført mot terskelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør monteres beslag på korrekt måte på ytterdør, balkongdør og boddør.
Feilmonterte beslag medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader under dørterskler og i tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke fremvist vedtekter som beskriver vedlikeholdsansvaret til andelseier og borettsslag. Avvikene nevnt over kan være knyttet til en av partenes vedlikeholdsplikt og det bør avklares ansvarsforhold med styret i borettslaget før man igangsetter arbeider.


Feilmontert beslag på ytterdør. Synelig isolasjon.


Beslag er montert rett mot terskel på boddør, ikke i noe spor.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i impregnert treverk som er overflatebehandlet, plassert på mark på betongheller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er værslittasje og flassing i overflatebehandlingen på håndløperen på rekkverket og på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overflatebehandlingen på håndløper og gulv bør utbedres ved skraping/sliping og påføres ny behandling for å beskytte treverket mot fukt og forringelse.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for råteskader og redusert levetid på terrassens deler i treverk.


Værslitasje på rekkverk og gulv.

INNVENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet,malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark med laminat og fliser på gulv.
Det er foretatt kontroll av planavvik på gulver i stue og soverom ved entre med 5 punkter over 2 m, ytterkant av rom det er målt i og til alle tilgjengelige ytterpunkter fra målepunkt ut i andre rom og på hver side av terskler.
Kontroll er utført med krysslaser.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektriske frittstående ovner og elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Våtromsplater går ned bak sokkelflis, og det er derfor ikke mulig å kontrollere overgangen.
- Det er ikke benyttet korrekt beslag i hjørner for å sikre tilstrekkelig tetting av hjørner på vegg
- Dør er plassert i dusjens våtsone. Dør, omramning og overgang til vegg er ikke dokumentert utført i vannbestandige materialer og tettet tilfredstillende.
- Det er sprekk i fugen mellom vask og vegg. Rust på oppheng til innredning tyder på at vann har trengt ned i innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Uten korrekt beslag i hjørner øker risikoen for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på materialene.

- Sprekk i fugen mellom vask og vegg bør utbedres for å hindre videre vanninntrengning og skade på omkringliggende materialer. Rust på oppheng til innredning indikerer at tiltak bør iverksettes for å forhindre ytterligere korrosjon og skade.

- Plassering av dør i dusjens våtsone medfører økt risiko for vanninntrengning i veggkonstruksjonen, noe som kan forkorte levetiden til døren og føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Overgangen mellom baderomsplater og sokkelflis lar seg ikke kontrollere, noe som gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for skjulte fuktskader.



Sokkelflis montert utenpå baderomsplater



Fuget hjørne



Rust på oppheng for iunnredning montert på vegg

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske gulvvarme.
Gulv har fall mot sluk på 1:100

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert hulrom under enkelte fliser. Ingen løse fliser er observert.
- Det mangler tilfredsstillende oppbrett ved terskel, og høydeforskjellen mellom slukrist og gulv ved terskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Fliser med hulrom har risiko for å løsne over tid og kan sprekke ved hard punktbelastning.

- Manglende oppbrett ved terskel og for lav høydeforskjell mellom slukrist og gulv øker risikoen for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse.

Tilstandsrapport



Manglende oppbrett på terskel

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere om gulv har membran, da slukrist er fuget fast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert utettheter i gulvet inntil terskelen og ved gjennomføring av vannrør i gulvet til dusjen.
- Det er utett gjennomføring av vannrør i vegg under vask.
- Slukristen er fuget fast, og det er derfor ikke mulig å kontrollere sluket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke mulig å konstatere om det er membran på badets gulv, og det er flere utette gjennomføringer i vegg og gulv, samt utetthet mot terskel. Dette medfører økt risiko for vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og råte.

Badet bør totalrehabiliteres for å sikre et forskriftsmessig og trygt våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Slukrist er fuget fast.



Utett gjennomføring av vannrør i gulv.



Utett mot terskel.



Utett gjennomføring av vannrør under vask.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,, speil med skap over servant, høyskap ved siden av innredning,toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert rust på opphenget tilinnredning under vasken. Dette har sammenheng med utett fuge mellom vask og vegg.

Se punkt "Overflate vegger og himling" for nærmere detaljer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Rust på opphenget til innredningen bør utbedres ved å undersøke mulighet for å skifte til tilsvarende oppheng etter at årsaken til rustdannelsen er utbedret, for eksempel ved å tette fug mellom vask og vegg.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre rustdannelse føre til svekket bæreevne og risiko for skade på innredning og omkringliggende konstruksjoner.



Rust på oppheng til innredning

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk konstant avtrekk som er felles med kjøkken, og dette holder ark ved test.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler overstrømning av tilluft til badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres overstrømning for tilluft til badet, for eksempel ved å lage en spalte under døren eller montere en ventil fra tilstøtende rom.
Manglende overstrømning kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, noe som gir dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader som følge av kondens på overflater.



Manglende overstrømning

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i fra bod mot dusjens våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6, som ikke gir målbart resultat på måler.



Måling med pigger i tresvill

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket kum og ett-greps blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og vannstoppsystem.

Stekeovn og induksjonstopp er integrert. Kjøleskap og mikrobølgeovn er frittstående, og oppvaskmaskinen er plassert i nisje i innredningen.

Kjøkkenet er satt opp av eier selv.

Det er montert vannavvisende plater på vegg bak benkeplaten, og det er fuget mellom veggplater og benkeplate.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke montert fuktsikring på undersiden av benkeplaten over oppvaskmaskinen. Det er tegn til fuktskjolder på undersiden av benkeplaten over oppvaskmaskinen.
- Det er observert stedvis knirk i gulvet i noen endeskjøter. Det er ikke avdekket årsak knyttet til knirk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres fuktsikring på undersiden av benkeplaten over oppvaskmaskinen for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for svelling og skade på benkeplaten.

- Knirk i gulvet kan tyde på at underlaget ikke har tilfredsstillende planhet, eller at gulvet er låst fast av innredninger eller andre bygningsdeler. Det anbefales å følge med på endeskjøter hvor det er observert knirk, for å oppdage eventuell utvikling av skader eller separasjon.

Tilstandsrapport



Fukstskjolder på underside av benkeplate

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ventilator er plassert over koketopp og holder ark ved test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast, kobber og stål. Delvis skjult og delvis åpent anlegg.
Stoppekran er plassert under benk på soverom ved entré. Stoppekranen er funksjonstestet og i orden.
Det er installert automatisk lekkasjestopper på gulv i benk under stoppekran og under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannrør av kobber og stål har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørarbeider i forbindelse med flytting av kjøkken, og det er ikke opplyst hvem som har utført rørarbeidene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør av kobber og stål, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på rørarbeider i forbindelse med flytting av kjøkken.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som kan øke risikoen for feil eller lekkasjer i anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Skjult anlegg bortsett fra i kasse på soverom under vasker og i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avløpsrør i plast har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Det er svak avrenning i vasken på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Avløpsrørene bør kontrolleres nærmere av fagperson for å vurdere tilstanden, spesielt med tanke på alder.

- Det bør undersøkes om avløpet til vasken på badet har begynt å tette seg.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og vannskader, samt at rørene nærmer seg slutten av forventet levetid og kan få plutselige feil.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med konstant avtrekk fra kjøkken og bad.
Ventil i vegg og åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler tilluftsventiler på soverom.
- Det er svak overstrømning fra hovedsoverommet og ut i resten av boligen.
- Det er registrert fuktig isolasjon i avtrekkskanal fra kjøkkenvifte på loftet. Se punkt "Takkonstruksjon/loft" for detaljer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør etableres tilluftsventiler på soverom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftkvalitet. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima, økt luftfuktighet og redusert effekt av avtrekksviften.

- Svak overstrømning fra hovedsoverommet bør utbedres for å unngå risiko for dårlig luftutskifting, økt fuktighet og mulig utvikling av muggsopp.

- Fuktig isolasjon i avtrekkskanal fra kjøkkenvifte på loftet må utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder (VVB) er plassert i et hulrom i hjørnet på kjøkkenet. Det er ikke tilgang for kontroll av størrelse og produksjonsår.
Det er plassert fuktsensor tilknyttet automatisk vannstoppeventil på gulvet under kjøkkeninnredningen. Lekkasjesikringen anses å være i orden.
Basert på visuell kontroll av det som er tilgjengelig, fremstår VVB som av eldre type.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Varmtvannsbereder vurderes å være eldre enn 20 år, basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder over 20 år øker risikoen for lekkasje og driftsstans.
Konsekvensen av å ikke bytte ut en eldre bereder er økt fare for vannskader og uforutsette kostnader ved havari.



Kun hull i skrog inn til VVB

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre med 13 kurser. Kursene inkluderer effektbryter, overspenningsvern og ringetrafo.
Delvis skjult og delvis åpent anlegg.
VVB er tilkoblet med sikkerhetsbryter.
Det er fremvist samsvarserklæringer over utførte arbeider i boligmappa.no og i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 Eier opplyser om at det ble foretatt renovering av sikringsskap i september 2023 av Bravida. Det er fremvist samsvarserklæring på boligmappa.no

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er gjort i boligen før hans eie.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring over utførte el-arbeider i boligmappa.no og i sikringsskap.

5. 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?
   Ja Det ble foretatt el-kontroll av DLE 30.08.2021. Elvia er forespurt om status på anlegget og det opplyses om at det ikke er åpne avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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 - Koblingsboks og kabel til ventilasjonanlegg er ikke festet tilstrekkelig på loft. Når kabler og koblingspunkter ikke er tilstrekkelig festet er det risiko for strekk og drag i kable som kan skade tilkobling og som kan medføre feil og svak tilkobling. feil og svak tikobling kan medføre varmgang og brann i ytterste konsekvens.

Tilstandsrapport

Det er funnet avvik som gir tegn på at det kan være forhold som bør rettes opp . Det anbefales at det gjennomføres en full kontroll av el-anlegget av kvalifisert, elektrofaglig person.



Løs kabel og koblingsboks på loft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
I følge Nasjonal løsmassedatabase så ligger boligen i et område med sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet opp til mange ti-talls meter. Avsetningstypen kan også omfatteskredmasser fra kvikkleireskred.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om det er etablert drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist drenering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør undersøkes nærmere om det er etablert drenering rundt boligen. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt drenering medfører økt risiko for fuktopptak i grunnmur og i plate på mark , noe som kan føre til fuktskader og andre skader på bygningskonstruksjonen og redusert effekt på isolasjonen i plate på mark over tid.

Det er ikke fremvist vedtekter som beskriver vedlikeholdsansvaret til andelseier og borettsslag. Avvikene nevnt over kan være knyttet til en av partenes vedlikeholdsplikt og det bør avklares ansvarsforhold med styret i borettslaget før man igangsetter arbeider.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er plassert på støpt plate på mark. Det er ikke gitt opplysninger knyttet til konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er opparbeidet og planert terreng utenfor boligen, med gang- og parkeringsareal som er asfaltert, samt etablert plen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er observert at terrenget er flatt inntil boligen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra boligen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren.
Konsekvensen av flatt terreng inntil boligen er økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Det er ikke fremvist vedtekter som beskriver vedlikeholdsansvaret til andelseier og borettsslag. Avvikene nevnt over kan være knyttet til en av partenes vedlikeholdsplikt og det bør avklares ansvarsforhold med styret i borettslaget før man igangsetter arbeider.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

- Rekkverk på terrasse: Terrassen ligger under 50 cm over terreng, og det er derfor ikke krav om rekkverk, kun behov for skjerming.
- Én brannvarsler er plassert sentralt i boligen ved loftsluken.
- Brannslukker fra 2015, 6 kg pulverapparat, er plassert i entreen. måler på grønt.
- Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Slukker er fra 2015.
- Det er ikke utført radonmålinger, og eier har ikke dokumentasjon på om boligen er oppført med radonsperre. Boliger fra denne perioden er ofte ikke oppført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Brannslukningsapparatet bør byttes ut, da det er fra 2015 og kan ha redusert funksjon. Manglende eller defekt slukkeutstyr kan føre til økt risiko for omfattende skader ved branntilfelle.

- Det bør gjennomføres radonmåling. Manglende måling gir usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan medføre helserisiko for beboerne. Tiltak bør vurderes etter resultat av måling.

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

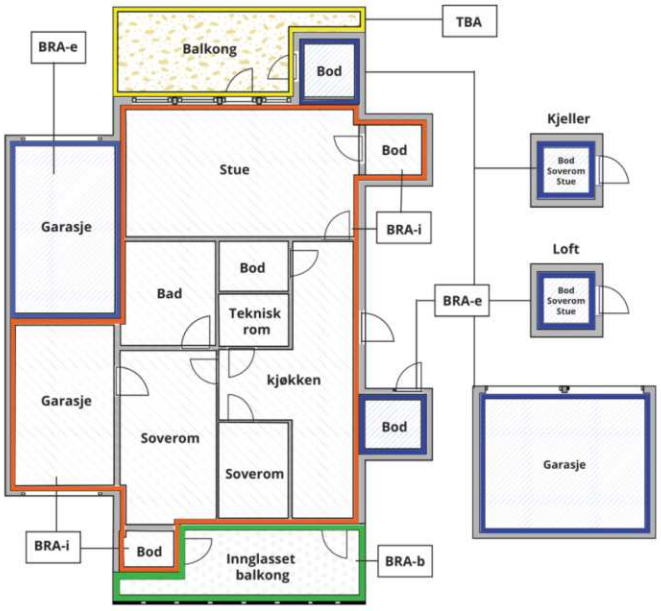
Hva er måleverdig areal?

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 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	61	5		66	24
SUM	**61**	**5**			**24**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, hovedsoverom, bad, bod	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist byggetegninger, ferdigattest eller levert kommunal meglerpakke for boligen. Det er ikke vært mulig å kontrollere bruken av rommene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har fått renovert sikringsskap og utført endring på det elektriske anlegget i forbindelse med flytting av kjøkken. Utført av Bravida Norge AS. Fremvist samsvarserkæring på boligmappa.no

BYGGMESTER OG TAKSTMANN SIKKELAND
Sikkelandsveien 168
1730 ISE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Olav Halvorsen Sikkeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	231	284		0	3448.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hulderveien 6A

Hjemmelshaver
Aasen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AASEN 1 BORETTSLAG	987213167			Qambari Ali Asghar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert borettslag på Holøsåsen i Rakkestad.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger i et borettslag med opparbeide arealer med asfalterte gårdsplasser og gangveier, med grøntarealer med plener og diverse beplanting.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt dokumentasjon over tinglyste eller andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.04.2026	Kontrollert gyldig rapport som lå hos Enova	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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, brannceller 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.

•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

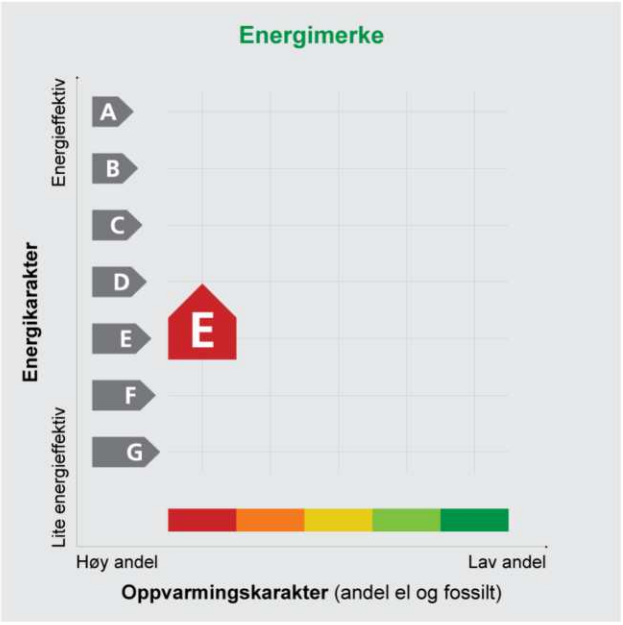
Klar, solfylt dag, bolig i bruk og normalt møblert. Selgere var ikke tilstede under befaring og nøkkel var hentet hos megler.

Andre bilder



ENERGIATTEST

Adresse	Hulderveien 6 A
Postnr	1890
Sted	RAKKESTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	284
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	6441491
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1420130
Dato	06.07.2022



Innmeldt av	Andreas Aanonsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hulderveien 6 A
Postnr/Sted: 1890 RAKKESTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 06.07.2022 11:14:13
Energimerkenummer: A2022-1420130
Ansvarlig for energiattesten: AASEN 1 BORETTSLAG .
Energimerking er utført av: Andreas Aanonsen

Gnr: 231
Bnr: 284
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 6441491

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

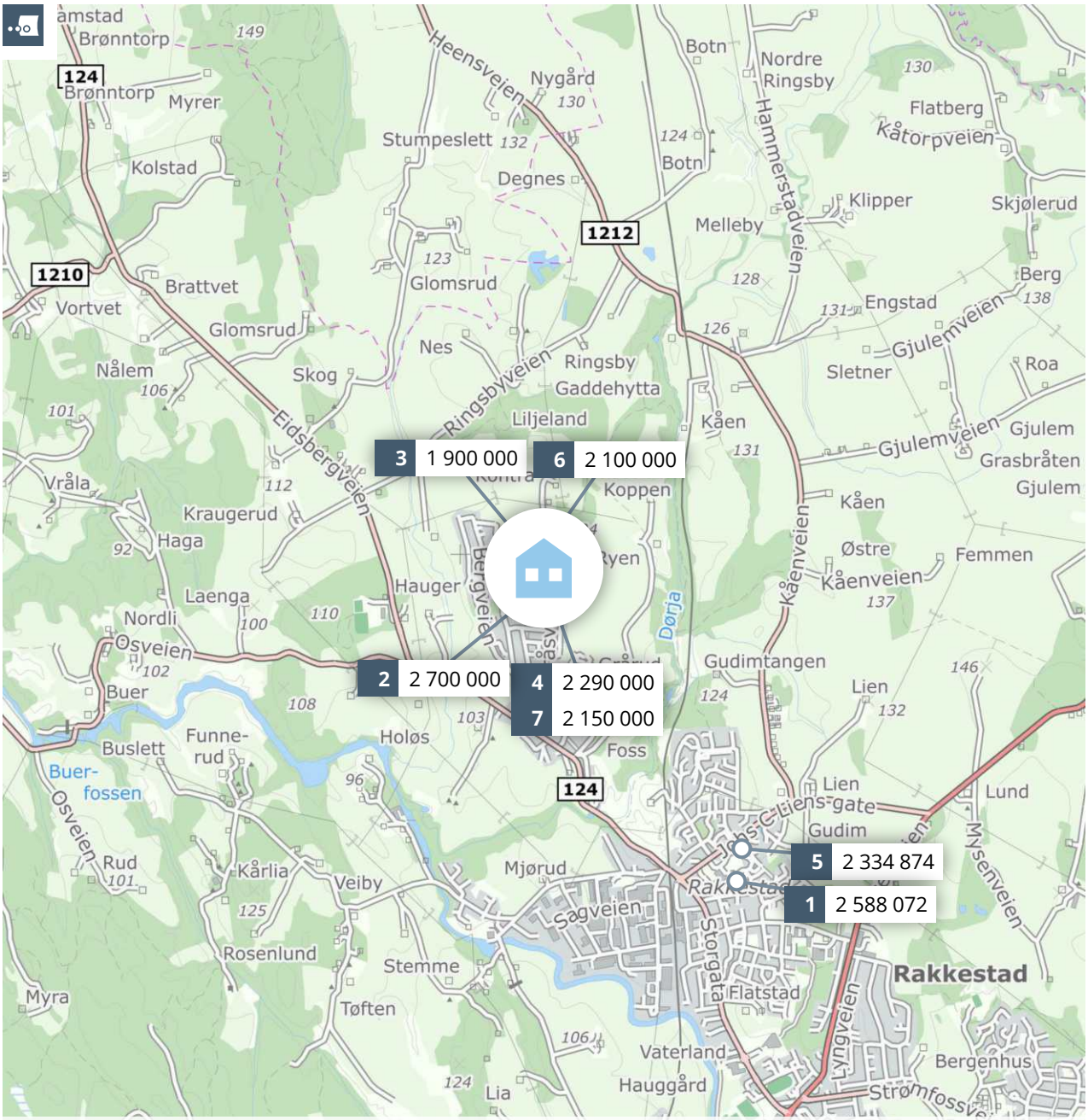
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



Meglers verdivurdering

HULDERVEIEN 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 02.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bent Cato Kirkeng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hulderveien 6 A, 1890 RAKKESTAD

Borettslag tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 231 BNR 284 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3120 RAKKESTAD GRUNNKRETS HOLØSÅSEN

Verdivurdert til

2 050 000

131 903	2 181 903	35 769
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	6 548
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	-
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Helsehusveien 2 B				08.10.2025	2 300 000	**2 325 000**	263 072	2 588 072	**36 452**
	71 m²	1986	8 993 m²	2 sov						
2	Trollstien 2 B				13.10.2023	2 700 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**24 545**
	110 m²	2001	861 m²	3 sov						
3	Hulderveien 9 A				14.06.2019	1 900 000	**1 900 000**	0	1 900 000	**24 359**
	78 m²	1987	416 m²	3 sov						
4	Trollstien 1 A				29.05.2020	2 350 000	**2 290 000**	0	2 290 000	**19 573**
	117 m²	2004	871 m²	4 sov						
5	Bygdetunveien 11 B				02.09.2025	2 290 000	**2 200 000**	134 874	2 334 874	**33 839**
	69 m²	1991	11,2 daa	2 sov						
6	Hulderveien 16 A				21.02.2022	1 650 000	**1 750 000**	350 000	2 100 000	**30 435**
	69 m²	1989	2 344 m²	2 sov						
7	Trollstien 1 A				26.05.2018	2 280 000	**2 150 000**	0	2 150 000	**18 376**
	117 m²	2004	871 m²	4 sov						

Velkommen til Hulderveien 6A – en lettstelt og arealeffektiv halvpart av tomannsbolig forbeholdt unge mellom 18–35 år.

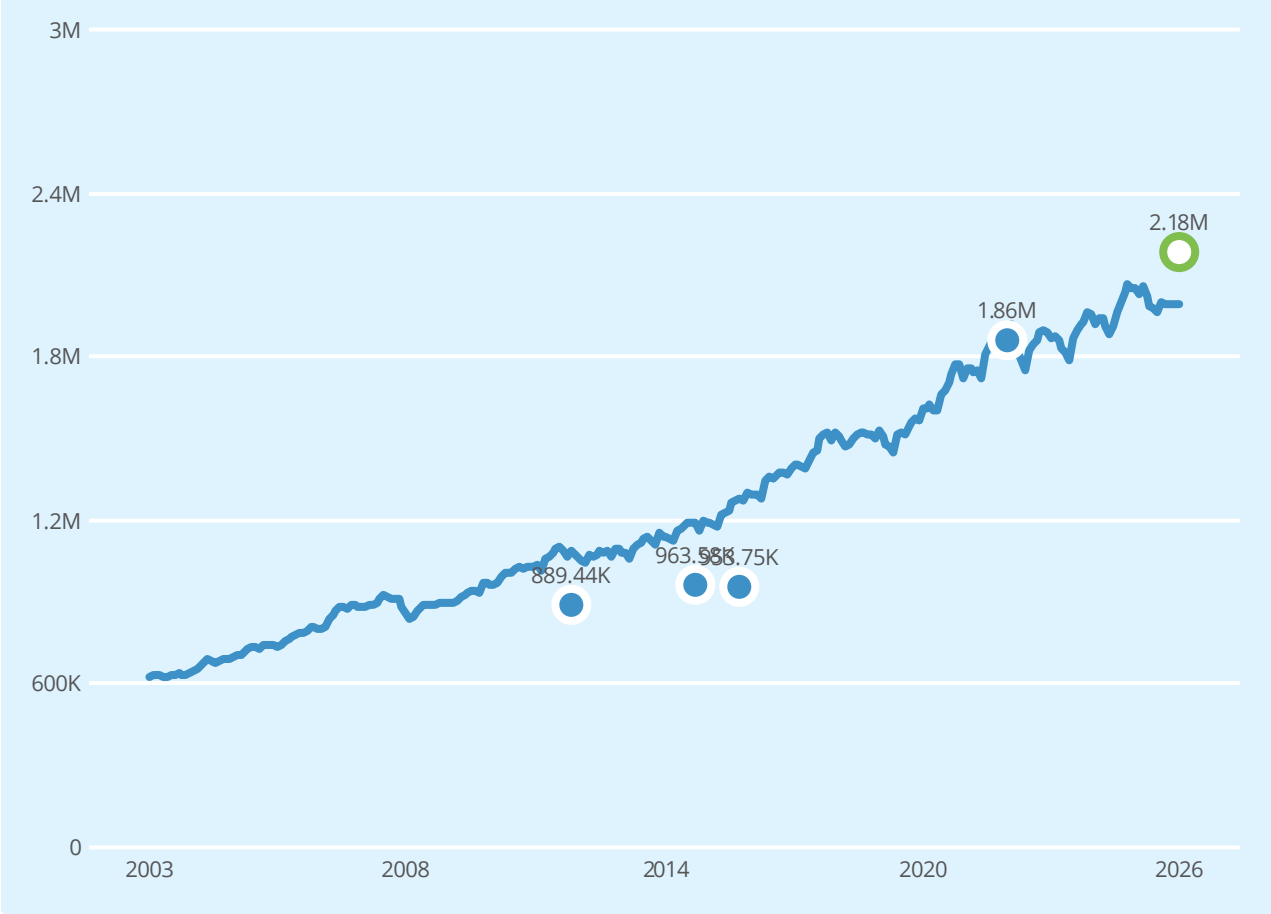
Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde i Rakkestad og går over ett plan med entré, to soverom, bad, bod og lys stue-/kjøkkenløsning med utgang til romslig terrasse. Her får du en praktisk planløsning med god flyt, store vindusflater og en hyggelig oppholdssone hvor kjøkken og stue er samlet i en sosial løsning. Kjøkkenet har hvite profilerte fronter, integrerte hvitevarer og god skapplass. Badet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett, toalett, høyskap og opplegg for vaskemaskin. Hovedsoverommet har garderobeløsning, mens det andre rommet passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Ute byr boligen på skjermet terrasse, lettstelt plenareal og asfaltert adkomst-/parkeringsareal. En fin mulighet for unge kjøpere som ønsker alt på ett plan, gode uteplasser og kort vei til sentrum.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1
2
3
4
5
6
7

+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.07.2022	14.07.2022	16.08.2022	1 550 000	1 660 000	203 631	1 863 631
13.04.2016	15.06.2016	05.07.2016	830 000	780 000	173 747	953 747
04.06.2015	19.06.2015	29.07.2015	780 000	780 000	183 578	963 578
08.06.2012	24.08.2012	27.09.2012	690 000	680 000	209 440	889 440

Tomannsboliger til salgs i 1890 RAKKESTAD nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 1890 RAKKESTAD siste 12 mnd

13
tomannsboliger solgt

3.3M
3.2M
3.1M
2 993 000 Prisantydning i snitt
2 903 000 Salgspris i snitt
2.8M
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
96
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 769 Hulderveien 6 A Totalpris 2 181 903

30 256 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

29 837 RAKKESTAD kommune i snitt siste 12 mnd

Vedtekter

for Aasen 1 borettslag org nr 987 213 167.

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 14.04.2008.
Nye punkt 5-3 og 5-4 vedtatt av generalforsamlingen den 07.05.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Aasen 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rakkestad kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Boligene skal tildeles ungdom mellom 18-35 år.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor

borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og

varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5-3. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMTENS KARAKTER

5-3-1 Endringer
(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller endre tomtens karakter uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som plattinger, parabolantenner eller andre antenner, varmepumper, levegger, rekkverk, gjerder, større lekeapparater, trampoliner m.v.)

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. (se pkt. 5-3-4)

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

5-3-2 Vilkår
(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(a)Tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(b) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(c) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(d) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(e) Arbeidene betales av andelseieren.

(f) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(g) Med mindre annet er særlig avtalt forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(h) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(i) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

(2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr. vedtektenes pkt. 5-4, for slike tiltak som samtykket omfatter, eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(3) Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(3) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3-3 Gjennomførte forandringer

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

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

5-3-4

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette opp plattinger, parabolantenner eller andre antenner, varmepumper, levegger, rekkverk, gjerder, større lekeapparater, trampoliner m.v.

Dette godkjennes av styret etter skriftlig søknad fra andelseier. Følgende retningslinjer gjelder:
Plattinger:

- Skal legges rett på bakken uten forankring til bygningskroppen. Materialvalg vil være impregnert trevirke.
- Maksimal dybde fra yttervegg 4,5m ved innhakk og 3,3m fra resterende fasade.
- Maksimal bredde på platting settes til 6,5m. Det tas utgangspunkt i eksisterende plassering ved erstatning av platting.

Levegger/ rekkverk:

- Materialvalg vil være impregnert trevirke.
- Rekkverk/levegg kles med liggende lektekledning med mellomrom 10-15mm. Lekter av 36*48mm som skrus fast med den bredeste siden mot stenderverk.
- Rekkverk/levegg skal ha toppbord med rettkant 36mm tykk.
- Plattinger skal utføres med rekkverk med høyde 90cm, eventuelt levegger på kortsider med høyde 175cm.
- Levegger skal skrås ned til rekkverkshøyde over 60cm, 60cm før fremkant av plattingen.

Markiser: styret godkjenner fargevalg.
Varmepumper: styret fastsetter plassering.
Parabolantenner: styret anviser plassering. Det forutsettes at søknaden beskriver særskilte behov.

5-4 UTEAREAL

5-4-1 Fellesareal

(1) Alle uteareal som ikke naturlig er å anse at hver andelseier har rett til å bruke som privat område er å anse som fellesarealer.

5-4-2 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som uteareal.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(1) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. pkt. 5-3.

5-4-3 Borettslaget og andres rett til bruk

Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Aasen 1 Borettlag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00

Sted: hos styreleder, Eli Harlem, Storgata 4

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Regnskap og revisors beretning for 2024

3 Innkomne saker

4 Godtgjøring til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlem for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

5.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

08.04.2025

Hilsen styret i Aasen 1 Borettlag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Regnskap og revisors beretning for 2024

3. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

5. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Eli Harlem
Styremedlem, Anette Cecilie Madsen
Styremedlem, Olav Budalen
Varamedlem, Tobias Langvold

5.1 Valg av styremedlem for 2 år

Anette Cecilie Madsen er på valg

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Tobias Langvold er på valg

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

5.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Aasen 1 Borettlag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Resultatregnskap for Aasen 1 Borettlag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		353 280	332 160	353 300	403 600
Innkrevde kostnader finans		225 408	215 040	225 400	225 100
Sum inntekter		**578 688**	**547 200**	**578 700**	**628 700**
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	36 000	30 000	31 800	37 400
Arbeidsgiveravgift og pensjon		5 076	4 230	4 500	5 200
Revisjonshonorar	3	3 500	3 375	3 600	3 600
Forretningsførerhonorar		37 162	35 226	37 300	39 200
Drift og vedlikehold	4	61 745	53 654	70 000	90 000
Forsikringer		46 079	42 797	47 900	53 900
Kommunale avgifter		107 050	95 243	107 200	123 100
Eiendomsskatt		42 221	39 362	41 700	43 900
Andre driftskostnader	5	4 192	2 527	9 300	7 300
Sum kostnader		**343 025**	**306 414**	**353 300**	**403 600**
Driftsresultat		**235 663**	**240 786**	**225 400**	**225 100**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		4 603	4 313	0	0
Renteinntekter		15 781	9 256	0	0
Rentekostnader		74 685	68 040	75 300	65 900
Sum finansielle poster		**-54 300**	**-54 471**	**-75 300**	**-65 900**
Resultat		**181 363**	**186 315**	**150 100**	**159 200**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		181 363	186 315	0	0

Balanse for Aasen 1 Borettlag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	3 688 869	3 688 869
Sum anleggsmidler		**3 688 869**	**3 688 869**
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	7	50 752	45 636
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		399 955	362 643
Konto for skattetrekk-bundne midler		0	0
Sum omløpsmidler		**450 707**	**408 279**
SUM EIENDELER		**4 139 576**	**4 097 148**

Balanse for Aasen 1 Borettlag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital		1 265 973	1 084 610
Sum egenkapital	**8**	**1 266 773**	**1 085 410**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 215 124	1 365 490
Borettsinnskudd	10	1 600 000	1 600 000
Sum langsiktig gjeld		**2 815 124**	**2 965 490**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 548	0
Leverandørgjeld		50 752	45 636
Påløpte renter		378	612
Sum kortsiktig gjeld		**57 678**	**46 248**
Sum gjeld		**2 872 803**	**3 011 738**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 139 576**	**4 097 148**

Aasen 1 Borettlag

Sted:_____, dato:_____

Eli Harlem	Anette Cecilie Madsen	Olav Budalen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	**362 032**	**323 405**
Endring disponible midler		
Årets resultat	181 363	186 315
Avdrag lån	-150 366	-147 688
Årets endring av disponible midler	**30 997**	**38 627**
Disponible midler	**393 029**	**362 032**

Omløpsmidler	450 707	408 279
Kortsiktig gjeld	-57 678	-46 248
Disponible midler	**393 029**	**362 032**

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold uteområde	61 745	53 654
Sum	**61 745**	**53 654**

Vedlikehold i 2024 gjelder snømåking, gressklipping og beskjæring av trær.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7400 Kontingent- fradragsberettiget	606	597
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 366	1 349
7771 Diverse purregebyr og renter	-155	-2 212
7790 Andre driftskostnader	500	919
Sum	**4 192**	**2 527**

Andre driftskostnader konto 7790: Varslingsbrev felleskostnader og porto.

Note 6 - Bygninger

Kostpris 2004	3 164 331
Utbedring i hht kost- og finansieringsplan 2004	63 946
Utbedring i hht kost- og finansieringsplan 2005	460 592
Bokført verdi 31.12.	**3 688 869**

Tomten eies av borettslaget gnr. 231 og bnr. 284 i Rakkestad kommune. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	50 752	45 636
Sum	**50 752**	**45 636**

Note 8 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	1 085 410	899 096
Årets resultat	181 363	186 315
Egenkapital 31.12.	**1 266 773**	**1 085 410**

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16364192618**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 750 000
Lånesaldo 01.01:	1 365 490
Avdrag i perioden:	150 366
Lånesaldo 31.12:	**1 215 124**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	151 891	1 215 128

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 2004 er kr 1 600 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Resultat og balanse med noter for Aasen 1 Borettlag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aasen 1 Borettlag

Styreleder	Eli Harlem (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Anette Cecilie Madsen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Olav Budalen (sign.)	28.03.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Aasen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aasen Borettslag som viser et overskudd på kr 181 363. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 1. april 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:
Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

For eierskifter uten forkjøpsrett:
Bestilling av eierskifte

Borettslag med forkjøpsrett
Det fremkommer av borettslagets vedtekter og i boligopplysninger om det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere og/eller medlemmer i SOBBL.

Frist for bestilling av utlysning av forkjøpsrett: innen kontorets åpningstid på mandager

(Kontoret har åpent mandag til fredag kl. 0900-1500. I perioden 15.5-15.9: man-fre kl. 0900-1430)

Forkjøpsrett utlyses påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00.** Megler får tilbakemelding på e-post med informasjon om frister, gebyr m.m.

Fristene endres ved helligdager, og vi sender e-post om nye frister til kjente e-postadresser.

Meglersystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.
I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist
Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglersystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse
Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker fra den dagen forkjøpsrett er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

Juridisk person
Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er juridisk person, må megler forhøre seg med SOBBL om borettslaget har den muligheten.

Dyrehold
Eventuelt husdyrhold må alltid behandles i henhold til borettslagets ordensregler, uavhengig av om kjøper allerede har dyr ved kjøpstidspunktet.

Felleskostnader
Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til sobbl@sobbl.no.

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen
Når overtakelsen er gjennomført og oppgjøret er foretatt, må oppgjørsavdelingen sende sluttbrev til forretningsfører. Sluttbrevet må inneholde endelig overtakelsesdato, og om kjøper evt. skal betale i overtakelsesmåneden (dersom overtakelsesdatoen ikke er den første i måneden).

Når vi har mottatt sluttbrevet til forkjop@sobbl.no, kan leiligheten overføres i vårt system dersom gebyr og evt. utestående felleskostnader er betalt.

Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!
Spesielle regler gjelder ved kjøp av leilighet til egne barn, eller hvis medkjøper ikke skal bo i boligen eller hvis kjøper eier tilknyttet bolig fra før som ikke skal selges på det åpne markedet.

Oversikt over gebyr

• Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva. *Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd*	kr. 6.400,-	betales av selger
• Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.	kr. 6.900,-	betales av forkjøpsberettiget
• Eierskiftegebyr inkl. mva. *Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap*	kr. 6.000,-	betales av selger
• Medlemskap i SOBBL pr. andelseier *(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)*	kr. 550,-	betales av kjøper/e
• Hjemmelsoverføring i aksjeeierboka	kr. 545,-	betales av kjøper
• Notering av pant for boligaksjeleiligheter	kr. 545,-	betales av kjøper

Faktura for alle gebyr (unntatt medlemskap) sendes megler, med forfall etter overtakelsesdato.

Forretningsfører har ikke innsyn i borettslagets/sameiets styreprotokoll, og det kan være vedtak som ikke er kjent for SOBBL. Det tas forbehold om korrekt oppgitt låneinformasjon for borettslag. Styrene kan om nødvendig foreta endring av lånevilkår, låneopptak o.l. i forhold til lagets økonomi.

Spesielt om forhåndsavklaring:
- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Visningsdato må være i utlysningsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, tar vi kontakt med forespørsel om ny utlysning.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Bestilling av eierskifte brukes når selger har akseptert et bud. Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- SOBBL avklarer forkjøpsretten innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag.

Spesielt om fastprisavklaring:
- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.

- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale signering av kjøpekontrakt med ny kjøper.

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

- SOBBL sender melding til styret om eventuell godkjenning av andelseier/sameier, i henhold til forretningsførerkontrakt.
- Aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL mot gebyr.
- Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

Borettslag der SOBBL ikke er forretningsfører, men SOBBLs medlemmer har forkjøpsrett:

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til forkjop@sobbl.no.
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.
NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Boligopplysninger:

Aasen 1 Borettlag
Hulderveien 6 A
1890 RAKKESTAD

Vår ref.: 712/5
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Ali Asghar Qambari

Organisasjonsnr: 987 213 167 **Andelsnr:** 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 548**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	538
	Felleskostnader - 1	4 236
	Avdrag	1 774

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	131 903	Gjeld siste årsoppg.:	131 903
Klient ajourf. lån:	1 055 228,05	Klient gj. s. årsoppg.:	1 055 228

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16364192618, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.03.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 20.03.2026: 1 055 228
Andel av saldo: 131 904
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 30.06.2031)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Eli Harlem
Adresse: Storgata 4
Postnr/-sted: 1890 RAKKESTAD
Telefon: Mob.: 97066856
E-post: blue_eyes69eli@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	131 903	Andre inntekter:	2 679
Annen formue:	57 833	Utgifter:	7 995		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	200 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1988		
Gårds/bruksnr:	231/284		
Bygningstype:	Tomannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3450

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	76461368

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.10.2004
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass utenfor boligen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		

Boligopplysninger:

Aasen 1 Borettlag
Hulderveien 6 A
1890 RAKKESTAD

Vår ref.: 712/5
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Ali Asghar Qambari

Organisasjonsnr: 987 213 167

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlem i SOBBL
3 - Se vedtekter for klausul om eier

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aasen 1 Borettlag mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - hos styreleder, Eli Harlem, Storgata 4.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Elsa Eng

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Elsa Eng

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 1
Antall fullmakter: -
Antall stemmeberettigede: 1

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 1
Fra SOBBL: Elsa Eng

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Eli Harlem og Anette C. Madsen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:
Kr. 30.000 til styreleder og kr. 3000 til hvert av styremedl. Tot. kr. 36.000.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for 2 år

Anette Cecilie Madsen er på valg

Forslag: Ingen

Vedtak:
Anette Cecilie Madsen

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Tobias Langvold er på valg

Forslag: Marcus Johansen

Vedtak:
Marcus Johansen

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Styret

5.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:
Delegat: Eli Harlem

Varadelegat: Anette Cecilie Madsen

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Rakkestad, 28.04.2025

Elsa Eng, møteleder (sign.)
Eli Harlem, protokollvitne (sign.)
Anette C. Madsen, protokollvitne (sign.)

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hulderveien 6A, 1890 Rakkestad
Gnr. 231, Bnr. 284, andelsnr. 5 i AASEN 1 BORETTSLAG, Rakkestad kommune.

Oppdragsnummer:
192260024

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Bent Cato Kirkeng

Telefon / Mobil: 69 22 18 00 / 997 27 069

E-post: bent.cato.kirkeng@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.
