PRIVATMEGLEREN

ENERVEIEN 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Protokoll og innkalling til generalforsamling

Vedtekter

Husordensregler

Situasjonskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Enerveien 12 , 1812 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 36, bnr. 79
Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 23.05.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13975-2906 **Referansenummer:** PO1789

Autorisert foretak: Moen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen **Vår ref:**

E
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Moen Takst AS

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

MOEN TAKST

Rapportansvarlig



Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1970. Yttervegger over grunnmur er lette bindingsverksvegger i tre, kledd med liggende og stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med metallplater. Alder for taktekkingen er fra rundt 1995 (iflg. tidligere takst). Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 1986 og 2019.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkkeninnredning fra IKEA, med profilerte fronter og benkeplater i eik. Bad/vaskerom renovert i regi av borettslaget i 2012. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med slette, mørke fronter, overhengende speilskap og belysning, dusjkabinett samt vegghengt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen, som vil kunne kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Balkong på ca. 8,5 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Det er montert belysning og stikkkontakt på veggen. Balkongen er takoverbygget.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulv: Laminat. Fliser.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.

Profilerte, lyse dører.
Bod med opplegg og plass til vaskemaskin.

Trapper i tre i felles trapperom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom renovert i regi av borettslaget i 2012. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med slette, mørke fronter, overhengende speilskap og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert veggehengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA, med profilerte fronter og benkeplater i eik. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fuktbestandige plater på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Leiligheten ventileres naturlig via ventiler i vegger.
Mekanisk avtrekk på badet/vaskerommet.

Oppvarming:
Luft/luft varmepumpe i stue.
Elektriske varmekabler i bad.

Annet:
Varmtvannstanken fra 2016, er på ca. 200 liter og er plassert i boden.
Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Andel av felles, eiet tomt på 20 237 m². Andel av felles, eiet tomt på 20 237 m². Boligen har tilgang til fellesarealer som er pent opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning, vintergrønn hekk i området rundt leilighet. Adkomstveier er asfalterte. Parkering skjer på felles parkeringsplass samt garasjeplass i felles garasje. .

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

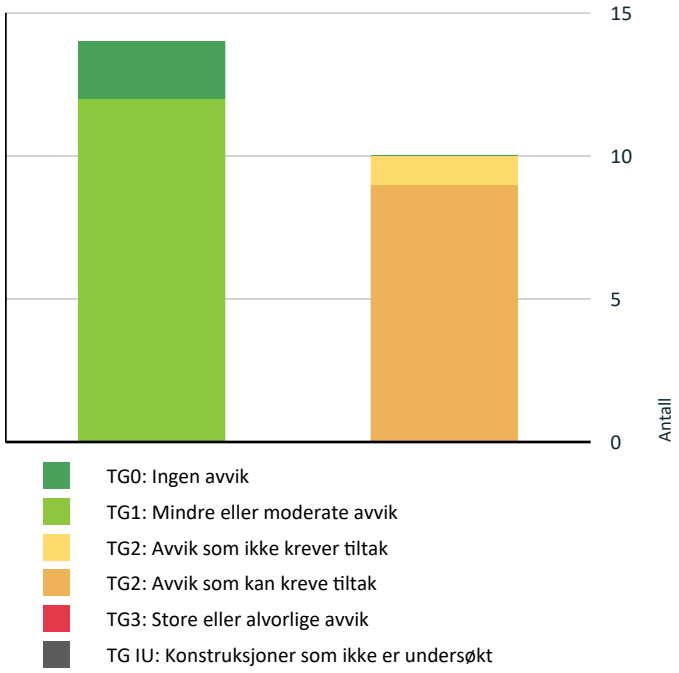
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) 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.

Oppvarmingskarakteren (farge) 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.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Data fra www.eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og metallplater, undertaket er bordtak. Alder for taktekkingen er fra rundt 1995 (tidligere takst).

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er lette bindingsverksvegger i tre, kledd med liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre.
Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 1986 og 2019.
- Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Påvist råteskader i belistning rundt vindu i soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

-Det må gjøres tiltak på vindu. Ytterligere fuktskader som konsekvens. Opplyst i egenerklæring at vindu skal byttes i regi av borettslaget, usikkert på når dette skal gjøres.

TG 1 Dører

Ytterdør med isolerglass til felles gang, alder er ukjent.
Brannklassifisert lyddør B30/db35, fra felles gang til leilighet.
Terrassedør med 3-lags isolerglass fra stue til balkong, fra 2019.
- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 8,5 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Det er montert belysning og stikkkontakt på veggen. Balkongen er takoverbygget.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:
Gulv: Laminat. Fliser.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Overflater fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning. Dog påvist noe svellinger i skjøter på laminat, som følge av å ha vært utsatt for fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 20 mm avvik i stue. Lokalt ble det målt 12 mm over 2 meter i samme rom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

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

- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.
- Kryperommet er ikke inspisert.

Innvendige trapper

Trapper i tre i felles trapperom.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, lyse dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Bod med opplegg og plass til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Ikke påvist noen form for tettesjikt eller sluk i rommet. Det er derfor anbefalt at det monteres lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Lekkasjestopper må monters om avviket skal lukkes. Fuktskader som konsekvens.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom renovert i regi av borettslaget i 2012. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med slette, mørke fronter, overhengende speilskap og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert veggehengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 20 mm. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

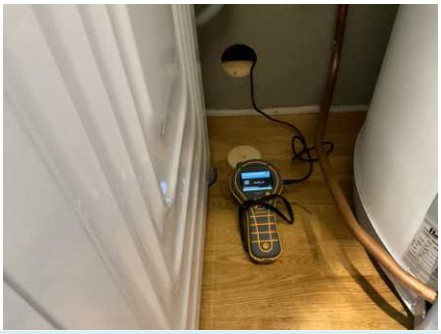
Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA, med profilerte fronter og benkeplater i eik. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fuktbestandige plater på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.
- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). De er besiktiget i rørskap. Røropplegg i leiligheten er fra 2012.

Årstall: 2012

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2012

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten ventileres naturlig via ventiler i vegger.
Mekanisk avtrekk på badet/vaskerommet.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe i stue.
Service utført i 2024.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2016, er på ca. 200 liter og er plassert i boden.

Årstall: 2016

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i bad.

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.
   1970

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

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?
   Nei

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?
   Nei

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og er derfor ikke kommentert.
Stripefundamenter av betong.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

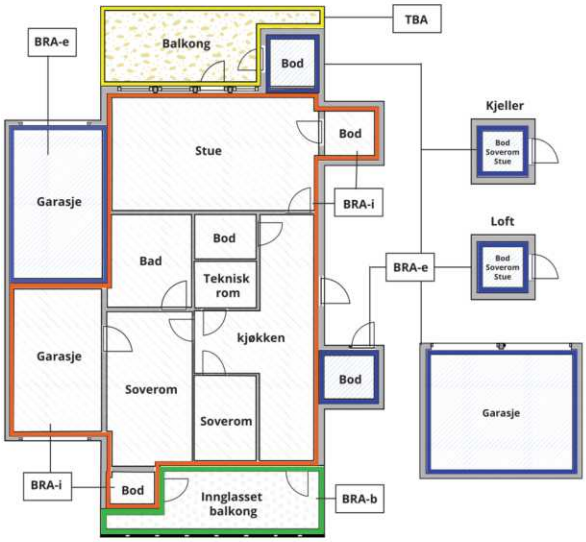
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	52			52	8
SUM	**52**				**8**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom, Kjøkken, Stue, Bad, Bod m/opplegg til vaskemaskin		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	4

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	36	79		0	20237 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Enerveien 12

Hjemmelshaver
Trippelstadåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/TRIPPELSTADÅSEN BORETTSLAG	952721593	H0102	Boligbyggelaget Usbl	Jenssen Anne-Lise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
47	310 042

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Felleskostnader pr. mnd. kr 5 339,-

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig område, med kort gange til barnehage og barneskole. Boligen ligger ca. 2,5 km fra Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg.

Om tomten

Andel av felles, eiet tomt på 20 237 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.05.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	25.05.2025		Fremvist		Nei
Energirapport	02.06.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PO1789

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292250077

Selger 1 navn
Anne-Lise Jenssen

Gateadresse
Enerveien 12

Poststed	Postnr
ASKIM	1812

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: fellesforbundet

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: 292250077

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble laget nytt bad i 2011 eller 2012 det ble gjort etter forskriftene.

Arbeid utført av: Spydvik rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt ble gjort etter forskriftene.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var før jeg flyttet inn ,og ble gjort av borettslaget.

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

Beskrivelse: Garasjen er under reparasjon om litt. Det skal tas tak og stolper foran ved garasjeport.

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

Beskrivelse: Skjeve gulv og skakkheter,det er gjort reparasjon fra borettslaget, hele bygget ble flyttet, og lagd ny grunnmur, og det ble satt på plass igjen. Alt innvendig ble pusset opp igjen.

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

Beskrivelse: Kommer noen som borettslaget bestiller for å sjekke dette.

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

Document reference: 292250077

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal byttes vinduer på kjøkken, og soverom etter vært.

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: 292250077

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: 292250077

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Lise Jenssen	5698db27db9cfe4141c3e3746b0af15ee7568184	16.05.2025 10:55:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292250077

- → 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://www.nets.eu/developer

Boligopplysninger:

Trippestad³ sen borettslag	V³ r ref.:	2606/47	Fŋdselsdato eier: 10.11.1964
Enerveien 12	Type:	Borettslag tilknyttet	
1812 ASKIM	Eiere:	Anne-Lise J enssen	
Organisasjonsnr: 952 721 593	Andelsnr:	47	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 339

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	768
	Felleskostnader	3 255
	Renter fellesl³ n	1 366
Tilleggsytelser:	Kompensasjon lys fellesareal/utelys	-50

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.06.2025 Tot. utg. i kr.: 5 287

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	638
	Felleskostnader	3 255
	Renter fellesl³ n	1 444
Tilleggsytelser:	Kompensasjon lys fellesareal/utelys	-50

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 310 042 Gjeld siste ³ rsoppg.: 296 637

Klient ajourf. l³ n: 17 331 605 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 16 582 261

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 90527209578, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.05.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 18.05.2025: 17 331 605

Andel av saldo: 310 043

Neste termin/avdrag: 30.07.2025 (siste termin 30.04.2046)

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.07.2025 utgjŋre ca kr 625,00 per m³ ned for denne boligen

4: SŊrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kjetil Andersen
Adresse:	Furuholen 3 A
Postnr/-sted:	1812 ASKIM
Telefon:	Mob.: 47173733
E-post:	trippestadaasen@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.05.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	5 339
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	296 637	Andre inntekter:	515
Annen formue:	25 398	Utgifter:	17 612		

Boligopplysninger:

Trippestad³sen borettslag	V³r ref.:	2606/47	Fødselsdato eier: 10.11.1964
Enerveien 12	Type:	Borettslag tilknyttet	
1812 ASKIM	Eiere:	Anne-Lise Jenssen	
Organisasjonsnr: 952 721 593			

6: Ligning - 2024

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	11 000
Andelsnr:	47	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1970		
G³rds/bruksnr:	36/79		
Bygningstype:	Rekkehus-to plan		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	20237

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP892043

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	14.03.1973	SSBnr:	H0102
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap(Bate, BOB, Vestbo, T				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Vaktmestertjenester: har for fellesarealene

Garasjer: Styret adm. venteliste. Felles oppstillingsplasser, samt noe i egen innkjøring

Tilknytta borettslag: Borettslaget er sikret i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte.

Kommunale avgifter betales av borettslaget.

Rehabilitering: Bad rehabilitert 2011/2012

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Forkjøpsrettsregler:
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Borettslaget best³r av firemanns-boliger og rekkehus over to plan

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

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

Boligopplysninger:

Trippestad³ sen borettslag	V³ r ref.:	2606/47	Fdselsdato eier:	10.11.1964
Enerveien 12	Type:	Borettslag tilknyttet		
1812 ASKIM	Eiere:	Anne-Lise Jenssen		
Organisasjonsnr: 952 721 593				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Trippestadåsen borettslag torsdag 13.03.2025 kl. 18:30 - Østfold Næringspark, Hovedinngang A2, Vangsveien 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Camilla Aasland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Garasjen i Enerveien

Garasjen i Enerveien er i særdeles dårlig stand, og vil snart utgjøre en betydelig økonomisk risiko for borettslaget. Dette da denne står på borettslagets eiendom, samt er forsikret i borettslaget. Selv om garasjelaget er ansvarlig for kostnaden til forsikring, og i utgangspunktet for vedlikehold, så er det lite tenkelig at de har økonomisk likviditet til å kunne håndtere det dersom det skulle skje noe.

Styret er selv en del av garasjelaget, men har ikke valgt å gå inn i styret, eller ta en annen posisjon i dette, for å unngå blanding av roller.

Det er blitt opplyst at garasjelaget nå står uten fungerende styre, og flere eiere ønsker å avhende sine garasjer.

Styret i borettslaget ønsker derfor å åpne for drøfting på generalforsamling, om hva andelseierne har av innspill i denne saken.

Det er et uklart handlingsrom for hva vi som borettslaget kan gjøre i saken, men det finnes naturligvis et handlingsrom for å kunne kreve bygninger som er kondemnert eller i slik stand at de er til fare for andre, fjernet. Men den økonomiske risikoen tilfaller grunneier (borettslaget), samt at det må utredes hvorvidt borettslaget vil ha et erstatningsansvar overfor de som i så tilfelle vil miste sin garasje.

Vedtak:
Til neste generalforsamling settes det opp en sak hvor det voteres over endelig løsning for garasjene i Enerveien.

Styret kaller inn eierne i Enerveien garasjelag for å prøve komme frem til en løsning.

5.2 Vedlikeholdsplan de neste årene

Styret har gjort en vurdering av nødvendig vedlikehold de kommende årene.

Det er etter en gjennomgang av bygningsmassens ytre vurdert at det som må utbedres snarest er vinduer på byggenes nordside. Dette er det enkleste tiltaket som kan gjennomføres for å bedre energieffektiviteten til boligene. De fleste vinduene i Enerveien er fra 1976.

Da det foreløpig ikke er klart hvorvidt man må gjøre endringer på vinduene i andre etasje i Trippestadlia og Furuholen, vil man her ikke gjøre noe på nåværende tidspunkt. Dermed kommer det her bare til å bli byttet vinduer på kjøkkenet. De små vinduene i Enerveien byttes ikke nå. Det byttes ikke vinduer som er nyere enn 2010 da disse har over ti års levetid igjen.

I tillegg til dette så er det av styret ønskelig å få sikret rør i Trippestadlia og Furuholen for kulde. Fjorårets fryste rør skyldes i all hovedsak kombinasjonen av sterk kulde og sterk vind. Det er blitt anbefalt av rørleggere og forsøke å sikre rørkassene mot vind, samt se over isolasjonen i rørkassene.

I tillegg kommer løpende vedlikehold som dukker opp. Styret minner om at det kun er styret som kan bestille, eller foreta innkjøp på borettslagets vegne, og dersom en andelseier gjør dette, så kan man ikke være sikker på at man får beløpet refundert.

For å finansiere dette gjøres det et låneopptak på 1 million kroner, dette tilsvarer en økning av fellesgjeld per andel på i snitt 21.000. Det er to alternativer, enten å beholde dagens belastning per enhet, og forlenge lånets løpetid med to år, eller at man øker den månedlige kostnaden per andel på rundt 200 kroner. Styret har ikke tatt en avgjørelse på hvordan opplåningen skal gjøres og åpner for innspill på generalforsamlingen.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

5.3 Differensiering av forbruk vann og avløp. Foreslått av Randi Espesæter

Det er ønskelig at man gjør om fakturering av vann og avløps utgifter basert på faktisk bruk. Det er variasjoner i forbruk, og de som benytter lite vann "straffes" for at andre bruker mye.

Fakta (basert på 2023 tall, 2024 tall er ikke klar enda):

- Totalt forbruk for borettslaget: 3545 m3
- Gjennomsnittlig forbruk per andel: 74 m3 (tilsvarer normalforbruk for 1.5 personer)

Konsekvenser:

- Merkostnad for fakturering til USBL:
- Utekraner vil ikke kunne benyttes fritt, og vil være private for de som har kranen på sin måler.
- Ved behov for husvask og liknende vil andelseiere med utekran måtte kompenseres for vannbruk.

Vedtak:
Alternativ nr. 2 ble godkjent.

5.4 Tilbud om endring av internett/TV leverandør

Borettslaget har fått et tilbud om etablering og drift av fibernett. Dette levert av Global Connect. Dette tilbudet gir en markant større nettlinje inn til hver andel enn i dag (1000/1000Mbps). Dette til en pris av kroner 299 i måneden. Dette tilbudet er inkludert full etablering. Med denne linjen så vil vi framtidssikre ethvert internettbehov i framtiden.

Dette tilbudet er uten TV pakker. Dette kan det legges til, enten av hver enkelt andel, eller som en kollektiv avtale. Dette vil innebære et bytte av leverandør.

Eksempel på mulig kollektiv avtale:

• Internett fiber 1000/1000 Mbps kroner 299 i måneden
• Allente Fiber TV basic (med de vanlige norske kanalene) kroner 299 i måneden
• Totalt kroner 598 i måneden
• Dagens pris for grunnpakke hos Telia er kroner 514 i måneden (og mange har ekstra kostnad privat til større internettlinje)

Alternativt så kan man velge å ikke ha med kollektiv TV pakke (da mange i dag uansett velger å benytte seg av strømmetjenester). Da vil borettslagets avtale kun omfatte internett og de som ønsker TV må selv tegne avtale. Denne avtalen vil for samme grunnpakke koste kroner 349.

Dette er i utgangspunktet en sak som styret kan avgjøre, men styret ønsker å løfte saken på generalforsamling for å få innspill fra andelseiere på hva deres behov for tjenester er, før man tar en avgjørelse.

Informasjon om forskjellige TV pakker legges fram for generalforsamlingen.

Vedtak:
Alternativ nr. 2 ble godkjent.

Generalforsamlingen gir styret mandat til å gå i forhandling med Telia med sikte på å etablere fiber gjennom de på liknende eller bedre vilkår. Dersom dette ikke oppnås byttes leverandør til Global Connect internett og tv til kr. 598,- pr måned

Nåværende avtale går ut juni 2026, Global Connect er villig til å kjøpe borettslaget ut avtalen det siste halve året
Riktig pris for Allente Fiber TV basic er kr. 269,- (ikke 299).

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Thomas Jacobsen og Christoffer Hermanseter er på valg.

Valgkomiteen innstilling legges fram i møtet

Vedtak:
Valgt ble: Christoffer Hermanseter for 2 år.

Valgt ble: Tommy Stensholm for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Anveig Marie Wengen Borgum og Tommy Stensholm er på valg.

Valgkomiteens innstilling legges fram i møtet

Vedtak:
Valgt ble: Randi Espesæter.

Valgt ble: Frida Emilie Tviberg Fengås.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret gis mandat til å selv velge representant fra borettslaget.

Vedtak:
Valgt ble: Styret gis mandat til å selv velge representant fra borettslaget.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Inger-Lise Hanstad og Turid Irene Hansen



INNKALLING 2025

Trippestadåsen borettslag

Torsdag 13.03.2025 kl. 18:30
Østfold Næringspark, Hovedinngang A2, Vangsveien 10

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Trippestadåsen borettslag

Tid og sted: Torsdag 13.03.2025 kl. 18:30 - Østfold Næringspark, Hovedinngang A2, Vangsveien 10

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Garasjen i Enerveien

5.2 Vedlikeholdsplan de neste årene

5.3 Differensiering av forbruk vann og avløp. Foreslått av Randi Espesæter

5.4 Tilbud om endring av internett/TV leverandør

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Garasjen i Enerveien

Garasjen i Enerveien er i særdeles dårlig stand, og vil snart utgjøre en betydelig økonomisk risiko for borettslaget. Dette da denne står på borettslagets eiendom, samt er forsikret i borettslaget. Selv om garasjelaget er ansvarlig for kostnaden til forsikring, og i utgangspunktet for vedlikehold, så er det lite tenkelig at de har økonomisk likviditet til å kunne håndtere det dersom det skulle skje noe.

Styret er selv en del av garasjelaget, men har ikke valgt å gå inn i styret, eller ta en annen posisjon i dette, for å unngå blanding av roller.

Det er blitt opplyst at garasjelaget nå står uten fungerende styre, og flere eiere ønsker å avhende sine garasjer.

Styret i borettslaget ønsker derfor å åpne for drøfting på generalforsamling, om hva andelseierne har av innspill i denne saken.

Det er et uklart handlingsrom for hva vi som borettslaget kan gjøre i saken, men det finnes naturligvis et handlingsrom for å kunne kreve bygninger som er kondemnert eller i slik stand at de er til fare for andre, fjernet. Men den økonomiske risikoen tilfaller grunneier (borettslaget), samt at det må utredes hvorvidt borettslaget vil ha et erstatningsansvar overfor de som i så tilfelle vil miste sin garasje.

Forslag til vedtak: Saken tas opp til drøfting og orientering

Styrets innstilling: Saken drøftes av generalforsamlingen.

Til neste generalforsamling settes det opp en sak hvor det voteres over endelig løsning for garasjene i Enerveien.

5.2 Vedlikeholdsplan de neste årene

Styret har gjort en vurdering av nødvendig vedlikehold de kommende årene.

Det er etter en gjennomgang av bygningsmassens ytre vurdert at det som må utbedres snarest er vinduer på byggenes nordside. Dette er det enkleste tiltaket som kan gjennomføres for å bedre energieffektiviteten til boligene. De fleste vinduene i Enerveien er fra 1976.

Da det foreløpig ikke er klart hvorvidt man må gjøre endringer på vinduene i andre etasje i Trippestadlia og Furuholen, vil man her ikke gjøre noe på nåværende tidspunkt. Dermed kommer det her bare til å bli byttet vinduer på kjøkkenet. De små vinduene i Enerveien byttes ikke nå. Det byttes ikke vinduer som er nyere enn 2010 da disse har over ti års levetid igjen.

I tillegg til dette så er det av styret ønskelig å få sikret rør i Trippestadlia og Furuholen for kulde. Fjorårets fryste rør skyldes i all hovedsak kombinasjonen av sterk kulde og sterk vind. Det er blitt anbefalt av rørleggere og forsøke å sikre rørkassene mot vind, samt se over isolasjonen i rørkassene.

I tillegg kommer løpende vedlikehold som dukker opp. Styret minner om at det kun er styret som kan bestille, eller foreta innkjøp på borettslagets vegne, og dersom en andelseier gjør dette, så kan man ikke være sikker på at man får beløpet refundert.

For å finansiere dette gjøres det et låneopptak på 1 million kroner, dette tilsvarer en økning av fellesgjeld per andel på i snitt 21.000. Det er to alternativer, enten å beholde dagens belastning per enhet, og forlenge lånets løpetid med to år, eller at man øker den månedlige kostnaden per andel på rundt 200 kroner. Styret har ikke tatt en avgjørelse på hvordan opplåningen skal gjøres og åpner for innspill på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

Styrets innstilling: Saken tas til orientering.

5.3 Differensiering av forbruk vann og avløp. Foreslått av Randi Espesæter

Det er ønskelig at man gjør om fakturering av vann og avløps utgifter basert på faktisk bruk. Det er variasjoner i forbruk, og de som benytter lite vann "straffes" for at andre bruker mye.

Fakta (basert på 2023 tall, 2024 tall er ikke klar enda):

- Totalt forbruk for borettslaget: 3545 m3
- Gjennomsnittlig forbruk per andel: 74 m3 (tilsvarer normalforbruk for 1.5 personer)

Konsekvenser:

- Merkostnad for fakturering til USBL:
- Utekraner vil ikke kunne benyttes fritt, og vil være private for de som har kranen på sin måler.
- Ved behov for husvask og liknende vil andelseiere med utekran måtte kompenseres for vannbruk.

Forslag til vedtak: Alternativ 1: Med virkning fra 01.01.2026 faktureres hver andel

for sitt faktiske forbruk av vann og kloakk. Faktureringskostnadden vil påløpe.

Alternativ 2: Styret bes gjennomgå forbruksrapporten og undersøke bakgrunnen for enkelte andels overforbruk, samt bistå med å finne sparetiltak ved behov. Styret vurderer effekten av dette, og tar en avgjørelse på om man skal gå over til differensiert betaling.

Styrets innstilling: Styret bes gjennomgå forbruksrapporten og undersøke bakgrunnen for enkelte andels overforbruk, samt bistå med å finne sparetiltak ved behov. Styret vurderer effekten av dette, og tar en avgjørelse på om man skal gå over til differensiert betaling.

5.4 Tilbud om endring av internett/TV leverandør

Borettslaget har fått et tilbud om etablering og drift av fibernett. Dette levert av Global Connect. Dette tilbudet gir en markant større nettlinje inn til hver andel enn i dag (1000/1000Mbps). Dette til en pris av kroner 299 i måneden. Dette tilbudet er inkludert full etablering. Med denne linjen så vil vi framtidssikre ethvert internettbehov i framtiden.

Dette tilbudet er uten TV pakker. Dette kan det legges til, enten av hver enkelt andel, eller som en kollektiv avtale. Dette vil innebære et bytte av leverandør.

Eksempel på mulig kollektiv avtale:

- Internett fiber 1000/1000 Mbps kroner 299 i måneden
- Allente Fiber TV basic (med de vanlige norske kanalene) kroner 299 i måneden
- Totalt kroner 598 i måneden
- Dagens pris for grunnpakke hos Telia er kroner 514 i måneden (og mange har ekstra kostnad privat til større internettlinje)

Alternativt så kan man velge å ikke ha med kollektiv TV pakke (da mange i dag uansett velger å benytte seg av strømmetjenester). Da vil borettslagets avtale kun omfatte internett og de som ønsker TV må selv tegne avtale. Denne avtalen vil for samme grunnpakke koste kroner 349.

Dette er i utgangspunktet en sak som styret kan avgjøre, men styret ønsker å løfte saken på generalforsamling for å få innspill fra andelseiere på hva deres behov for tjenester er, før man tar en avgjørelse.

Informasjon om forskjellige TV pakker legges fram for generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styret har 2 forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen gir styret mandat til å gå i forhandling med Telia med sikte på å etablere fiber gjennom de på liknende eller bedre vilkår. Dersom dette ikke oppnås byttes leverandør til Global Connect kun internett til kr. 299,- pr måned

eller

2. Generalforsamlingen gir styret mandat til å gå i forhandling med Telia med sikte på å etablere fiber gjennom de på liknende eller bedre vilkår. Dersom dette ikke oppnås byttes leverandør til Global Connect internett og tv til kr. 598,- pr måned

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kjetil Andersen
Styremedlem, Line Børud
Styremedlem, Vidar Lindbeck
Styremedlem, Christoffer Hermanseter
Styremedlem, Thomas Jacobsen
Varamedlem, Tommy Stensholm
Varamedlem, Anveig Marie Wengen Borgum

6.1 Valg av medlemmer til styret

Thomas Jacobsen og Christoffer Hermanseter er på valg.

Valgkomiteen innstilling legges fram i møtet

Styrets innstilling: Styret innstiller ikke på valg

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Anveig Marie Wengen Borgum og Tommy Stensholm er på valg.

Valgkomiteens innstilling legges fram i møtet

Styrets innstilling: Styret innstiller ikke på valg

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret gis mandat til å selv velge representant fra borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å velge delegat innad i styret.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å velge delegat innad i styret.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**857 473**	**1 502 555**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	725 109	-118 590
Tilbakeføring av avskrivning	28 192	28 192
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-463 777	-554 684
B. Årets endring disponible midler	**289 524**	**-645 082**
C. Disponible midler	**1 146 997**	**857 473**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 425 781	1 205 146
Kortsiktig gjeld	-278 783	-347 673
C. Disponible midler	**1 146 997**	**857 473**

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

Resultatregnskap 2024 Trippestadåsen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 638 064	3 413 736	3 584 000	3 646 210
Sum leieinntekt		**3 638 064**	**3 413 736**	**3 584 000**	**3 646 210**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**3 638 064**	**3 413 736**	**3 584 000**	**3 646 210**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	16 920	16 920	17 000	16 920
Styrehonorar	2	120 000	120 000	120 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	28 192	28 192	28 192	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 600	3 600	4 000	4 000
Kostnad eiendom/lokale	4	140 373	188 041	136 000	141 725
Kommunale avgifter/renovasjon		693 112	619 843	691 000	781 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	7 036	7 738	9 600	10 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 512	4 671	5 000	5 500
Reparasjon og vedlikehold	7	159 489	1 013 319	192 000	238 000
Revisjonshonorar		6 476	6 186	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		123 386	117 064	123 000	128 200
Andre honorar	8	363	0	2 000	2 000
Kontorkostnad		3 279	2 199	15 000	5 500
TV/bredbånd		288 876	274 752	291 000	296 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		215	0	2 000	1 000
Kontingent og gaver		14 400	14 400	15 000	15 400
Forsikring		341 677	303 769	349 000	393 774
Andre kostnader	9	5 304	2 907	12 000	11 800
Sum kostnad		**1 957 210**	**2 723 603**	**2 018 793**	**2 178 619**
Driftsresultat		**1 680 854**	**690 133**	**1 565 208**	**1 467 591**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 784	25 510	25 000	25 650
Rentekostnad		984 529	834 234	915 000	976 000
Netto finansposter		**955 745**	**808 724**	**890 000**	**950 350**
Årsresultat		**725 109**	**-118 590**	**675 208**	**517 241**
Overført til/fra annen egenkapital		725 109	-118 590	0	0
SUM OVERFØRINGER		**725 109**	**-118 590**	**0**	**0**

Balanse 2024 Trippestadåsen borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	310 017	310 017
Bygninger	3	3 433 556	3 433 556
Påkostninger	3	1 268 874	1 268 874
Garasjer	3	18 531	18 531
Andre driftsmidler	3	112 770	140 963
Sum anleggsmidler		**5 143 749**	**5 171 941**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		17 864	34 892
Kundefordringer		1 589	0
Forskuddsbetalte kostnader		405 991	386 455
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 000 337	783 799
Sum omløpsmidler		**1 425 781**	**1 205 146**
SUM EIENDELER		**6 569 529**	**6 377 087**

Balanse 2024 Trippestadåsen borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		**4 800**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-11 088 316	-11 813 425
Sum opptjent egenkapital		**-11 088 316**	**-11 813 425**
Sum egenkapital	**10**	**-11 083 516**	**-11 808 625**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	16 582 262	17 046 039
Borettsinnskudd		792 000	792 000
Sum langsiktig gjeld		**17 374 262**	**17 838 039**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 366	145 076
Påløpne renter		160 001	167 705
Annen kortsiktig gjeld		19 416	34 892
Sum kortsiktig gjeld		**278 783**	**347 673**
Sum gjeld		**17 653 045**	**18 185 712**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 569 529**	**6 377 087**
Pantstillelser	12	17 374 262	17 838 039

Sted:_____ Dato:_____

Kjetil Andersen
Styreleder

Vidar Lindbeck
Styremedlem

Thomas Jacobsen
Styremedlem

Line Børud
Styremedlem

Christoffer Hermanseter
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 183 328	2 083 392
3650 Innkrevde felleskostn. renter	981 696	805 416
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	473 040	524 928
Sum	**3 638 064**	**3 413 736**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	120 000
Sum	**136 920**	**136 920**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Påkostninger bygninger	Garasjer	Søppelhus
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 433 556	310 017	1 268 874	18 531	281 925
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 433 556	310 017	1 268 874	18 531	281 925
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	169 155
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 433 556	310 017	1 268 874	18 531	112 770
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	28 192
Anskaffelsesår :	1969	1969	1990	1969	2018
Antatt levetid i år :					10

Borettslaget består av 48 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 36, b.nr 79 i Indre Østfold Kommune. Eier tomt på 20 237 kvm.
Borettslaget eier tomten.Tomten har en bokført verdi på kr 310.017,- per 31.12.18.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF med polise nr. SP892043.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	15 650	13 175
6361 Fast renhold	0	757
6362 Skadedyrutryddelse	15 184	16 868
6391 Snømåking/strøing/feiing	22 983	28 403
6392 Containerleie/tømming	6 581	6 636
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	79 975	122 202
Sum	**140 373**	**188 041**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	7 036	5 938
6450 Leie parkering	0	1 800
Sum	**7 036**	**7 738**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	534
6540 Inventar	329	552
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 685	2 480
6552 Driftsmateriell	1 869	1 106
6570 Arbeidstøy	629	0
Sum	**4 512**	**4 671**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	13 842	37 612
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	799
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	63 475	846 878
6642 Snekkerarbeid	0	46 809
6643 Glassarbeid/Vindu	0	33 722
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	60 386	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	47 500
6648 Vedlikehold dører og porter	1 787	0
Sum	**159 489**	**1 013 319**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	363	0
Sum	**363**	**0**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	540	210
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 500	1 500
7770 Betalingskostnader	764	610
7773 Omkostninger innkreving	2 498	584
7792 Øredifferanse	0	3
Sum	**5 303**	**2 907**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	**4 800**	**0**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-11 813 425	725 109	-11 088 316
Sum opptjent egenkapital	**-11 813 425**	**725 109**	**-11 088 316**
Sum egenkapital	**-11 808 625**	**725 109**	**-11 083 516**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiert lån
Lånenummer:	**90527182327**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.10.2043
Opprinnelig lånebeløp:	17 600 723
Lånesaldo 01.01:	17 046 039
Avdrag i perioden:	463 777
Lånesaldo 31.12:	**16 582 262**
Saldo 5 år frem i tid:	13 751 070

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90527182327	24	394 290	9 462 960
	24	296 638	7 119 312

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	16 582 262
Innskuddskapital	792 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**17 374 262**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**5 030 978**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 792 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Trippestadåsen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trippestadåsen borettslag

Styreleder	Kjetil Andersen (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Thomas Jacobsen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Christoffer Hermanseter (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Vidar Lindbeck (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Line Børud (sign.)	12.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Trippestadåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trippestadåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

Penneo document key: ZJPBG-KPT0W-JGGQH-XGGTD-EK37M-OW215

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZJPBG-KPT0W-JGGQH-XGGTD-EK37M-OW215

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-16 10:08:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZJPBG-KPT0W-JGGQH-XGGTD-EK37M-OW215

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Trippestadåsen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kjetil Andersen
Styremedlem, Line Børud
Styremedlem, Vidar Lindbeck
Styremedlem, Christoffer Hermanseter
Styremedlem, Thomas Jacobsen
Varamedlem, Tommy Stensholm
Varamedlem, Anveig Marie Wengen Borgum

Styret i Trippestadåsen borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Trippestadåsen borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Trippestadåsen borettslag ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 952721593

Trippestadåsen borettslag består av 48 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Trippestadåsen borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP892043. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Trippestadåsen borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av brannslukningsapparat.
- Utdelt batteri til brannvarslere
- Gjennomgått borettslagets ytre bygningsmasse, og vurdert behov for utbedring.
- Fjernet trær som var utsatt for fall.

Styrets arbeid

Det er gjennomført fire fysiske styremøter i denne perioden. I tillegg til disse har det blitt gjort avklaringer gjennom egen chat tråd på Messenger, samt telefon. Alle møtene er gjennomført med USBL sitt system for styremøter, med digital innkalling samt signering av protokoll.

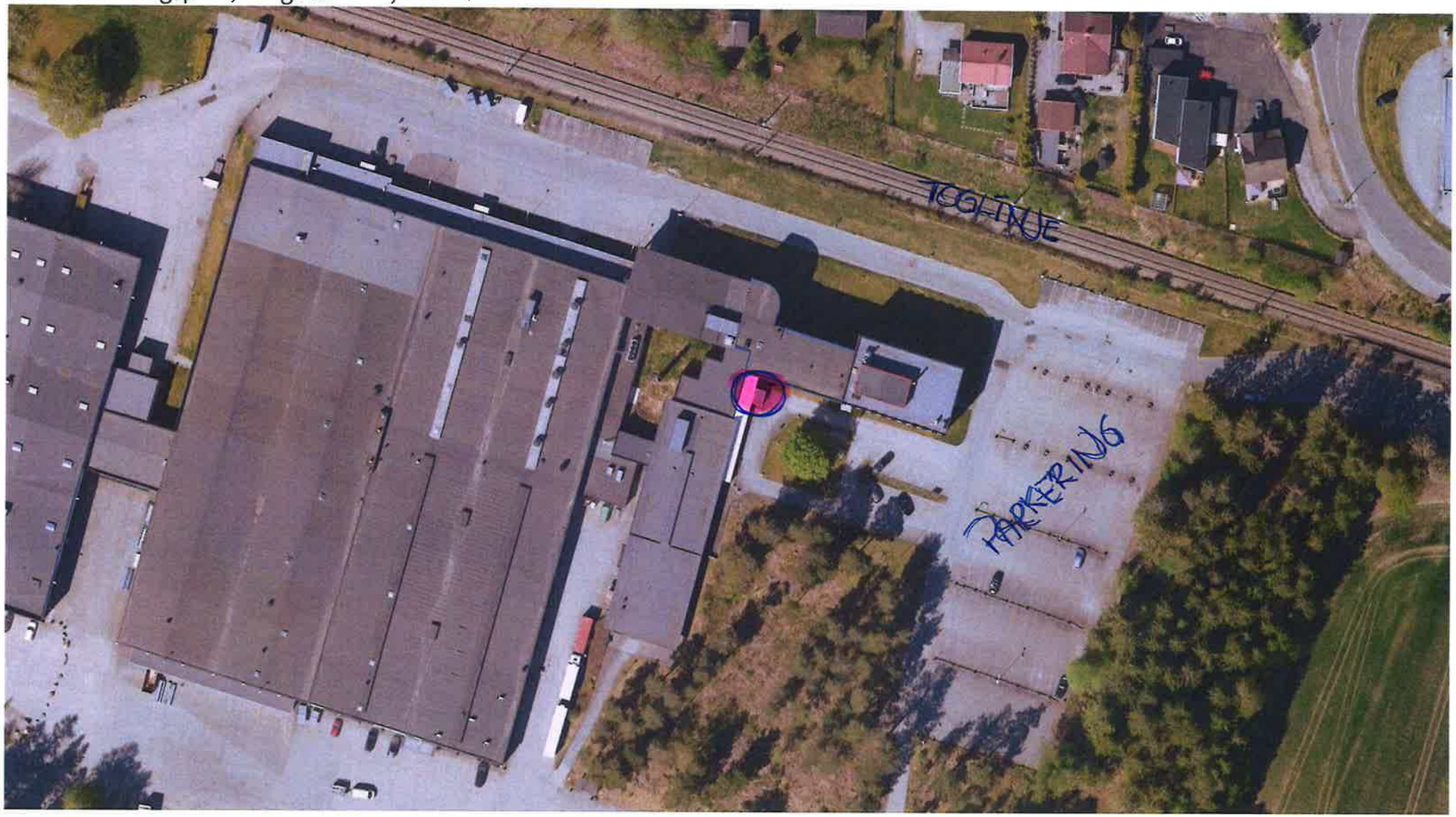
Styret har i løpet av året:

- Reforhandlet avtale om gressklipping.
- Gjennomført straksarbeider, som bestilling av spylebil og annet.
- Meldt saker til forsikring (dreier seg om varmtvannsberedere som har gått lekk)
- Fulgt opp klager og varsler som har kommet inn, hvilket blant annet har ført til parkeringsrestriksjoner utenfor ett bygg.
- Reforhandlet rente på lån, hvilket resulterte i en liten nedgang i rentekostnad.
- Behandlet søknader om husdyr og annet som er kommet inn.

Det er gjennomført en dugnad i år

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Østfold Næringspark, Vangsveien 10, Askim.



Hovedinngangen merket av på bildet brukes når dere kommer på generalforsamlingen.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 13.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Vedtekter

For Trippestadåsen borettslag org nr 952 721 593

tilknyttet
BOLIGBYGGELAGET USBL
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27 mai 1969,
sist endret den 2. APRIL 2008. endret 28. april 2010. Endret 15. juni 2011, sist endret 4.6.2012, 10.06.2013, 28.02.2018, 26.02.2019, 03.03.2020, sist endret 20.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Trippestadåsen 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 Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet **BOLIGBYGGELAGET Usbl** som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 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.

(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) 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 styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

(8) Andelseier er ansvarlig for å dekke egenandelen dersom det oppstår skader i boligen fra noe som andelseier er ansvarlig/har vedlikeholdsplikten for.

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, 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
I borettslag kan en andelseier ikke ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftelige forhåndssamtykke.
Slikt samtykke kan bare gis av generalforsamlingen og et vedtak krever 2/3 flertall, jfr. våre vedtekter punkt 8-3.
Opp i gjennom årene er det foretatt en rekke mindre endringer av bygninger og/eller eiendom i Trippestadåsen borettslag. Samtidig eksisterte det på denne tiden en leieavtale mellom borettslaget og andelseier som regulerte ansvar knyttet til slike endringer.
Nå som leieavtalen er bortfalt finner styret det nødvendig å klargjøre rettighetene og pliktene i forholdet mellom borettslaget og de andelseierne som har foretatt slike endringer i lagets vedtekter. Samtidig ønsker styret at disse rettigheter og plikter også avklares i forholdet til fremtidige endringer.

Det er ikke lov med montering og bruk av trampoliner på Borettslaget sin eiendom.

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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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

Generalforsamlingen vedtok på generalforsamling 02.03.2020 at varamedlemmer som kalles inn på grunn av sykdom skal ha en godtgjørelse på kr. 500,- pr. møte. Denne godtgjørelsen kommer i tillegg til den faste godtgjørelsen til styret som vedtas på generalforsamling.

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.

12. Strømtilkobling

Vedtatt på generalforsamling 4.6.2012

I enerveien er det pr i dag slik at strømtilkobling for lys i fellesareal og utelys er tilknyttet el kursen til en andelseier. Tidligere har det vært litt variabelt hvordan dette har blitt løst i forhold til godtgjørelse for denne merkostnaden det medfører for den aktuelle andelseieren.

Styret ønsker å finne en løsning på dette som vil være en permanent og enkel løsning ikke bare for de andelseierne og styret som det berører i dag men en løsning som vil være gunstig også i fremtiden.

Styrets forslag er å redusere felleskostnadene til de andelseierne som dette gjelder med kr 50 pr mnd (600 kr pr år). Dette vil medføre en vedtekts endring, og må derfor behandles på en Generalforsamling.

Vi ønsker også at styret i fremtiden skal ha mulighet til å justere denne godtgjørelsen i henhold til indeksreguleringer og fremtidlige strømpriser.

Styrets innstilling: Dette er et ønske fra styret.

Vedtak: Gjelder leiligheter i 1 etg. på høyre side i Enerveien. Leilighetene har andelsnr. 27, 31, 35, 39, 43 og 47. Det vedtektsfester at man reduserer felleskostnader med 50,- pr mnd, Styret har mulighet til å regulere i hht. Indeksregulering og strømpriser.
Enstemmig.

HUSORDENSREGLER FOR

TRIPPESTADÅSEN BORETTSLAG 01.01.2020



INNHOLD

1. FORMÅL OG OMFANG
2. BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTEDE AREALER
3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ
4. FELLESAREALER OG SØPPELSORTERING
5. DUGNAD
6. KJØRING OG PARKERING
7. BYGGING
8. HEKKER OG HAGER
9. TØRKING AV TØY
10. VARMEPUMPER
11. DYREHOLD
12. SØKNADER

1. FORMÅL OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

Ordensreglene gjelder også for parkering og uansvarlig kjøring på borettslagets eiendom.

2. BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTEDE AREAL

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad, soverom og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende.

Felles innganger skal være fri for private eiendeler. Dette gjelder blant annet sykler, barnevogner og dekk, med mere. Sykler må parkeres ute.

Vasking av felles inngangsparti i Enerveien, må beboerne selv foreta. Bli enige om en vaskedag hver uke. Bruk gjerne vaskeliste for dette.

Andelseiere skal søke styret (gjerne med forklarende tegning) om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markise, paviljong, platting, snøfangere, terrasse, steinlegging, utbygging av inngangsparti, nyplanting, varmepumpe, mm.

Spyling og vasking av terrasser kan sjenere nabo. Si ifra på forhånd så evt klesvask ikke blir sprutet ned og møkkete.

Levegger: Kun uttrekkbare levegger er lov å montere.

Uttrekkbare levegger skal følge husfargen på det aktuelle tidspunkt leveggen blir montert opp.

3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22.00 til 07.00 på hverdager, 01.00 til 07.00 i helger og helligdager.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter 22.00, varsles naboer i god tid. Dette gjelder også helger.

Plenklipping og bruk av motorisert verktøy er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Oppskyting av fyrverkeri skal ikke foregå fra terrasser eller nær bebyggelse.

4. FELLESAREALER OG SØPPELSORTERING

Beboerne oppfordres til å holde rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Sorter søppel slik at det ikke hoper seg opp i restavfallsdunkene.

Møbler og elektriske hvitevarer må en selv levere på Indre Østfold Renovasjon (fyllinga). Papir, plast, glass, metall og matavfall skal kastes i egne beholdere for dette. Avfall må ikke settes utenfor søppelplasser eller utenfor egne innganger.

Fellesarealet holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mating av fugler skal ikke forekomme på borettslagets eiendom, da dette lett kan tiltrekke rotter, mus og grevling.

5. DUGNAD

Vi har dugnad en gang i året, i begynnelsen av mai. Ved behov kan det bli arrangert flere dugnader i løpet av året. Det er en fin måte å bli kjent med naboer. Det oppfordres til at flest mulig deltar for fellesskapet.

6. KJØRING OG PARKERING

De som har garasje skal parkere i den eller utenfor. Det er felles parkering til gjester og boende. De som har egen innkjørsel kan benytte den.

Parkering i felles inngangsområde (Enerveien) er kun for nødvendig nyttekjøring, taxi, sykebil eller brannbil.

Oppbevaring av hengere, campingvogner, avskiltede kjøretøy og bobiler er ikke tillatt, verken på fellesområder eller parkeringsplasser.

Vi trenger de parkeringsplassene vi har til bilparkering.

7. BYGGING

Ved ønske om å bygge terrasse, levegg og platting ved inngangspartiet, sendes søknad for utbygging til styret.

Levegger: Kun uttrekkbare levegger er lov å montere.

Styret ønsker at fasadene skal se mest mulig like ut.

8. HEKKER OG HAGER

Beboerne skal selv holde sine beplantninger i orden.

De som har hekker må passe på å klippe disse slik at de ikke er mer enn 1.5 meter høye. Det skal bestrebes å ha lik høyde på hekker nær hverandre.

Nyplanting av trær og busker skal plasseres minst 3 meter fra husvegg. Planting i blomsterbed skal minst ha en avstand på 3o cm fra husvegg. All nyplanting skal skriftlig søkes om til styret og være godkjent på forhånd.

Grilling med gassgrill eller kull må foregå 3 meter fra markiser og vegg/ levegg, ifølge brannforskriftene.

De som bor i Enerveien har ikke lov til å benytte seg av gassgrill eller kullgrill på terrassene, kun elektriske griller. Det er for kort avstand i forhold til brannforskriftene. De som ønsker å bruke annet enn elektriske griller må gjøre dette på fellesarealet, 3 meter fra vegger.

Trampoliner er ikke godkjent.

9. TØRKING AV TØY

Tørking av tøy på fellesstativene er tillatt mandag- lørdag til 21.00. Søndager og helligdager er ikke tillatt.

Tørking av tøy på egen terrasse eller balkong, tillates hver dag utenom helligdager, som for eksempel 17.mai.

10. VARMEPUMPER

Varmepumpe kan monteres.

De som bor i Enerveien må montere på bakkestativer og de som bor i Furuholen og Trippestadlia kan montere disse på stue-/endevegg. Søknad må leveres til styret.

11. DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i borettslaget, etter innvilget søknad. Beboer er selv ansvarlig for at dyret ikke går inn til naboen eller er til sjenanse for andre.

Det er ikke lov å ha hund bundet på fellesareal.

Katter må kastreres/steriliseres.

Søknad og betingelser/regler for dyrehold fås ved henvendelse til styret. Beboer signerer en kontrakt hvor de forplikter seg å følge regelverket for dyrehold. Blir ikke dette overholdt forplikter man seg å kvitte seg med dyret.

12. SNØFANGERE

Det er lov å montere snøfangere på taket. Det skal søkes om til styret, og det skal kunne dokumenteres at det blir gjort fagmessig.

13 SØKNADER

Søknader om diverse monteringer, bygging osv. leveres skriftlig til styret.

Søknad om dyrehold

(Benyttes i boligselskap hvor dyrehold er tillatt)

Boligselskapets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende lovlige dyr: _____
Maks antall dyr pr husholdning er 2 stk.

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område. Katter skal kastreres for å forhindre ukontrollert formering av katter i området.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende. Dyret skal kun mates inne.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i boligselskapet, og forplikter med denne underskrift å holde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i denne søknaden.

_____	_____	_____
Sted	Dato	Andelseiers underskrift

Utskriftsdato: 16.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3118 - 36/79//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	20 237,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607998,05	**Øst**	623786,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607978,53	623876,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,49	
2	6607975,68	623877,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,41	
3	6607967,44	623865,11	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,20	
4	6607962,18	623868,35	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,18	
5	6607970,89	623880,45	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,91	
6	6607963,52	623885,34	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,84	
7	6607942	623889,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,85	
8	6607930,8	623857,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,73	
9	6607921,84	623831,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,99	
10	6607917,14	623818,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,16	
11	6607908,38	623810,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,74	
12	6607905,9	623808,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,40	
13	6607898,23	623800,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,65	47,76
14	6607883,4	623790,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,33	
15	6607879,42	623787,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,92	
16	6607861,97	623791,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	20,12	12,02
17	6607861,19	623792,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,57	
18	6607857,61	623791,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,75	
19	6607853,76	623789,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,08	
20	6607865,97	623769,01	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	24,23	
21	6607910,46	623692,19	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	88,77	
22	6607927,46	623692,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,01	
23	6607930,53	623707,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,87	
24	6607933,86	623723,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,13	
25	6607933	623738,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,78	
26	6607932,37	623750,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,40	
27	6607931,46	623766,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,81	
28	6607934,86	623784,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,77	
29	6607935,68	623786,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,19	
30	6607940,07	623797,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,72	

31	6607944,95	623809,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,08	
32	6607977,21	623805,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,49	
33	6607978,28	623792,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,91	
34	6607977,59	623791,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,53	
35	6607973,07	623780,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,72	98,78
36	6607969,32	623766,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,33	98,18
37	6607967,54	623752,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,68	99,95
38	6607967,65	623740,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,42	96,91
39	6607968,23	623732,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,73	
40	6607970,23	623725,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,92	14,04
41	6607981,06	623718,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	13,52	15,14
42	6607980,63	623715,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,99	
43	6607989,34	623713,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,80	
44	6608012,31	623710,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	23,18	
45	6608023,28	623708,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,24	102,03
46	6608033,74	623705,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,92	102,45
47	6608038,43	623723	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,28	
48	6608041,36	623734,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,40	
49	6608044,65	623746,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,87	
50	6608049,95	623766,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,52	
51	6608053,24	623778,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,91	
52	6608056,17	623789,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,39	
53	6608063,65	623817,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,13	
54	6608062,16	623818,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,79	
55	6608036,92	623836,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,54	
56	6608016,09	623850,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,21	
57	6607996,24	623863,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,02	

Enerveien 12

Nabolaget Trippestad - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Korsgård skole (1-7 kl.) 306 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.) 288 elever, 16 klasser	10 min 0.9 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	7 min 4.7 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	9 min 5.4 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	16 min 11.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Trippestadsvingen Linje 40, 41, 400	3 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	7 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

BARNEHAGER

Trippestadlia barnehage (1-5 år) 125 barn	2 min 0.2 km
Eid barnehage (0-5 år) 130 barn	10 min 0.9 km
Askim Solkollen barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsegården	13 min
Coop Extra Askim	22 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Askimtorget	5 min
Vitusapotek Askim	21 min
Askim Vinmonopol	6 min

SPORT

Sørlia - balløkke	6 min
Korsgård stadion	7 min
Family Sports Club Askim	22 min
Fitnesspoint Askim	6 min

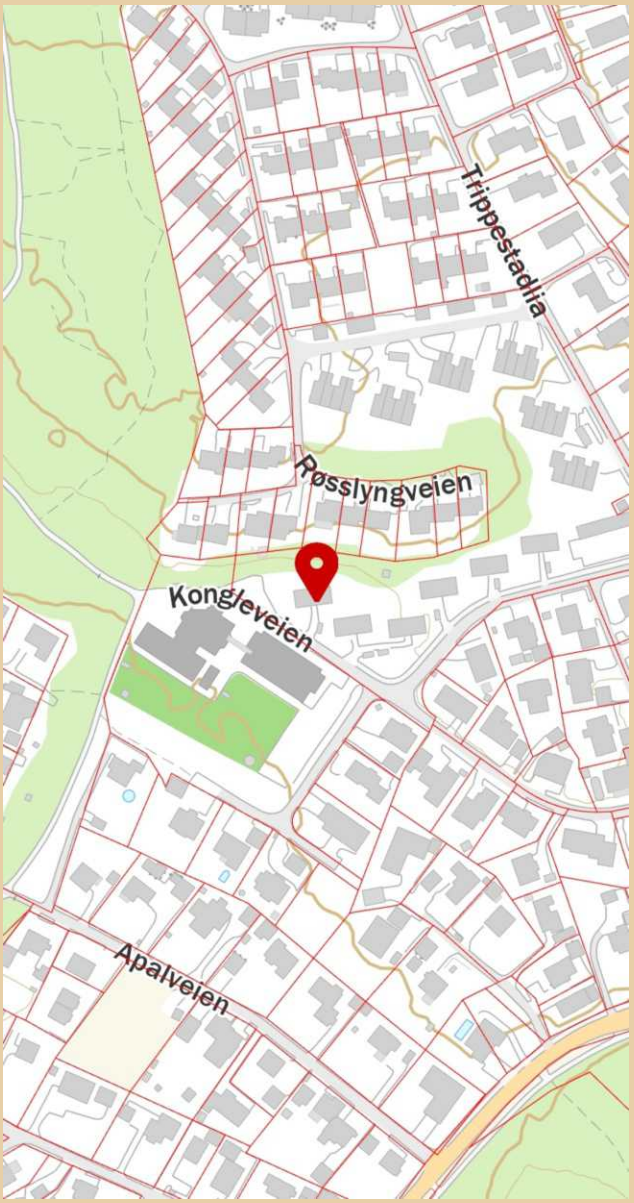
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 88/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Enerveien 12, 1812 Askim
Gnr. 36, Bnr. 79, andelsnr. 47 i TRIPPELSTADÅSEN BORETTSLAG, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292250077

Meglerforetak: Privatmegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Pål Engum Jørgensen

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 922 22 243

E-post: pal.engum.jorgensen@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.
