PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

BRØNNERUDVEIEN 18B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

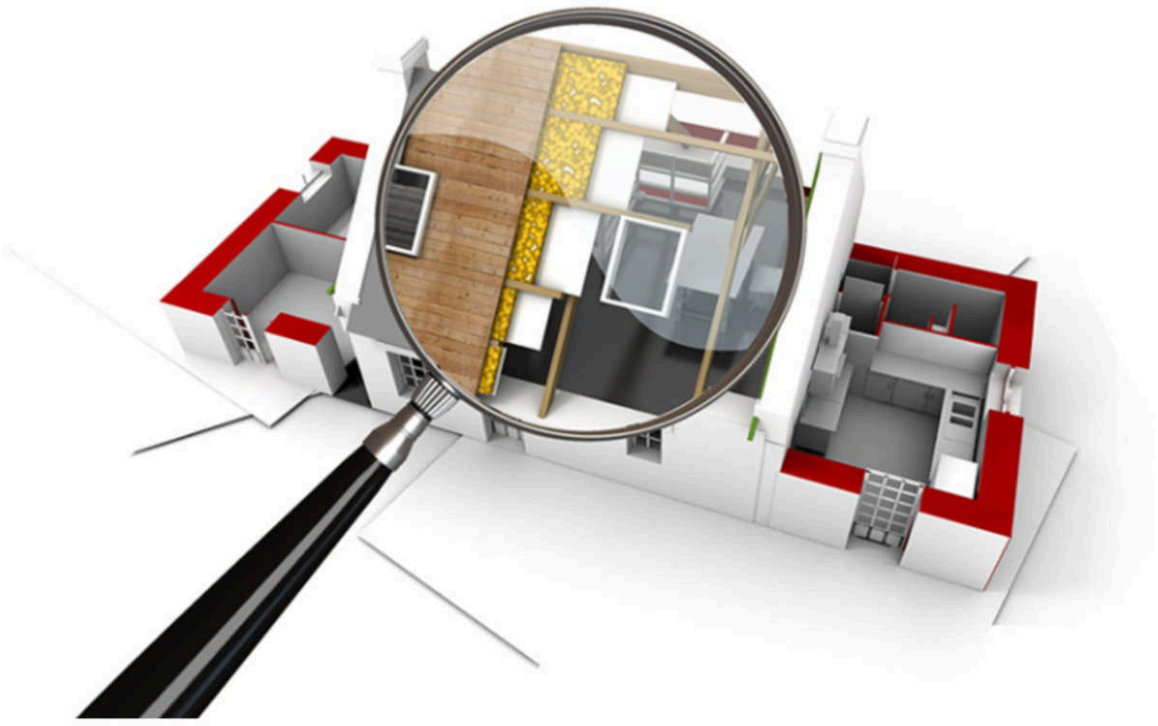
Brønnerudveien 18B , 1433 ÅS

ÅS kommune

gnr. 42, bnr. 47

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 22.08.2025 **Rapportdato:** 25.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1722 **Referansenummer:** XH8422

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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.

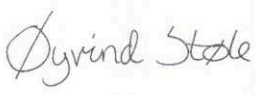
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

post@takst-bk.no

419 32 720

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.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

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

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpt såle til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.
Utvendig bod i svalegang på 2,8 kvm.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Varmefolie i gang, soverom 2-etasje og stue/kjøkken, supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av. Mange nye overflater.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

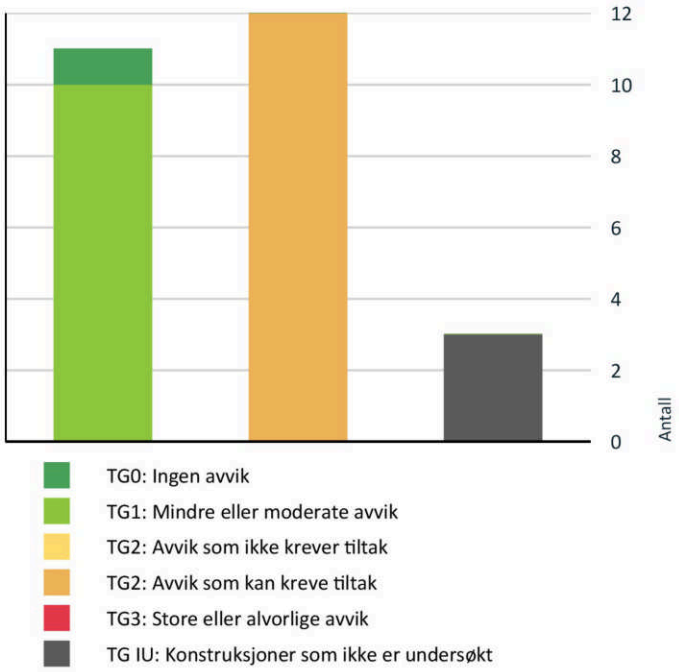
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

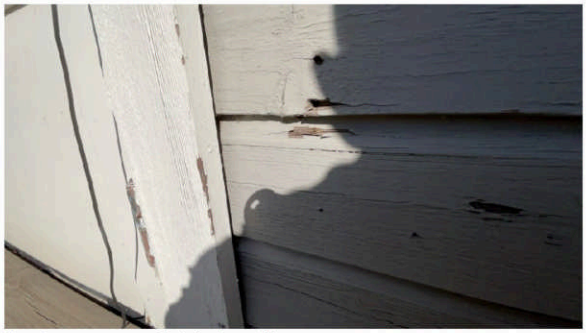
Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

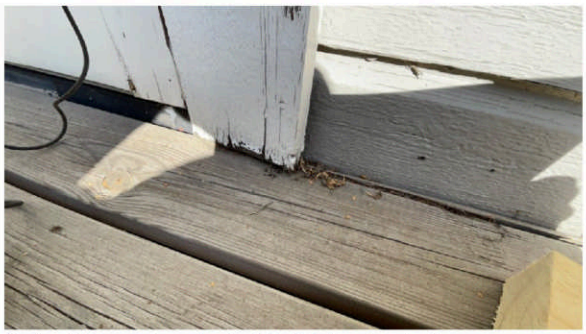
Kledning ved balkong har noe sprekker og er noe tørr.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledning ved balkong trenger overflatebehandling.


Vegg ved balkong har noe tørr kledning


Kledning trenger overflatebehandling


Noe råte/mykt treverk nederst på list til dør, bør byttes

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 og malte trevinduer med 3-lags glass fra 2019.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Mekanismen i døren gjør den vanskelig å åpne/lukke. Døren har fuktskade utvendig.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.



Dør har svulmet noe opp på grunn av fuktighet

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 9,2 kvm.
Balkongen og rekkverk er oppført i tre. Levegg mot nabo.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

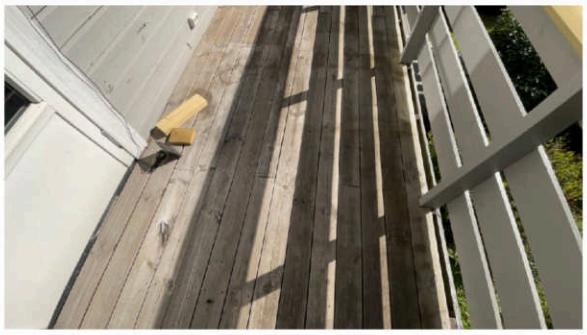
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde eller åpninger opp til dagens forskriftskrav men anbefales på grunn av sikkerhet.
Det bemerkes at vedlikehold av balkonger er sameie/borettslagets felles ansvar og ikke den enkelte seksjonseier.

Tilstandsrapport



Store åpninger i rekkverk



Terrassebordene trenger overflatebehandling

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Nye malte overflater og nye gulv i 2-etasje. Gulv på stue/kjøkken er ca 2 år.



Synlig skjøt i himling på stue/kjøkken

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.

Avvik målt på det største soverommet i 3-etasje.

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.

Etasjeskille/gulv mot grunn er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn (ca 2 år gammel) og sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Eier har nylig pusset og malt trappen. Nytt rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommet i 2-etasje.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er originalt fra byggeår. Veggplater ble montert i ca 2018 opplyser eier. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid.

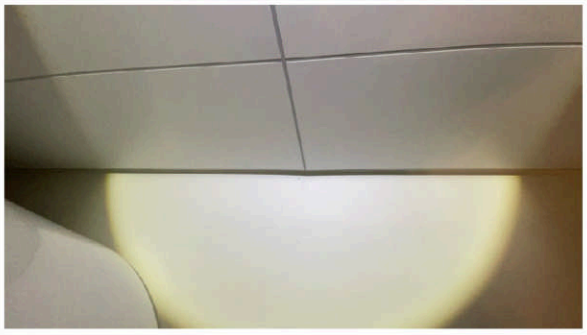
2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.


Fuktskade nedre del av plater


Snodig skjøting av plater, ingen praktisk betydning

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt vinylbelegg fra byggeår. Rommet har elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 30 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelgg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må belegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Membran/vanntett sjikt må byttes innen rimelig tid. Fortsatt bruk av badekar med direkte avløp til sluk anbefales i påvente av renovering.


Rift i vinylbelegg ved sluk

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å

påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro. Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Utenom kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Automatisk lekkasjevarsler anbefales montert.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Varmefolie i gang, soverom 2-etasje og stue/kjøkken, supplert med vedfyring. Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

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.

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.
   Hovedanlegget er fra byggeår. Innmat i sikringsskapet ble byttet i 2018 jf samsvarserklæring.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2018 foreligger.

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

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.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2024

Kommentar
I følge eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i rekke på 17 kvm. Oppført på støpt såle antatt fundamentert til stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Saltakskonstruksjon tekket med papp. Hems for lagring. Led port i front med elektrisk åpner. El-bil lader montert i garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

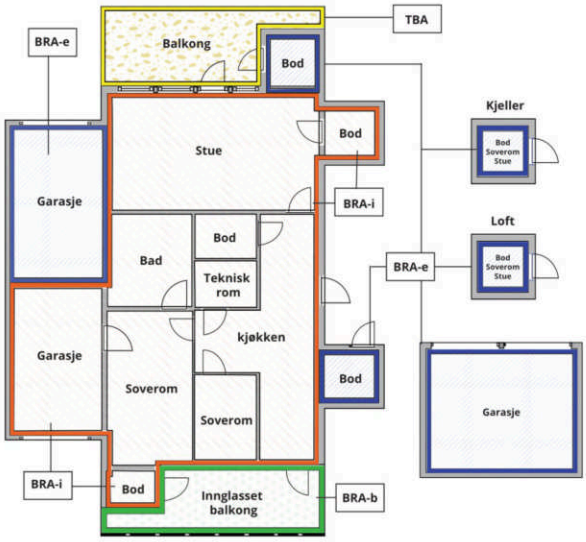
Hva er måleverdig areal?

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)**
3 Etasje	34			34	
2 Etasje	57	3		60	9
SUM	**91**	**3**			**9**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Loftstue, 2 Soverom		
2 Etasje	Entré, Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom	Utvendig bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Det bemerkes at deler av areal i 3-etasje ikke er hensyntatt i arealberegningen, dette på grunn av skråhimling og lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråhimling i 2-etasje er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det bemerkes at rom i 3-etasje ikke har tilstrekkelig rømningsvei for rom for varig opphold. I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

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	91	0
Garasje i rekke	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Thomas T Herskedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	42	47		0	10634.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brønnerudveien 18B

Hjemmelshaver
Brønnerud Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRØNNERUD BORETTSLAG A/L	948840200			Herskedal Thomas Torgersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 706 885	1985

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Nye plantegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	

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, branncelle 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.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

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/XH8422

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 Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251066

Selger 1 navn
Thomas T Herskedal

Gateadresse
Brønnerudveien 18B

Poststed	Postnr
ÅS	1433

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i membran ved sluk (informasjon i takstrapport)

Document reference: 309251066

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gulvklosett
Arbeid utført av	Ås rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg vet at gulv og vegger ikke er helt i vater, det står om dette i takstrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært mus i bygget, dette ble meldt inn til styret, og de har gjort tiltak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er lagt varmefolie i gang, stue og kjøkken. Det er byttet ut gamle stikk uten jording til nye med jording. Spotter er også lagt oppe i 2. etasje.
Arbeid utført av	Ås elektriske og Leithe elektro as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks i garasjen

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

Document reference: 309251066

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg har byttet rekkverk på terrassen

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	Jeg vet at styret skal se på utbedring av fasade, men jeg vet ikke om det vil øke felleskostnadene.

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: 3092510066

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: 309251066

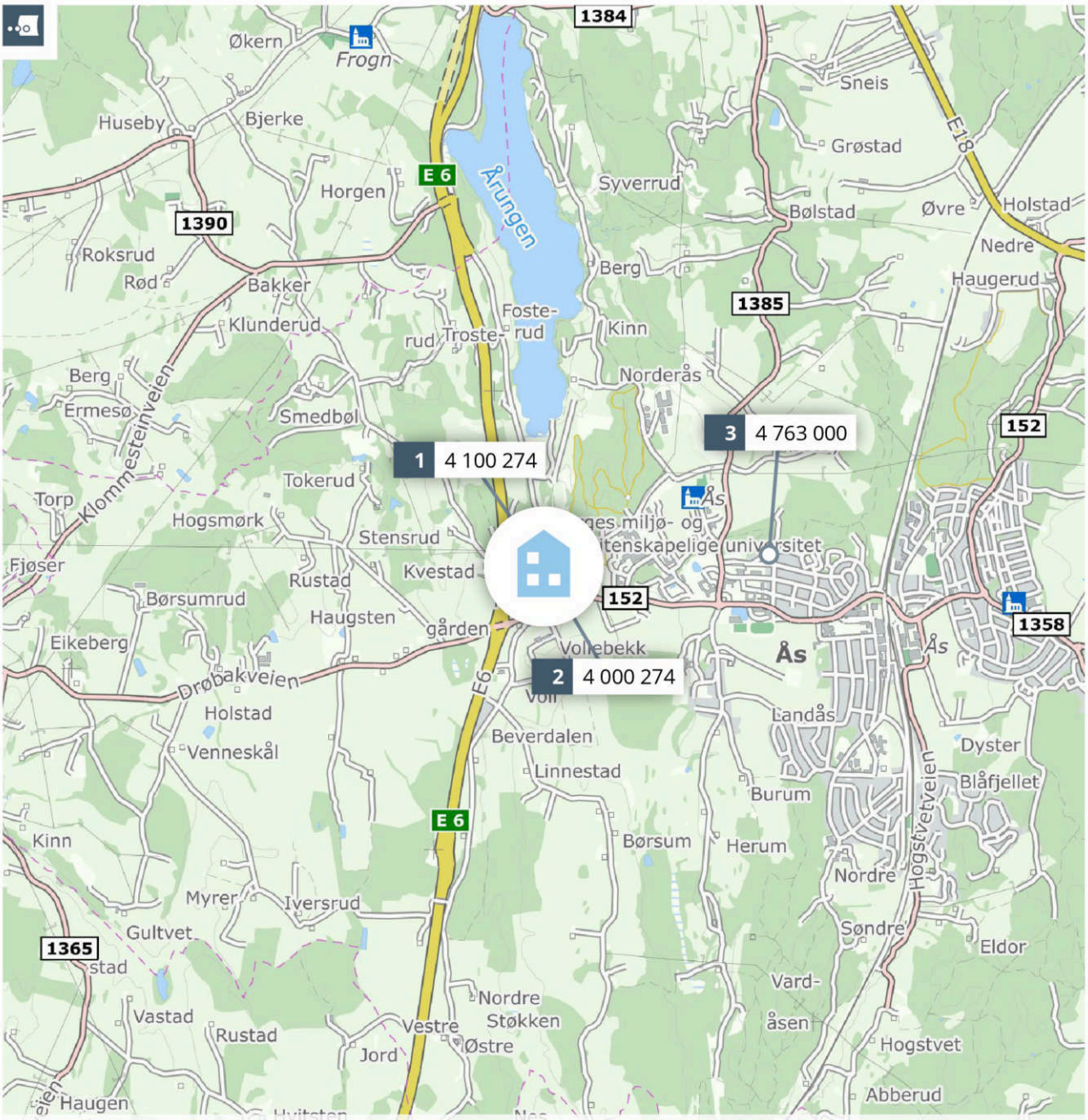
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Herskedal	44c4614872da9121d74346a3b2325da98489f1b8	11.09.2025 21:36:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251066

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

BRØNNERUDVEIEN 18 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 16.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brønnerudveien 18 B, 1433 ÅS

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 42 BNR 47 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Smebøl

Verdivurdert til

3 450 000

445 048	3 895 048	42 857
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	5 749
Formue	71 942
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brønnerudveien 8 B 88 m² 1986 2. etg 2 sov				13.06.2025	3 750 000	**3 650 000**	450 274	4 100 274	**46 594**
2	Brønnerudveien 20 B 88 m² 1986 2. etg 2 sov				30.04.2025	3 750 000	**3 550 000**	450 274	4 000 274	**45 458**
3	Skogveien 13 84 m² 1951 2. etg 3 sov				03.06.2024	4 500 000	**4 350 000**	413 000	4 763 000	**56 702**

Velkommen til Brønnerudveien 18B - en attraktiv duplexleilighet over to plan.

Leiligheten ligger i byggets andre etasje og loftsetasje, og byr på et moderne og velholdt uttrykk som er smakfullt oppusset og klart for innflytting.

Den sydvendte balkongen, sportsboden rett utenfor inngangspartiet og den splitter nye garasjen med elbillader gjør hverdagen både praktisk og komfortabel.

Høydepunkter:
- Leilighet over to etasjer
- Meget pent og moderne oppusset (2017-2025)
- God og fleksibel planløsning med flere rom
- Varmefolije i hovedetasjen
- Oppgradert el-anlegg og ny innmat i sikringsskapet
- Sydvendt balkong
- Nye garasjer med lader
- Nærhet til NMBU og Årungen
- Gode kollektivtilbud m/bussholdeplass, Flybussen og Ekspressbuss til Oslo
- Ingen dokumentavgift
- Flytt rett inn standard

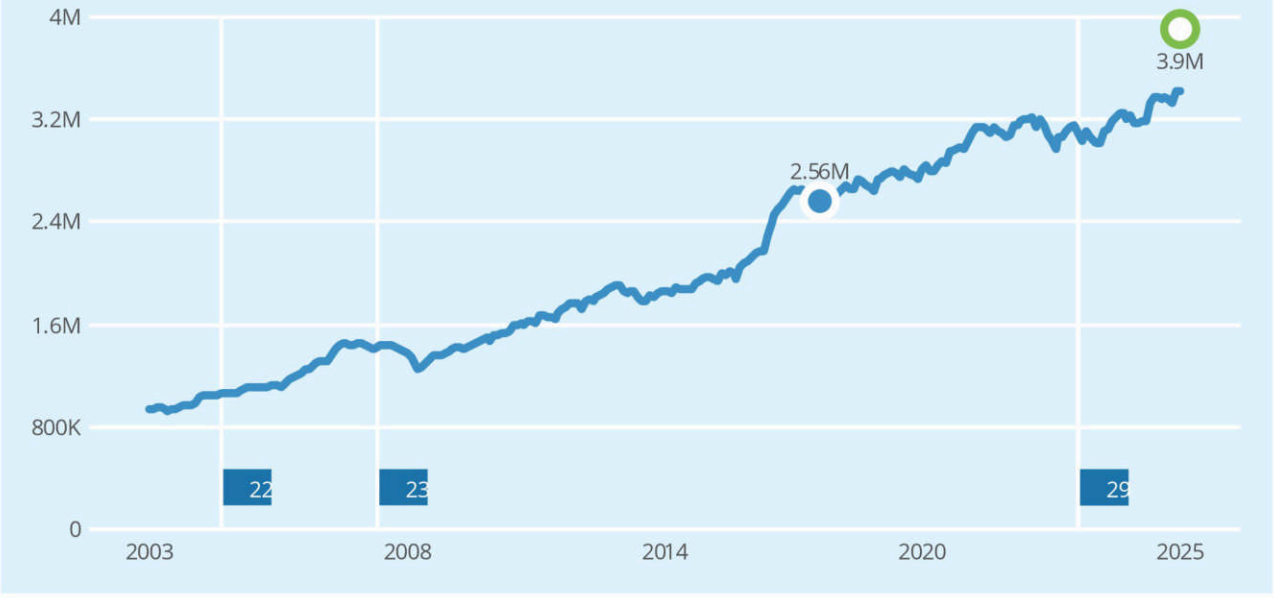
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Vertikaldelt tomannsbolig
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+22 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.07.2021	07.07.2021	07.07.2021	-	2 000 000	-	2 000 000	30
16.10.2017	16.10.2017	16.11.2017	-	2 500 000	64 804	2 564 804	

30 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i 1433 ÅS nå

7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

101
dager

Leiligheter solgt i 1433 ÅS siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

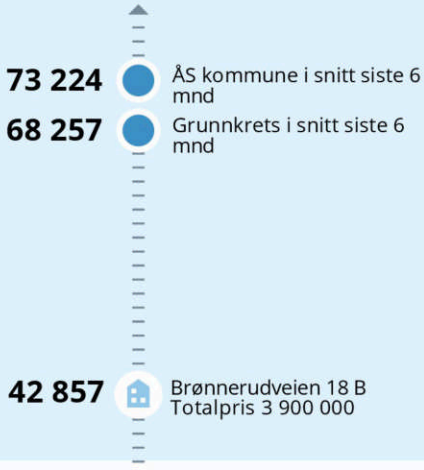


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

AL Brønnerud borettslag		V³r ref.:	2802/18	Fødselsdato eier:	20.01.1998
BRÅNNERUDVEIEN 18 B		Type:	Borettslag tilknyttet		
1433 Ås		Eiere:	Thomas Torgersen Herskedal		
Organisasjonsnr:	948 840 200	Andelsnr:	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 749

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	57
	Renter fellesl³n 2	99
	Renter fellesl³n 3	1 041
	Felleskostnader	3 638
	Avdrag fellesl³n 2	309
	Avdrag fellesl³n 3	562
	Renter fellesl³n	43

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	445 048	Gjeld siste ³rsoppg.:	450 274
Klient ajourf. l³n:	28 293 427,18	Klient gj. s. ³rsoppg.:	28 625 655

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12119305460, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 12.08.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 12.08.2025: 1 462 284
Andel av saldo: 23 001
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.12.2030)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³nenummer: 12132918676, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 12.08.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 12.08.2025: 613 793
Andel av saldo: 9 655
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2036)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³nenummer: 16367114146, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 12.08.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 12.08.2025: 26 217 350
Andel av saldo: 412 393
Første termin: 30.09.2023Første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2053)
Avdrag p³ dette l³net legges inn i felleskostnadene fra 01.06.2024.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Olav Nikolai Skuterud

Adresse: BRÅNNERUDVEIEN 13

Boligopplysninger:

AL Brønnerud borettslag	V³ r ref.:	2802/18	Fødselsdato eier: 20.01.1998
BRØNNERUDVEIEN 18 B	Type:	Borettslag tilknyttet	
1433 Ås	Eiere:	Thomas Torgersen Herskedal	
Organisasjonsnr: 948 840 200			

4: Sørskilte opplysninger

Postnr/-sted: 1433 Ås
Telefon: Mob.: 48059329
E-post: bronnerud.borettslag@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.08.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	450 274	Andre inntekter:	4 599
Annen formue:	71 942	Utgifter:	25 352		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1986
Gå rds/bruksnr: 42/47, 42/49
Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	20071.5

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587526

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2006	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasje ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

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

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

Garasje/parkering: Boligene i Brønnerud Borettslaghar garasje, bortsett fra tre som ikke har garasje. Sjekk med selger. Se ogs³ husordensreglene pkt. 6.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Ved eierskifte skal Ås Kommune har opplysninger om ny eier og overtagelse. Megler sender dette til Ås Kommune ved Margit Dahl p³ mail: margit.dahl@as.kommune.no

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

Boligopplysninger:

AL Brnnerud borettslag	V³ r ref.:	2802/18	Fdselsdato eier:	20.01.1998
BRd NNERUDVEIEN 18 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
1433 ¡ S	Eiere:	Thomas Torgersen Herskedal		
Organisasjonsnr: 948 840 200				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligen vil frst kunne bli registrert p³ kjper(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.

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

Vedtekter

for Brønnerud borettslag org nr 948 840 200

tilknyttet
Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. mai 2008, sist endret den 14.04.04, sist endret 14.05.2013,sist endret 02.04.2019,
sist endret 24.05.2020, sist endret 06.05.2021, sist endret 30.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brønnerud 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 Ås 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.

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

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes 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. ***Dette forutsetter at andelseier bor i, og benytter minimum 50% av boligen selv. Om dette ikke er tilfelle skal det søkes til styret særskilt etter 4-2 Bruksoverlating 2. ledd.***

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8)Andelseier må selv betale egenandelen i de forsikringssaker, der andelseier selv har vedlikeholdsansvar.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

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 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer (ett medlem fra hvert tun).

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år 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.

(4) Valgkomitè skal velges på Generalforsamlingen, og skal bestå av 3 personer inkl. leder.

Det skal bestrebes etter å ha 1 person fra hvert tun i valgkomiteèn, men er ikke et krav.

Likeledes skal valgkomiteèn bestrebe å søke etter å ha styremedlemmer og varamedlemmer fra hvert tun, men dette er ikke et krav.

I tillegg skal det velges 1 representant med vara, fra borettslagets Generalforsamling, til Usbl sin Generalforsamling samme år.

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

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. Garasjer og parkering

12-1 Garasje

(1) Hver boenhet disponerer egen garasje.
(2) Garasjen skal brukes til bilparkering. Annen bruk enn vanlige garasjefunksjoner aksepteres ikke.
(3) Alle garasjene er utstyrt med ladepunkt for el-bil. Dette er organisert som en abonnementsordning som administreres av Movel AS. Behov for hjelp til endringer av abonnementet, meldes styret.
(4) Det er ikke tillatt å lade bil fra stikkontakt i garasjen.
(5) Dersom ingen beboere i andelen benytter bil i det daglige, kan tilknyttet garasje leies ut. Det er sterkt ønsket at utleie foregår innad i borettslaget. Utleie skal godkjennes av styret.

12-2 Parkering

(1) I borettslaget er det 1,5 parkeringsplasser per boenhet, hvor garasjen er den ene.

(2) Til parkering ut over dette, benyttes oppmerkede plasser. Disse er primært for besøkende. Ingen skal okkupere oppmerkede plasser til permanent parkering.

HUSORDENSREGLER FOR BRONNERUD BORETTSLAG

1)Generelt er leieforhold i borettslag regulert i husleieloven, husleiekontrakten, lagets vedtekter, generalforsamlingsvedtak og husordensregler. Husordensreglene har til hensikt & bidra til gode boligforhold og godt naboskap for lagets beboere.

Det er lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse samtidig som en tar vare på fellesskapet mellom husgrupper og innen borettslaget.

2)Beboerne oppfordres til å bruke leilighetene og borettslagets område slik at det blir til minst mulig sjenanse for andre. Det bør være en god regel at en vanligvis ikke foretar seg noe som kan forstyrre naboene mellom klokken 2300 og klokken 0600.

3)Tiltak som vesentlig berører husenes utvendige utseende og som kan forandre helhetsinntrykket på feltet, ber utformes på en slik mate at det kan godtas av fellesskapet. Styret skal kontaktes før slike arbeider igangsettes.

Forandringer i leilighetene som i vesentlig grad forandrer leilighetenes bruksegenskaper eller berører bygningstekniske forhold, skal legges fram for styret i borettslaget.

4) Framleie må godkjennes av styret.

Utleier har ansvaret overfor borettslaget for evt. skader og ulemper som påføres på grunn av framleieforholdet. Leieren må forplikte seg til å overta borettshaverens plikter innen borettslaget.

5) Beboerne har ansvar for vedlikehold av areal som tilligger boligen. Omfanget av dette arealet bestemmes av lagets styre sammen med representanter for tunene.

6) Til hver leilighet hører det en og en halv biloppstilingsplass i gjennomsnitt. Parkering utenfor leilighetene skal ikke forekomme. Bruk garasje/parkeringsplass slik at tunene kan bli trivelige og trygge steder å være for barn og voksne. Kjøring inne i tunene bør begrenses til nødvendig varetransport og av og påstignig for eldre og uføre.

7) Hunder og katter kan spesielt når en bor tett som i et borettslag, bli et problem. Glem ikke at enkelte kan ha allergiske problemer i forbindelse med katter og hunder. Dyreholdere oppfordres til å passe godt på dyra sine slik at de ikke blir til sjenanse for andre. Det bor være selvsagt at ekskrementer fjernes av eieren på borettslagets område og at en holder dyra borte fra sandkasser o.l.

8)Det er en fellesgarasje i Vesttun med fellesutstyr som gressklippere, snøfreser, kantklipper med mer. Nøkkel til gangdør ligger i nøkkelboks med koden 1433. Brukere av utstyret plikter å motta opplæring før bruk.

9) Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen i borettslaget. Forslag til endringer skal leveres styret skriftlig slik at de kan sendes ut sammen med sakspapirer for generalforsamlingen.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Brønnerud borettslag tirsdag 21.05.2024 kl. 18:00 - Brønnerud skole, personalrommet 2. etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Øyvind Kirkhus Dahl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lars Olseth

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: 18
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 240.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Øyvind Kirkhus Dahl på valg.

Vedtak:
Valgt ble: John P. Langdalen for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Brit Djupvik Semner på valg

John P Langdalen på valg

Ragnhild Baumann på valg

Vedtak:
Valgt ble: Ola N. Skutlerud for 2 år.
Valgt ble: Signe L. Tingnes for 1 år.
Valgt ble: Ragnhild Baumann for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tore Svendsen på valg

Vibeke Nilsen på valg

Robert Banfi på valg

Vedtak:
Valgt ble: Robert Banfi for 1 år.
Valgt ble: Vibeke Nilsen for 1 år.
Valgt ble: Tore Svendsen for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Herskedal
Brit D. Semner
Eivind Socbakken

Møteleder

Protokollførene

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AL Brønnerud borettslag torsdag 24.09.2020 kl. 18:00 - Gjennomføres elektronisk i perioden 17.09.20 tom 24.09.20.

Antall stemmer 32.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Forretningsfører ved Ann Kristin Bergersen.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Forretningsfører ved Ann Kristin Bergersen.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Tone Johansen.

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent.

2. Valg

2.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Øyvind Kirkhus Dahl for 1 år.

2.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: John Petter Langdalen for 2 år.

Valgt ble: Brit Marit D. Semner for2 år.

2.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Meley Mekonen Rannestad for 1 år.

Valgt ble: Robert Banfi for 1 år.

Valgt ble: Jon Eivind Nordum Kvivle for 1 år.

Protokoll ekstraordinært møte for AL Brønnerud borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ann Kristin Bergersen (sign.)	25.09.2020
Protokollvitne	Tone Merete Johansen (sign.)	28.09.2020



INNKALLING 2024

AL Brønnerud borettslag

Tirsdag 21.05.2024 kl. 18:00
Brønnerud skole, personalrommet 2. etg.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Brønnerud borettslag

Tid og sted: Tirsdag 21.05.2024 kl. 18:00 - Brønnerud Skole, 2.etg. personalrommet.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 240 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øyvind Kirkhus Dahl
Styremedlem, Brit Djupvik Semner
Styremedlem, John P Langdalen
Styremedlem, Ragnhild Baumann
Varamedlem, Tore Svendsen
Varamedlem, Vibeke Nilsen
Varamedlem, Robert Banfi

5.1 Valg av leder

Øyvind Kirkhus Dahl på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Brit Djupvik Semner på valg

John P Langdalen på valg

Ragnhild Baumann på valg

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tore Svendsen på valg

Vibeke Nilsen på valg

Robert Banfi på valg

5.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	6 607 696	5 917 206
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-17 599 690	1 001 394
Tilbakefŋring av avskrivning	19 190	19 190
Kjŋp / salg anleggsmidler	-4 327 631	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	22 271 718	-330 094
B. ¡ rets endring disponible midler	363 588	690 491
C. Disponible midler	6 971 284	6 607 696
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	8 483 646	7 511 805
Kortsiktig gjeld	-1 512 361	-904 109
C. Disponible midler	6 971 284	6 607 696

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 AL Brønnerud borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 148 629	3 115 871	3 019 000	4 166 000
Sum leieinntekt		3 148 629	3 115 871	3 019 000	4 166 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	2 000	0	0	0
Sum annen inntekt		2 000	0	0	0
Sum inntekt		3 150 629	3 115 871	3 019 000	4 166 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	29 610	16 920	11 000	11 000
Styrehonorar	3	210 000	120 000	80 000	80 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	19 190	19 190	20 000	20 000
Driftskostnad					
Energikostnad		29 369	44 561	50 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	5	296 465	216 431	200 000	280 000
Kommunale avgifter/renovasjon		235 928	192 000	210 000	248 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	14 550	14 550	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 612	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	17 363 071	146 508	110 000	110 000
Revisjonshonorar		6 624	6 198	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		175 127	170 192	175 000	185 000
Andre honorar		810 965	1 260	2 000	6 000
Kontorkostnad		15 066	3 438	0	0
TV/bredb³ nd		358 552	307 166	312 000	374 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 036	657	0	0
Kontingent og gaver		17 700	17 700	18 000	18 000
Forsikring		688 460	644 897	688 000	730 000
Eiendomsskatt		194 076	173 536	0	194 000
Andre kostnader		10 684	986	1 000	1 000
Sum kostnad		20 479 084	2 096 190	1 899 000	2 339 000
Driftsresultat		-17 328 455	1 019 681	1 120 000	1 827 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		242 770	58 489	0	0
Rentekostnad		514 004	76 776	26 000	954 000
Netto finansposter		271 235	18 287	26 000	954 000
Årsresultat		-17 599 690	1 001 394	1 094 000	873 000
Overført til/fra annen egenkapital		-17 599 690	1 001 394	0	0
SUM OVERFØRINGER		-17 599 690	1 001 394	0	0

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	2 618 419	2 618 419
Bygninger	4	20 232 795	20 232 795
P³ kostninger	4	573 904	573 904
Andre fellesanlegg	4	390 164	409 354
Andre anleggsmidler	4	4 327 631	0
Sum anleggsmidler		28 142 913	23 834 472
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		0	945 776
Fordringer			
Restanse felleskostnader		4 835	50 968
Forskuddsbetalte kostnader		254 030	786 893
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		8 224 780	5 728 168
Sum omløpsmidler		8 483 646	7 511 805
SUM EIENDELER		36 626 559	31 346 277

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 772 854	24 372 544
Sum opptjent egenkapital		6 772 854	24 372 544
Sum egenkapital	9	6 778 754	24 378 444
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	24 984 241	2 712 522
Borettsinnskudd		2 651 203	2 651 203
Garasje innskudd		700 000	700 000
Sum langsiktig gjeld		28 335 444	6 063 725
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 496 512	847 807
Påløpne renter		10 749	587
Annen kortsiktig gjeld		5 100	55 715
Sum kortsiktig gjeld		1 512 361	904 109
Sum gjeld		29 847 805	6 967 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 626 559	31 346 277
Pantstillelser	11	28 335 444	6 063 725

Sted:_____ Dato:_____

Øyvind Kirkhus Dahl
Styreleder

Ragnhild Baumann
Styremedlem

Brit Djupvik Semner
Styremedlem

John P Langdalen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.
Belŋp til aktivering under prosjektet garasjer og infrastruktur elbilladere er flyttet til konto under anleggsmidler og vil bli aktivert i eiendelsregisteret ved ferdigstillelse i 2024.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til felles skattekonto for Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 576 808	2 775 420
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	-56 279	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	376 670	72 414
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	251 430	268 037
Sum	3 148 629	3 115 871

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	2 000	0
Sum	2 000	0

Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	29 610	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	210 000	120 000
Sum	239 610	136 920

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	P³ kostning bygninger	Radonannlegg	Ball og lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 232 795	2 618 419	294 213	573 904	343 163
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 232 795	2 618 419	294 213	573 904	343 163
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	97 212
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	150 000
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	20 232 795	2 618 419	294 213	573 904	95 951
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	0	19 190
Anskaffelses³ r :	1989	1989	2013	2018	2018
Antatt levetid i ³ r :					10

Borettslaget best³ r av 59 andeler. E iendommer er oppfŋrt p³ g.nr 42, b.nr 47 og 49 i ¡ s kommune. E iertomt p³ 20 071,5 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If S kadeforsikring polise nr. S P587526.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6341 Brannalarm	29 768	28 678
6360 Annet renhold	25 645	27 400
6362 Skadedyrutryddelse	47 666	28 000
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	93 562	88 700
6392 Containerleie/tŋmming	99 824	43 008
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	645
Sum	296 465	216 431

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Bevar HMS	14 550	14 550
Sum	14 550	14 550

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	5 024	0
6525 IT utstyr	-2 581	0
6552 Driftsmateriell	169	0
Sum	2 612	0

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	39 750
6602 Vedlikehold VVS	274 471	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	7 963	31 250
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	9 325	10 954
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	10 732	8 822
6643 Glassarbeid/Vindu	0	54 293
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	4 875	1 439
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	17 045 706	0
Sum	17 363 071	146 508

Konto 6602: Gjelder i hovedsak bytte av bredere.
Konto 6650: Nye garasjer.

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 900	0	5 900
Sum innskutt egenkapital	5 900	0	5 900
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	24 372 544	-17 599 690	6 772 854
Sum opptjent egenkapital	24 372 544	-17 599 690	6 772 854
Sum egenkapital	24 378 444	-17 599 690	6 778 754

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	16367114146	12132918676	12119305460
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2023	2016	2011
Rentesats:	5.20 %	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.03.2053	30.03.2036	29.12.2030
Opprinnelig l³ nebelŋp:	8 020 000	1 000 000	4 250 000
L³ nesaldo 01.01:	0	713 267	1 999 256
Avdrag i perioden:	0	39 166	209 115
Opptak i perioden:	22 520 000	0	0
L³ nesaldo 31.12:	22 520 000	674 100	1 790 140
Saldo 5 ³ r frem i tid:	24 674 583	454 600	587 007

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12119305460	34	32 825	1 116 050
	1	31 260	31 260
	12	28 158	337 896
	12	25 410	304 920
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12132918676	34	12 361	420 274
	1	11 771	11 771
	12	10 603	127 236
	12	9 569	114 828
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16367114146	34	412 940	14 039 960
	1	393 251	393 251
	12	354 234	4 250 808
	12	319 664	3 835 968

Note 11 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfŋrt langsiktig gjeld	25 684 241
Innskuddskapital	2 651 203
Boligselskapets pantesikrede gjeld	28 335 444
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	28 142 913

Borettslagets bokfŋrte gjeld er siktet ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskudd er tinglyst med kr 3.415.000,- Dette er kr 63.797,- mer en bokfŋrt.

Resultat og balanse med noter for AL Brønnerud borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Brønnerud borettslag

Styreleder	Øyvind Kirkhus Dahl (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Brit Djupvik Semner (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	John P Langdalen (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Ragnhild Baumann (sign.)	07.05.2024

Årsmelding 2023 - AL Brønnerud borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øyvind Kirkhus Dahl
Styremedlem, Brit Djupvik Semner
Styremedlem, John P Langdalen
Styremedlem, Ragnhild Baumann
Varamedlem, Tore Svendsen
Varamedlem, Vibeke Nilsen
Varamedlem, Robert Banfi

Styret i AL Brønnerud borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

AL Brønnerud borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Brønnerud borettslag ligger i Ås kommune, og har organisasjonsnummer 948840200
AL Brønnerud borettslag består av 59 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Brønnerud borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587526. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

AL Brønnerud borettslag anbefaler nytt styre å inngå avtale om systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Bytte og supplering av brannvarslere mot krav i forskrift
- Skadedyrkontroll
- Ny asfalt på alle tun og bedre tilkomst mellom boenhet og garasjer
- Bedre belysning på tunene og garasjene
- Universell utformet postkassestativ i rullestolvennlig høyde (kommer i slutten av garasjeprosjektet)
- Sikring av høyder i forbindelse med garasjeprosjektet

Styrets arbeid

I 2023-2043 har hovedfokuset vært garasjeprosjektet. Styreleder har hatt rollen som Byggherres representant i prosjektet, og vil følge prosjektet helt ut, og innlemme det nye styret i overtakelsen.

Det har vært mange avklaringer, beskjeder, publikumshenvendelser, befaringer og møter med alle involverte, og vi vil takke beboere for å ha vært smidige i prosjektet.

Det ligger an til at prosjektet ferdigstilles i månedsskiftet mai/juni.

I tillegg jobber styret kontinuerlig med løpende saker der kan nevnes:

- Vedlikehold
- Skadesaker
- Grenseoppgang
- Takrenner og nedløp utskifting
- Skadedyrsbekjemping
- Vintervedlikehold
- Administrering av borettslaget

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

AL Brønnerud borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 21.05.2024 kl. 18:00 - Brønnerud skole, personalrommet 2. etg.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

AL Brønnerud borettslag

Onsdag 30.04.2025 kl. 16:00
Digital gjennomføring

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 AL Brønnerud borettslag

Tid og sted: Onsdag 30.04.2025 kl. 16:00 - Digital gjennomføring

Høringsperiode: 30.04.2025 til 02.05.2025

Stemmeperiode: 04.05.2025 til 06.05.2025

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 Vedtektsendring garasje
- 5.2 Vedtektsendring parkering
- 5.3 Endring av husordensregler
- 5.4 Endring av vedtekt 4.2
- 5.5 Regnskap Garasjeprosjekt

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

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

Kreve fysisk generalforsamling

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 30.04.2025 kl. 16:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 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 er kr 120.000,-, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 120.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring garasje

Hver boenhet disponerer egen garasje.

Garasjen skal brukes til bilparkering. Annen bruk enn vanlige garasjefunksjoner aksepteres ikke.

Alle garasjene er utstyrt med ladepunkt for el-bil. Dette er organisert som en abonnementsordning som administreres av Movel AS. Behov for hjelp til endringer av abonnement meldes styret.

Det er ikke tillatt å lade bil fra stikkontakt i garasjen.

Dersom ingen beboere i andelen benytter bil i det daglige, kan tilknyttet garasje leies ut. Det er sterkt ønsket at utleie foregår innad i borettslaget. Utleie skal godkjennes av styret.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring godtas

Styrets innstilling: Vedtektsendring godtas

5.2 Vedtektsendring parkering

I borettslaget er det 1,5 parkeringsplasser pr boenhet, hvor garasjen er den ene.

Til parkering ut over dette, benyttes oppmerkede plasser. Disse er primært for besøkende. Ingen skal okkupere oppmerkede plasser til permanent parkering.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring godtas.

Styrets innstilling: Vedtektsendring godtas.

5.3 Endring av husordensregler

Avsnitt tillegges husordensregler:

Det er en fellesgarasje i Vesttun med fellesutstyr som gressklippere, snøfreser, kantklipper med mer. Nøkkel til gangdør ligger i nøkkelboks med koden 1433. Brukere av utstyret plikter å motta opplæring før bruk.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring godtas.

Styrets innstilling: Endring godtas

5.4 Endring av vedtekt 4.2

Opprinnelig vedtekt:

4-2 Bruksoverlating

"……..

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

Forslag til ny vedtekt:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. ***Dette forutsetter at andelseier bor i, og benytter minimum 50% av boligen selv. Om dette ikke er tilfelle skal det søkes til styret særskilt etter 4-2 Bruksoverlating 2. ledd.***

Forslag til vedtak: Endring av vedtekt 4.2 godtas.

5.5 Regnskap Garasjeprosjekt

Vedlagt oversikt på kostnader garasjeprosjekt

Forslag til vedtak: Til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, John P Langdalen
Styremedlem, Signe Lovise Thingnes
Styremedlem, Olav Nikolai Skuterud
Styremedlem, Ragnhild Baumann
Varamedlem, Tore Svendsen
Varamedlem, Vibeke Nilsen
Varamedlem, Robert Banfi

6.1 Valg av leder

John P Langdalen på valg.

Forslag til vedtak: Olav Nikolai Skuterud velges for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ragnhild Baumann ikke på valg.

Signe Lovise Thingnes på valg.

Olav Nikolai Skuterud på valg.

Forslag til vedtak: Andre Garborg Rustand, 2 år

Esben Kirk Hansen, 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tore Svendsen på valg

Vibeke Nilsen på valg

Robert Banfi på valg

Forslag til vedtak: Robert Banfi 1 år.

Marte Haugen Moen 1 år.

Tore Svendsen 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styreleder

6.5 Valg av valgkomite

Brit Djupvik Semner på valg

Eivind Solbakken på valg

Thomas Herskedal på valg.

Forslag til vedtak: Eivind Solbakken 1år.

Britt Semner 1år.

Thomas Herskedal 1år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**6 971 284**	**6 607 696**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-6 066 943	-17 599 690
Tilbakeføring av avskrivning	19 190	19 190
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-4 327 631
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 641 415	22 271 718
B. Årets endring disponible midler	**-2 406 337**	**363 588**
C. Disponible midler	**4 564 947**	**6 971 284**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 263 850	8 483 646
Kortsiktig gjeld	-698 903	-1 512 361
C. Disponible midler	**4 564 947**	**6 971 284**

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

Resultatregnskap 2024 AL Brønnerud borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 218 993	3 148 629	4 166 000	4 963 470
Sum leieinntekt		**4 218 993**	**3 148 629**	**4 166 000**	**4 963 470**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	2 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**2 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 218 993**	**3 150 629**	**4 166 000**	**4 963 470**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	96 458	29 610	11 000	11 000
Styrehonorar	3	240 000	210 000	80 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	19 190	19 190	20 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		47 051	29 369	60 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	5	278 895	296 465	280 000	390 000
Kommunale avgifter/renovasjon		228 184	235 928	248 000	251 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	15 255	14 550	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	82 821	2 612	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	6 183 563	17 363 071	110 000	1 085 000
Revisjonshonorar		6 935	6 624	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		184 584	175 127	185 000	191 000
Andre honorar	9	306 911	810 965	6 000	6 000
Kontorkostnad		1 919	15 066	0	0
TV/bredbånd		375 799	358 552	374 000	386 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 036	0	0
Kontingent og gaver		17 700	17 700	18 000	18 000
Forsikring		730 712	688 460	730 000	795 000
Eiendomsskatt		157 585	194 076	194 000	158 000
Andre kostnader	10	2 627	10 684	1 000	4 000
Sum kostnad		**8 976 188**	**20 479 084**	**2 339 000**	**3 497 000**
Driftsresultat		**-4 757 195**	**-17 328 455**	**1 827 000**	**1 466 470**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		292 389	242 770	0	0
Rentekostnad		1 602 136	514 004	954 000	1 581 000
Netto finansposter		**1 309 748**	**271 235**	**954 000**	**1 581 000**
Årsresultat		**-6 066 943**	**-17 599 690**	**873 000**	**-114 530**
Overført til/fra annen egenkapital		-6 066 943	-17 599 690	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-6 066 943**	**-17 599 690**	**0**	**0**

Balanse 2024 AL Brønnerud borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	2 618 419	2 618 419
Bygninger	4	20 232 795	20 232 795
Påkostninger	4	573 904	573 904
Garasjer	4	4 327 631	0
Andre fellesanlegg	4	370 974	390 164
Andre anleggsmidler	4	0	4 327 631
Sum anleggsmidler		**28 123 723**	**28 142 913**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 648	4 835
Kundefordringer		10 000	0
Andre kortsiktige fordringer		323 438	0
Forskuddsbetalte kostnader		302 472	254 030
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 621 292	8 224 780
Sum omløpsmidler		**5 263 850**	**8 483 646**
SUM EIENDELER		**33 387 573**	**36 626 559**

Balanse 2024 AL Brønnerud borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		**5 900**	**5 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		705 911	6 772 854
Sum opptjent egenkapital		**705 911**	**6 772 854**
Sum egenkapital	**11**	**711 811**	**6 778 754**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	28 625 656	24 984 241
Borettsinnskudd		2 651 203	2 651 203
Garasje innskudd		700 000	700 000
Sum langsiktig gjeld		**31 976 859**	**28 335 444**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 799	0
Leverandørgjeld		653 535	1 496 512
Skyldig off. myndigheter		19 008	0
Påløpne renter		8 682	10 749
Annen kortsiktig gjeld		5 880	5 100
Sum kortsiktig gjeld		**698 903**	**1 512 361**
Sum gjeld		**32 675 762**	**29 847 805**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 387 573**	**36 626 559**
Pantstillelser	13	31 976 859	28 335 444

Sted:_____ Dato:_____

John P Langdalen
Styreleder

Ragnhild Baumann
Styremedlem

Olav Nikolai Skuterud
Styremedlem

Signe Lovise Thingnes
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 felles skattekonto for Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 775 420	2 576 808
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	-56 279
3650 Innkrevde felleskostn. renter	929 035	376 670
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	514 538	251 430
Sum	**4 218 993**	**3 148 629**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	2 000
Sum	**0**	**2 000**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	49 000	0
5150 Påløpne feriepenger	5 880	0
5400 Arbeidsgiveravgift	40 749	29 610
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	829	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	240 000	210 000
Sum	**336 458**	**239 610**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,05

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Påkostning bygninger	Radonannlegg	Ball og lekeplass	Garasjer, infrastruktur Elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 232 795	2 618 419	294 213	573 904	343 163	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	4 327 631
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 232 795	2 618 419	294 213	573 904	343 163	4 327 631
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	116 402	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	150 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 232 795	2 618 419	294 213	573 904	76 761	4 327 631
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	19 190	0
Anskaffelsesår :	1989	1989	2013	2018	2018	2024
Antatt levetid i år :					10	

Borettslaget består av 59 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 42, b.nr 47 og 49 i Ås kommune. Eiertomt på 20 071,5 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP587526.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	57 010	29 768
6360 Annet renhold	28 838	25 645
6362 Skadedyrutryddelse	43 671	47 666
6391 Snømåking/strøing/feiing	101 154	93 562
6392 Containerleie/tømming	46 889	99 824
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 334	0
Sum	**278 895**	**296 465**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	15 255	14 550
Sum	**15 255**	**14 550**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	62 229	5 024
6525 IT utstyr	0	-2 581
6540 Inventar	7 938	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	12 455	0
6552 Driftsmateriell	199	169
Sum	**82 821**	**2 612**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	19 625	0
6602 Vedlikehold VVS	19 617	274 471
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	7 963
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 131	9 325
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	40 028	0
6620 Vedlikehold utstyr	8 830	0
6630 Egenandel forsikring	2 124	10 000
6641 Malerarbeider	0	10 732
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	18 750	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	4 875
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	6 073 459	17 045 706
Sum	**6 183 563**	**17 363 071**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	988	7 037
6720 Juridisk honorar	25 086	0
6730 Teknisk honorar	280 838	803 928
Sum	**306 911**	**810 965**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	73	395
7773 Omkostninger innkreving	2 566	979
7790 Andre kostnader	0	9 310
7795 Husleietap	-12	0
Sum	**2 627**	**10 684**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 900	0	5 900
Sum innskutt egenkapital	**5 900**	**0**	**5 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 772 854	-6 066 943	705 911
Sum opptjent egenkapital	**6 772 854**	**-6 066 943**	**705 911**
Sum egenkapital	**6 778 754**	**-6 066 943**	**711 811**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16367114146**	**12132918676**	**12119305460**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2016	2011
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.03.2053	30.03.2036	30.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	8 020 000	1 000 000	4 250 000
Lånesaldo 01.01:	22 520 000	674 100	1 790 140
Avdrag i perioden:	283 512	39 614	215 458
Opptak i perioden:	4 180 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**26 416 488**	**634 486**	**1 574 682**
Saldo 5 år frem i tid:	24 178 257	400 132	299 891

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119305460	34	28 874	981 716
	1	27 498	27 498
	12	24 769	297 228
	12	22 352	268 224
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132918676	34	11 634	395 556
	1	11 080	11 080
	12	9 980	119 760
	12	9 006	108 072
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367114146	34	484 389	16 469 226
	1	461 292	461 292
	12	415 525	4 986 300
	12	374 973	4 499 676

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	29 325 656
Innskuddskapital	2 651 203
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**31 976 859**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**28 123 723**

Borettslagets bokførte gjeld er siktet ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskudd er tinglyst med kr 3.415.000,- Dette er kr 63.797,- mer enn bokført.

Resultat og balanse med noter for AL Brønnerud borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Brønnerud borettslag

Styreleder	John P Langdalen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Olav Nikolai Skuterud (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Signe Lovise Thingnes (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Ragnhild Baumann (sign.)	12.03.2025

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 AL Brønnerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Brønnerud 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.

© 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

Penneo Dokumentnøkkel: NULUI-TL4UB-4A8GC-5391P-4OZP9-IAPKW

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 Dokumentnøkkel: NULUI-TL4UB-4A8GC-5391P-4OZP9-IAPKW

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-13 13:53:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NULUI-TL4UB-4A8GC-5391P-4OZP9-IAPKW

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 - AL Brønnerud borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, John P Langdalen
Styremedlem, Signe Lovise Thingnes
Styremedlem, Olav Nikolai Skuterud
Styremedlem, Ragnhild Baumann
Varamedlem, Tore Svendsen
Varamedlem, Vibeke Nilsen
Varamedlem, Robert Banfi

Styret i AL Brønnerud borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

AL Brønnerud borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Brønnerud borettslag ligger i Ås kommune, og har organisasjonsnummer 948840200

AL Brønnerud borettslag består av 59 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Brønnerud borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587526. 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.

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

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

- Brannkontroll v/ Norsk Brannvern, alle slokkeapparater ble byttet, og røykvarslere supplert/byttet.
- Begynt utarbeiding av HMS retningslinjer for bruk av utstyr i fellesgarasje.

Styrets arbeid

I 2023-2024 har styret i hovedsak vært engasjert i ferdigstillelse og og overtakelse av garasjeprosjektet. Avfallspunktet i Vesttun har fått 2 nye brønner, en for papir og en for restavfall.

Tidligere styreleder, Øyvind Kirkhus Dahl, har fulgt opp rollen som byggherrens representant i prosjektet. Hans kompetanse og erfaring har spart oss for mange problemer og kostnader. En stor takk til Øyvind.

En regnskapsoversikt for garasjeprosjektet er vedlagt årsmeldingen.

Vår og høstdugnad dette året har vært organisert tunvis.

Vi har en del etterslep på vedlikehold. Dette vil nå bli fortløpende prioritert i våre virksomhetsplaner som er under oppdatering. Styret vil foreta befaring med håndverker samtidig som beboere selv kan melde inn vedlikeholdsbehov.

Norsk brannvern har gjennomført kontroll og service på brannvarslingsutstyr. Alle andeler har fått nye brannslukningsapparater.

Det har vært museår. Mange har vært plaget. Noen har hatt rotter på besøk. Det har derfor blitt satt inn ekstra tiltak for skadedyrsbekjempelse.

Grensesak mot nabo til Vesttun er avsluttet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Oversikt kostnader garasjeprosjekt 2023-2024 Brønnerud borettslag

Vedtatt ramme på den ekstraordinære generalforsamlingen i 2023 var på	**Kr 26 700 000,00**
Totalt kom prosjektet på	**Kr 27 361 981,00**
Overskridelse kom totalt på	**Kr 661 981,00**

Finansieringen av prosjektet er delt:

Nytt lån, tatt opp i mai 2023	**Kr 26 700 000,00**
Tidligere vedtak (ekstraordinær generalforsamling 20.10.2016, sak 3.3.1 gjenstående av kr 300 000,00	**Kr 180 000,00**
Tilskudd fra Ås kommune for oppdimensjonering av vannledning fra kum i Brønnerudveien og mot Nordtun	**Kr 40 000,00**
Tilskudd fra Viken/Akershus fylkeskommune for tilrettelegging av infrastruktur EL bil lading	**Kr 80 000,00**
Borettslagets konto, egne midler	**Kr 361 981,00**

Grunnen til overskridelsen fra rammen var ekstrabestillinger under byggetid, og utvidet byggetid.

Utvidet byggetid:

I borettslagets avtale med USBL var det tilbudt 7 måneders oppfølging, prosjektet pågikk i 13 måneder. Grunnen til dette var i hovedtrekk bergsprenging for stikkledninger til Sørtun og Vesttun, flytting av strømkabler opp mot Vesttun som ikke lå der de skulle ifølge kartgrunnlag og bygging av ny vannkum for Ås kommune ovenfor krysset Brynhildsvei – Brønnerudveien. Entreprenør fikk ikke utvidet rigg og drift kompensasjon i perioden, da de kunne justere pådraget av personell på plassen. Byggherreorganisasjonen måtte dog være innenfor kontraktens og lovens minstekrav.

Ekstrabestillinger under byggetid:

Drenering av bolig (forsikringssak under byggetid), ny stake- spylekum for Vesttun, omlegging av EL kabel til Vesttun, lamper på alle loft, ekstra overvannskummer på indre tun Nordtun, justering av antall utvendige lamper på garasjer, ekstra gjerder på Vesttunet, ekstra snøfangere på Sørtunet og tunvise tilleggsbestillinger med granittstein på Nordtun (kjøresperre) og Vesttun (mur mot parkering).

På den ekstraordinære generalforsamlingen i 2023 ble det presentert et kostnadsoverslag med forventet økning i husleie. Den er på på 75,3% av varslet økning, og borettslagets økonomi går med overskudd så borettslaget har ramme avsetninger for fremtidig vedlikehold fremover.

		Økning vedtatt pr mnd		Vedtatt økning gjeld	
Hus	120kvm	2 417,00		489 643,00	
		Faktisk økning pr mnd			
Hus	120kvm	1 820,00	75,3 %		

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 Onsdag 30.04.2025.

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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Brønnerud borettslag onsdag 30.04.2025 kl. 16:00 - Digital gjennomføring.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: John P Langdalen

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 stemmer: 19

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 er kr 120.000,-, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring garasje

Hver boenhet disponerer egen garasje.

Garasjen skal brukes til bilparkering. Annen bruk enn vanlige garasjefunksjoner aksepteres ikke.

Alle garasjene er utstyrt med ladepunkt for el-bil. Dette er organisert som en abonnementsordning som administreres av Movel AS. Behov for hjelp til endringer av abonnement meldes styret.

Det er ikke tillatt å lade bil fra stikkontakt i garasjen.

Dersom ingen beboere i andelen benytter bil i det daglige, kan tilknyttet garasje leies ut. Det er sterkt ønsket at utleie foregår innad i borettslaget. Utleie skal godkjennes av styret.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.2 Vedtektsendring parkering

I borettslaget er det 1,5 parkeringsplasser pr boenhet, hvor garasjen er den ene.

Til parkering ut over dette, benyttes oppmerkede plasser. Disse er primært for besøkende. Ingen skal okkupere oppmerkede plasser til permanent parkering.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Endring av husordensregler

Avsnitt tillegges husordensregler:

Det er en fellesgarasje i Vesttun med fellesutstyr som gressklippere, snøfreser, kantklipper med mer. Nøkkel til gangdør ligger i nøkkelboks med koden 1433. Brukere av utstyret plikter å motta opplæring før bruk.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.4 Endring av vedtekt 4.2

Opprinnelig vedtekt:

4-2 Bruksoverlating

"……..

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

Forslag til ny vedtekt:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. ***Dette forutsetter at andelseier bor i, og benytter minimum 50% av boligen selv. Om dette ikke er tilfelle skal det søkes til styret særskilt etter 4-2 Bruksoverlating 2. ledd.***

Vedtak:
Endring av vedtekt 4.2 godtas, vedtatt.

5.5 Regnskap Garasjeprosjekt

Vedlagt oversikt på kostnader garasjeprosjekt

Vedtak:
Til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

John P Langdalen på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Olav Nikolai Skuterud for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ragnhild Baumann ikke på valg.

Signe Lovise Thingnes på valg.

Olav Nikolai Skuterud på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Andre Garborg Rustand for 2 år

Valgt ble: Esben Kirk Hansen for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tore Svendsen på valg

Vibeke Nilsen på valg

Robert Banfi på valg

Vedtak:
Valgt ble: Robert Banfi for 1 år.

Valgt ble: Marte Haugen Moen for 1 år.

Valgt ble: Tore Svendsen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder.

6.5 Valg av valgkomite

Brit Djupvik Semner på valg

Eivind Solbakken på valg

Thomas Herskedal på valg.

Vedtak:
Valgt ble:

Eivind Solbakken for 1år.

Britt Semner for 1år.

Thomas Herskedal for 1år.

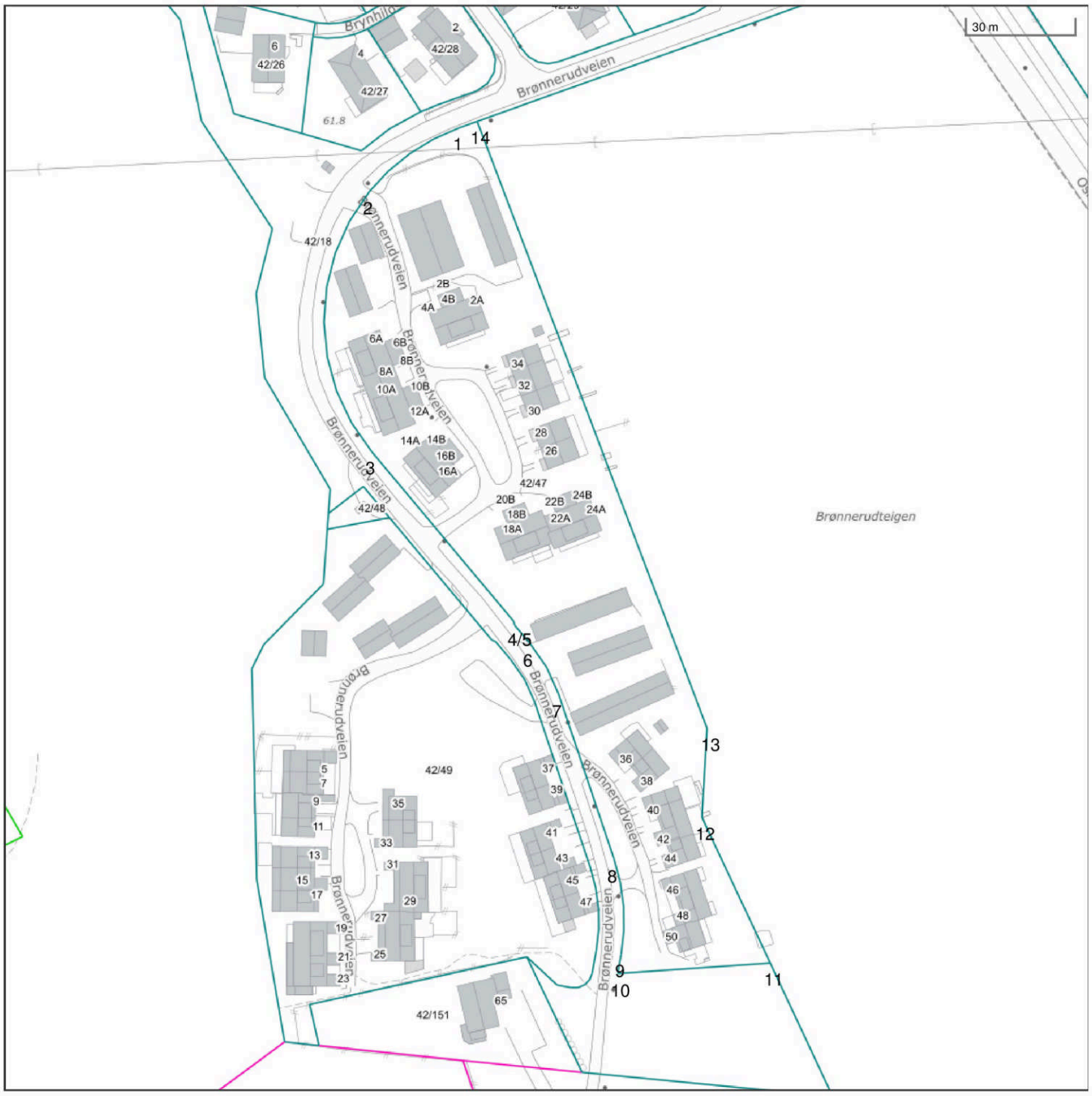
Protokoll for AL Brønnerud borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ann Kristin Bergersen (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	John P Langdalen (sign.)	07.05.2025

Utskriftsdato: 12.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 42/47//



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

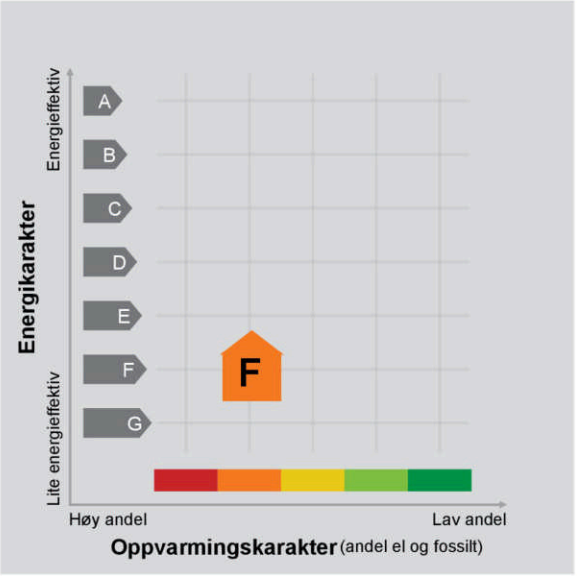
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	10 634,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615575,45	**Øst**	598607,93	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615684,1	598586,78	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	5,22	
2	6615665,63	598562,13	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	31,19	56,83
3	6615593,51	598564,7	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	78,20	56,80
4	6615547,39	598605,47	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	61,56	
5	6615546,33	598605,75	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	1,10	
6	6615541,51	598610,08	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	6,48	
7	6615527,43	598618,54	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	16,53	43,39
8	6615482,09	598635,14	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	48,28	
9	6615455,64	598637,8	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	26,86	53,69
10	6615450,35	598636,99	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	5,35	
11	6615454,38	598679,35	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	42,55	
12	6615494,35	598659,28	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	44,73	
13	6615519,12	598660,06	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	24,78	
14	6615685,98	598591,65	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	180,34	

ENERGIATTEST

Adresse	Brønnerudveien 18B
Postnummer	1433
Sted	ÅS
Kommunenavn	Ås
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6583423
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164062
Dato	03.09.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Fyr riktig med ved

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Ås kommune

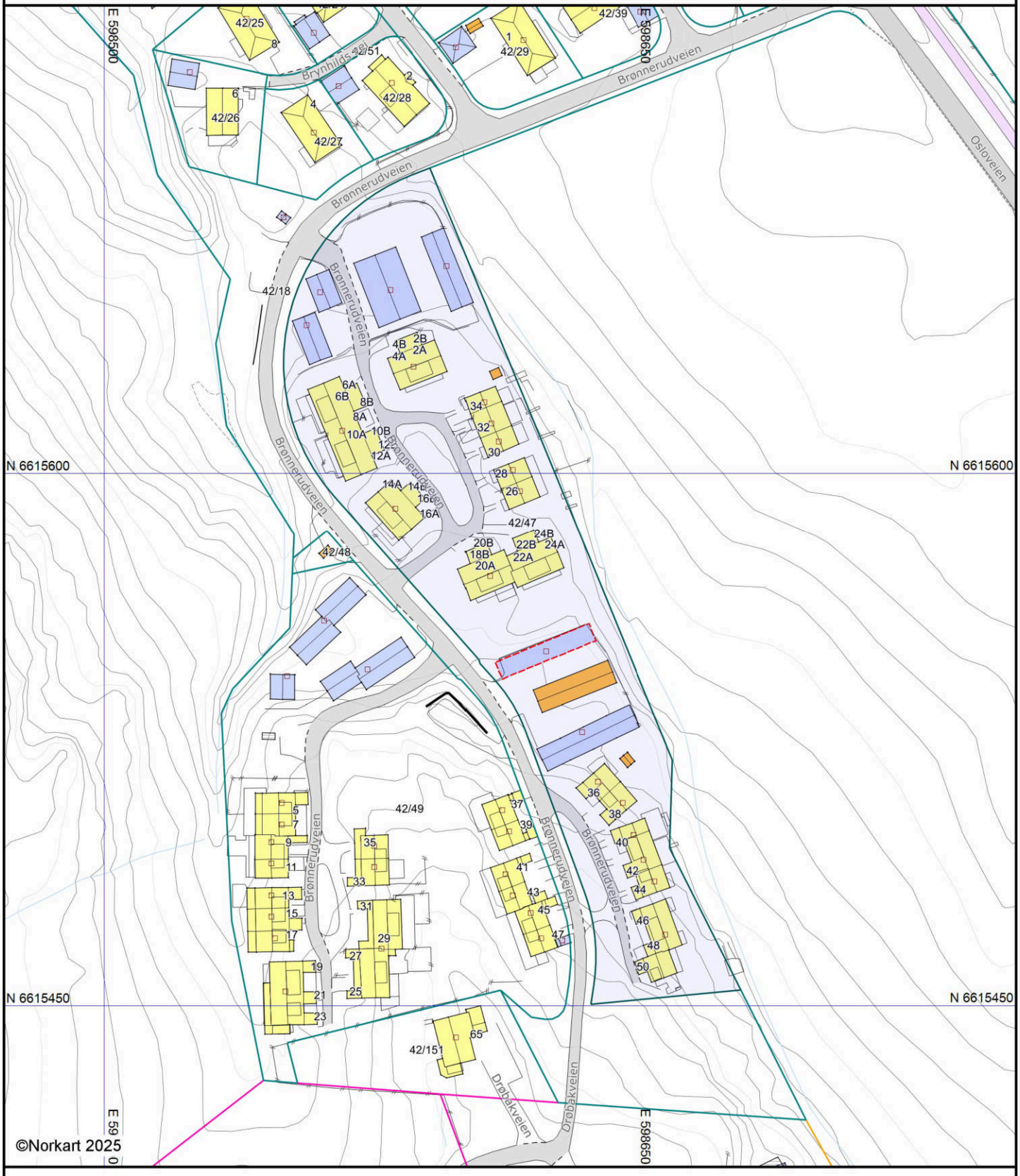
Grunnkart

Eiendom: 42/47
Adresse: Brønnerudveien 18B
Dato: 12.08.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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



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

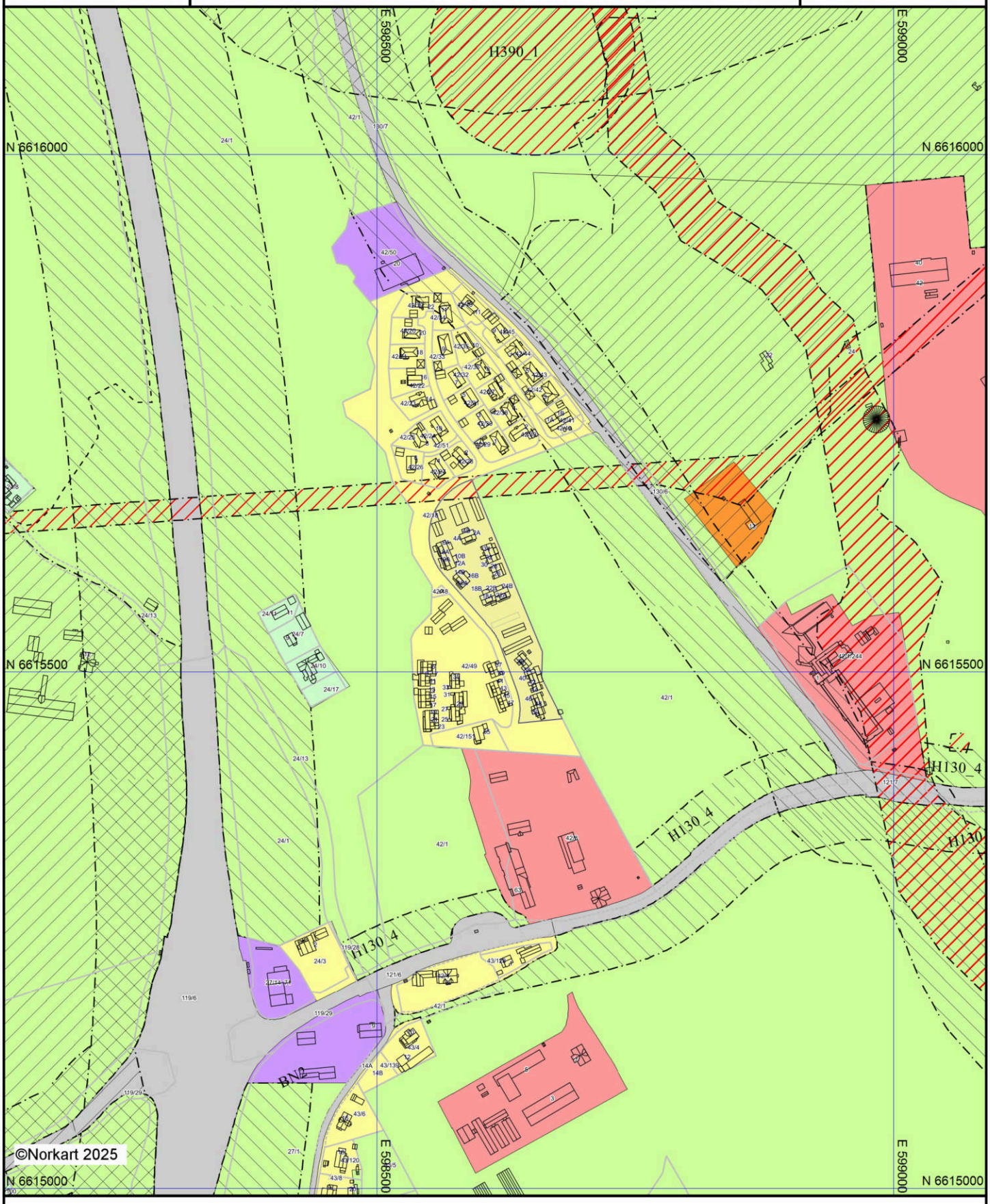
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/47
Adresse: Brønnerudveien 18B
Dato: 12.08.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 42/47
Adresse: Brønnerudveien 18B
Dato: 12.08.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

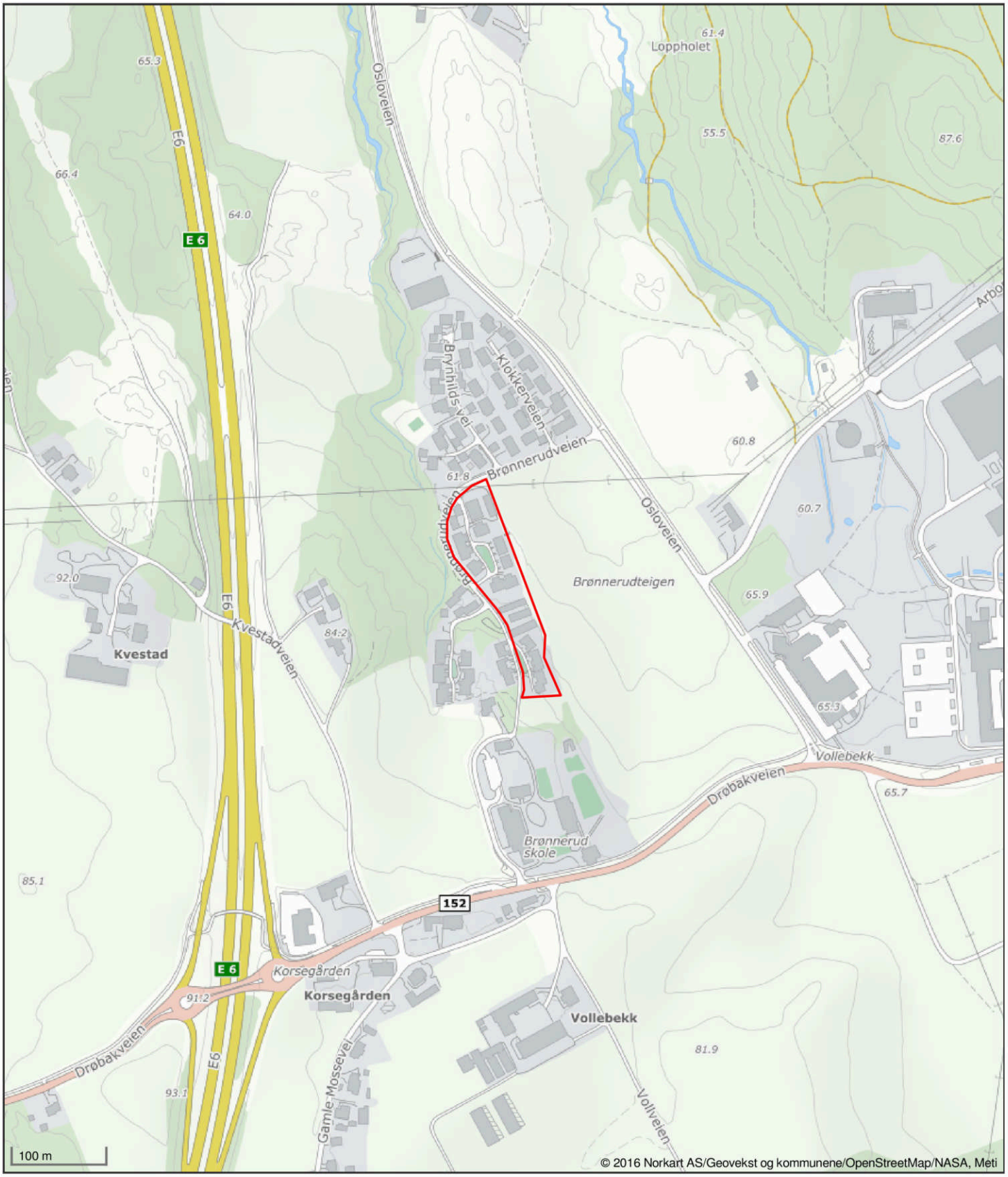
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 12.08.2025

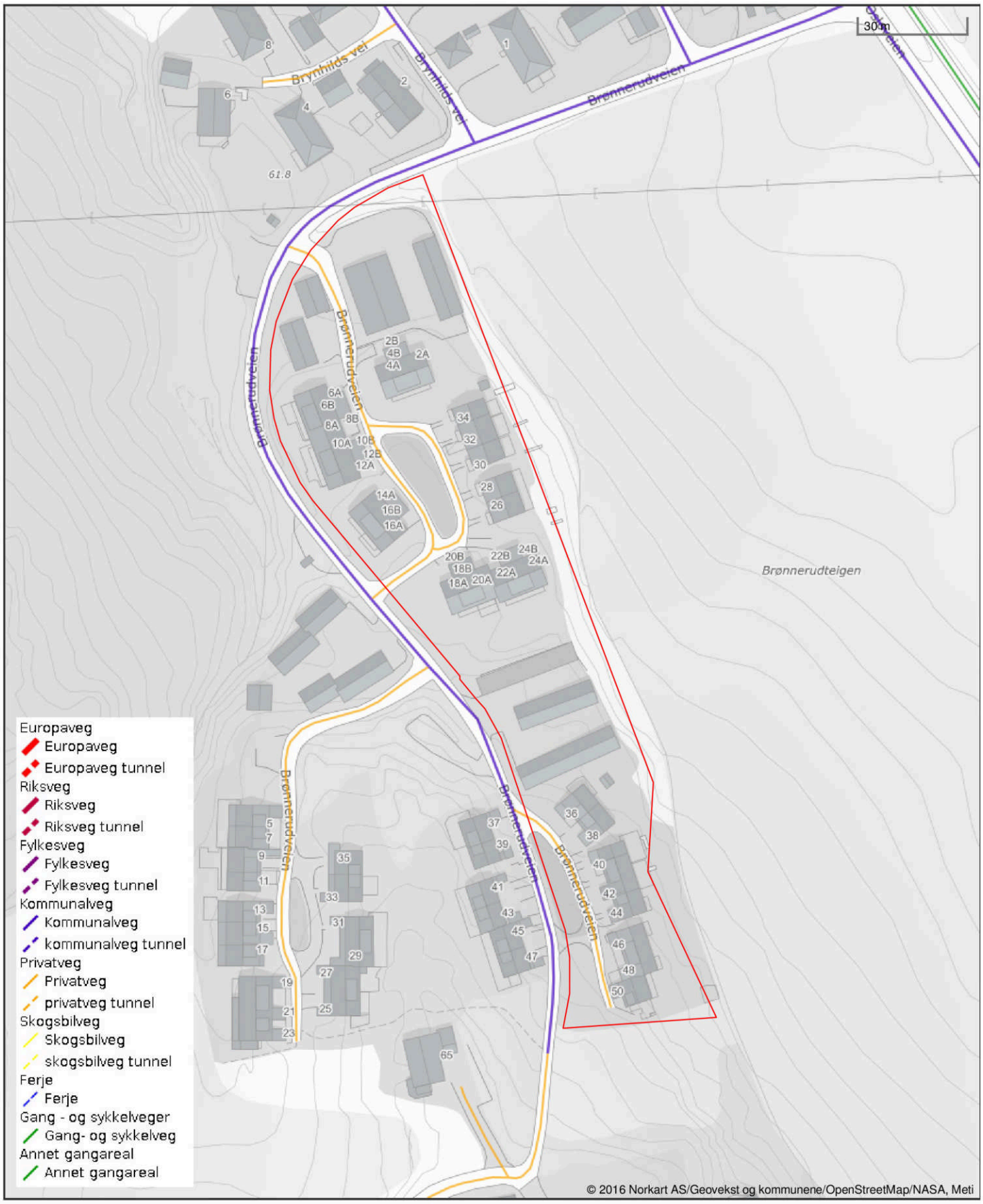
Oversiktskart for eiendom 3218 - 42/47//



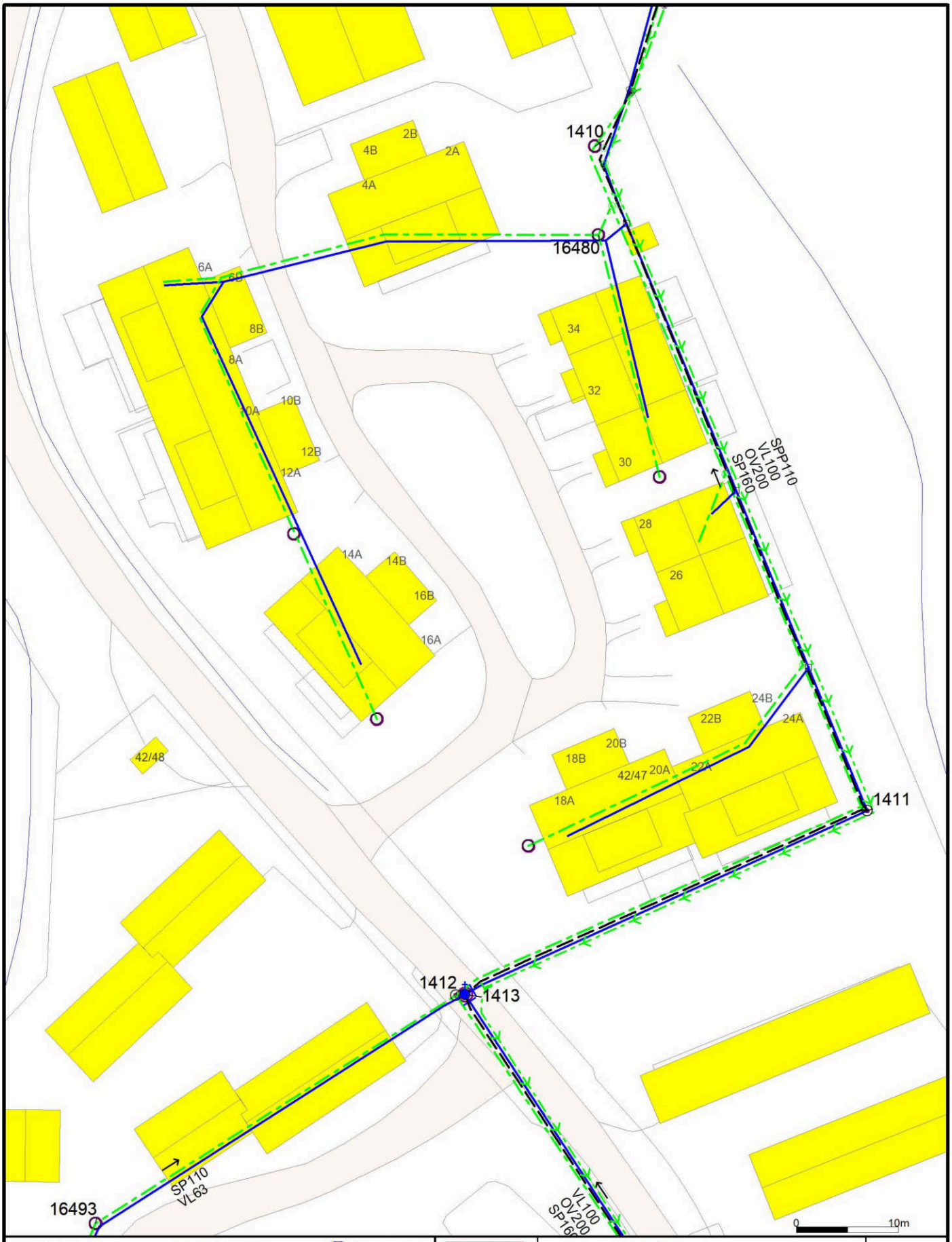
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 12.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 42/47//



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.



Vannledning	Div. ledningspkt	Pumpestasjon va
SPL	Grenpunkt	Renseanlegg
AVLØP FELLES	Hydrant	Sandfangskum
Overvannsledning	Bekkeinntak m/rist	Sandfangskum
Spylevannsledning	Kran	Kabelkum
Drensledning	Kum	Trykkum
Pompeledning SP	Pumpestasjon spillvann	

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

Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Dato: 2025.08.12
Sign: EGA

42/47 Brønnerudveien 18B, Ås kommune.

Målestokk 1:500

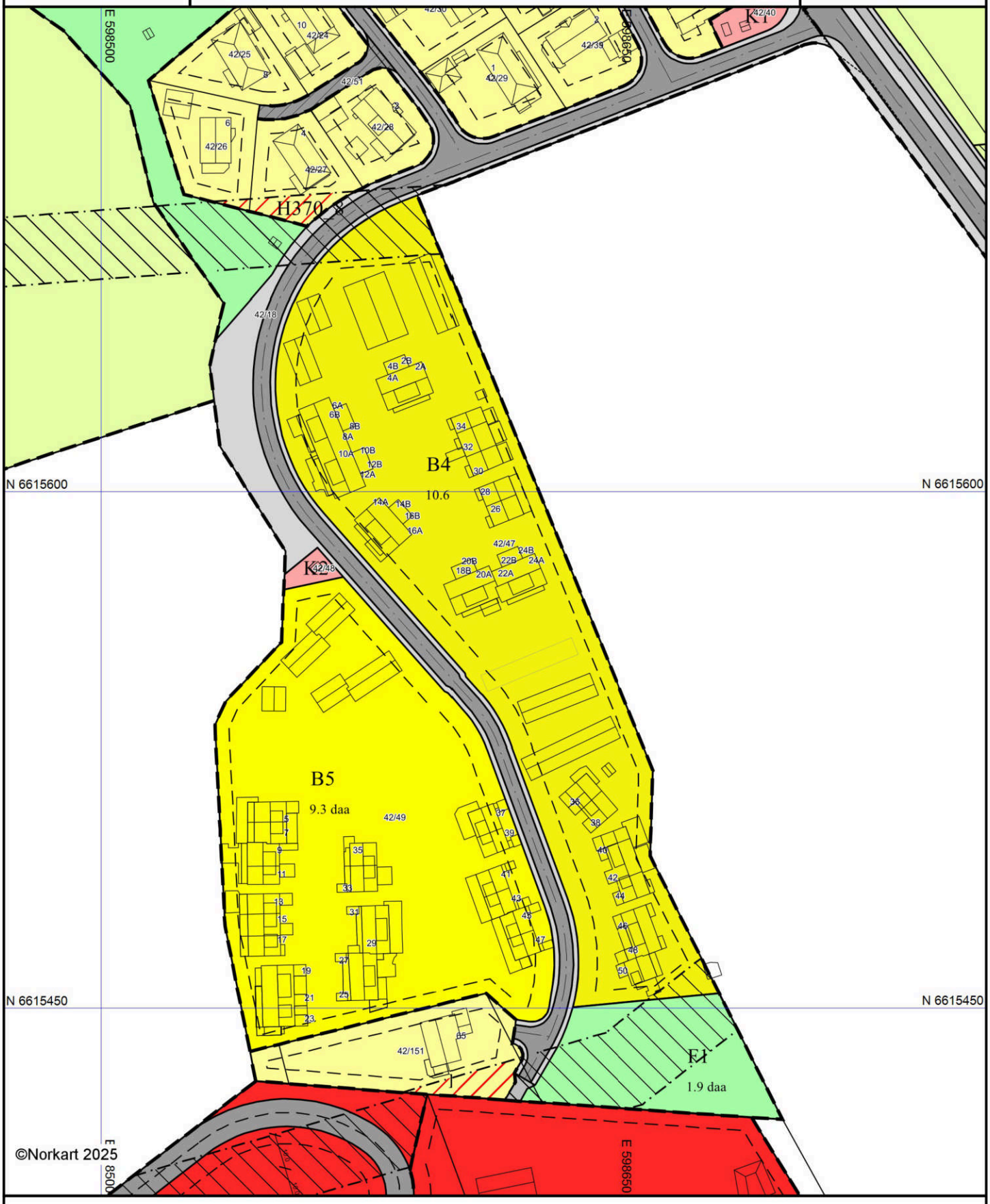
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/47
Adresse: Brønnerudveien 18B
Dato: 12.08.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Utskriftsdato: 12.08.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brønnerudveien 18B, 1433 ÅS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 397 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_1 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 10 634 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	057
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Brønnerudteigen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/1095/057_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 633 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B4
	Delareal 487 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brønnerudveien 18B	H0101	42/47	58	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HERSKEDAL THOMAS T 200198*****	Eiendomsrett 1/1	BRØNNERUDVEIEN 18B 1433 ÅS	Bosatt

Vegadresse: Brønnerudveien 18 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1433 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	205 Smebøl	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
16	6583423		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	28.11.1986

16: Bygning 6583423: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 28.11.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	684
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	684
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.08.1985	20.08.1985
Igangsettingstillatelse	10.02.1986	10.02.1986
Tatt i bruk	28.11.1986	28.11.1986

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	220	0	220	0	0	0
H02	4	232	0	232	0	0	0
H01	4	232	0	232	0	0	0

Borettslag

Navn	AL Brønnerud Borettslag	Org.nr	948840200
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	37

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	42/49	9437.1	
Grunneiendom	42/47	10634.4	

Utskriftsdato: 12.08.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brønnerudveien 18B, 1433 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
76435988	158	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	20
76436138	1436	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	162
76435991	454	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	60
76435990	322	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	39
76435986	470	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	55
76436137	306	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	44
76435982	287	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	36
76436139	445	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	51
76435949	434	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	60
76436140	551	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	67
76435950	506	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	172
76435951	392	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	41
76435984	440	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	62
76436135	350	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	45
76436038	681	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	29
76436040	528	31.12.2024	Årsavlesning - målt	80
76436033	147	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	18
76436001	591	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	90
76435946	265	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	23

76436032	629	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	96
76435994	479	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	76
76435995	997	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	126
76435992	161	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	-11
76435996	526	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	74
76436133	948	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	100
76435993	497	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	43
76436136	831	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	133
76435942	561	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	77
76436041	895	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	138
76436000	1400	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	213
57136575	345	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	27
57136570	708	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	136
76436134	714	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	88
57136578	200	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	16
31846129	2107	31.12.2024	Stipulert forbruk	116
57136574	901	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	294
57136572	414	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	30

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 12.08.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brønnerudveien 18B, 1433 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	196 067,94 kr
Eiendomsskatt	95 459,00 kr
Feiing	28 638,00 kr
Renovasjon	126 392,00 kr
Vann	179 393,64 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

(Kommune)

Ås

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggholt A/S
Ing. Jon Holt A/S
Bærumsveien 473
1351 Rud

Byggherre (navn, adresse)

A/L Ås Boligbyggelag

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brønnerudveien 18, 20, 22, 24	42	47		

Deres søknad	Dato 10.5.1985		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 23.5.1985	Saksnr.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Tove Thiis Gundersen Anker Opdahl

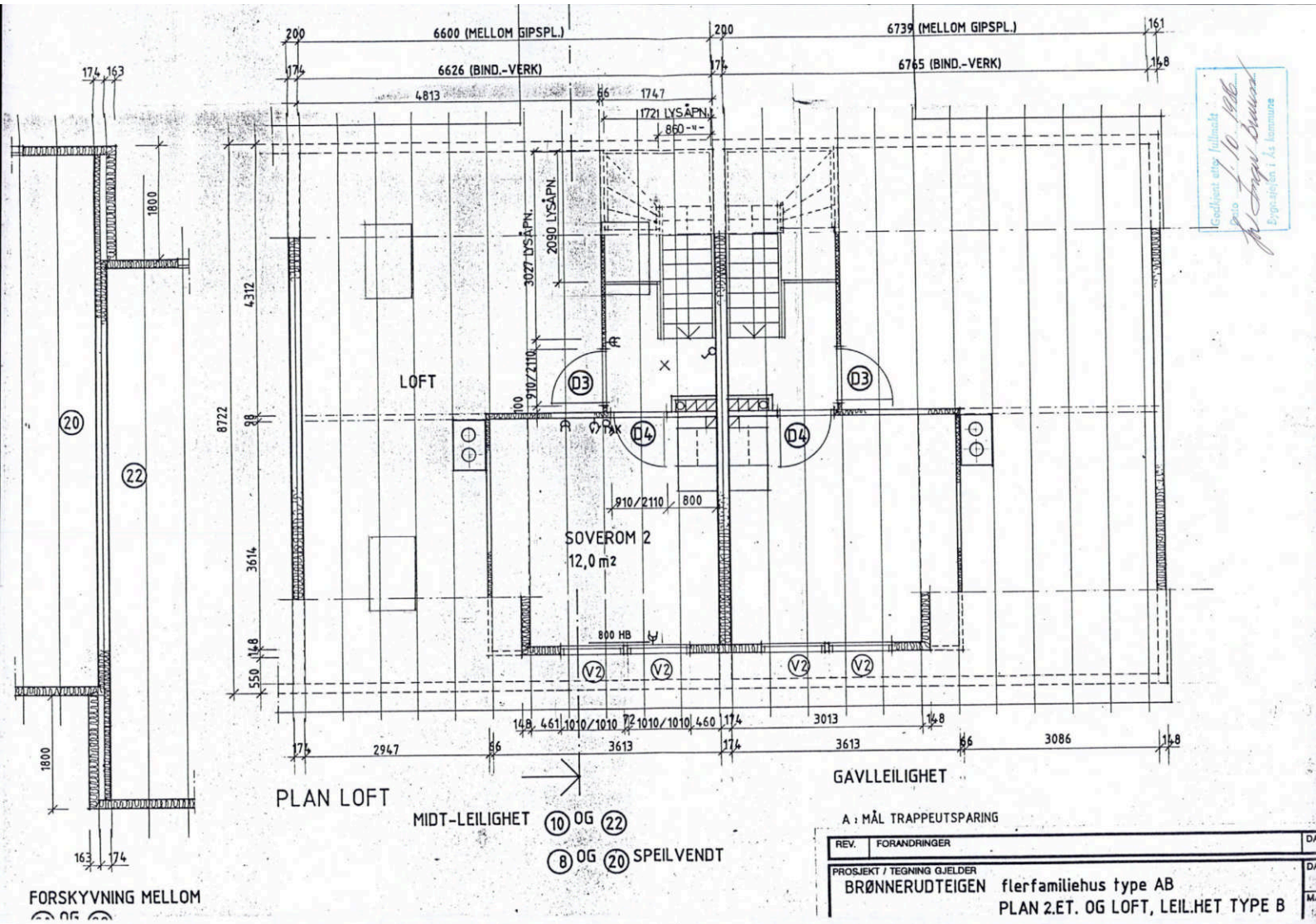
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Ås,	11.1.1988	Tove Thiis Gundersen Bygn.- og reg.sjef

BYGGEKONTROLLEN I ÅS
Anker Opdahl
Bygn.kontr.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Per Jensen v/Byggholt A/S	
☐ andre	Sjødal	

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87



PLAN LOFT

MIDT-LEILIGHET (10) OG (22)

(8) OG (20) SPEILVENDT

A : MÅL TRAPPEUTSPARING

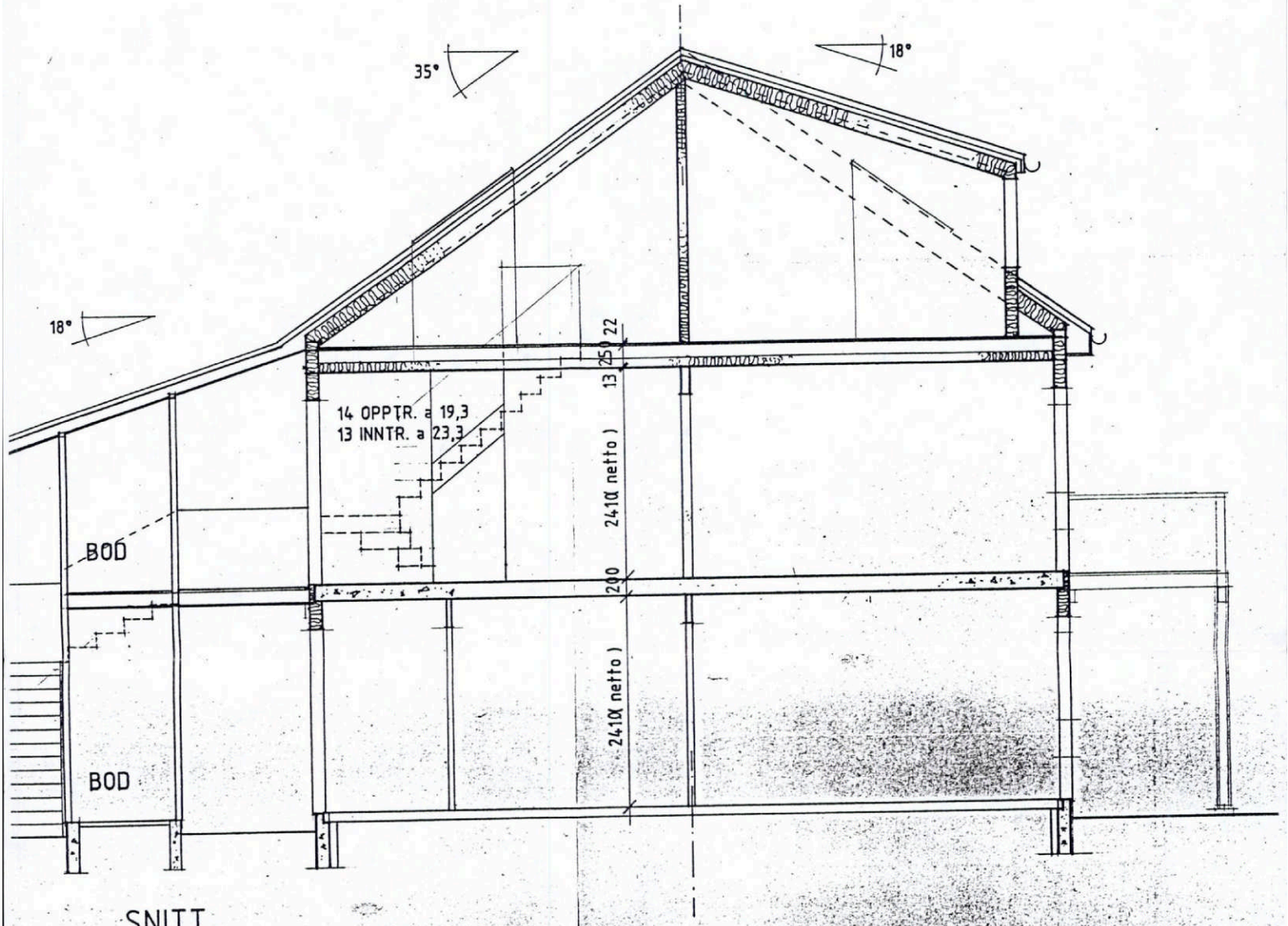
godkjent etter fullmakt
dato 7/10 1986
Byggesaksen i Ås kommune

REV.	FORANDRINGER	DA

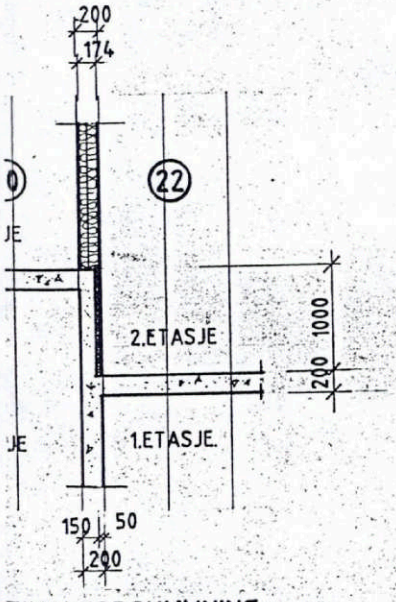
PROSJEKT / TEGNING GJELDER

BRØNNERUDTEIGEN flerfamiliehus type AB

PLAN 2.ET. OG LOFT, LEIL.HET TYPE B



SNITT



TIKALFORSKYVNING
LOM (20) OG (22)

Godkjent iht. fullmakt
Dato 1.10.1986
Bygningssjef As kommune

A : SLAGRETN. INNGANGS- OG VF-DØR

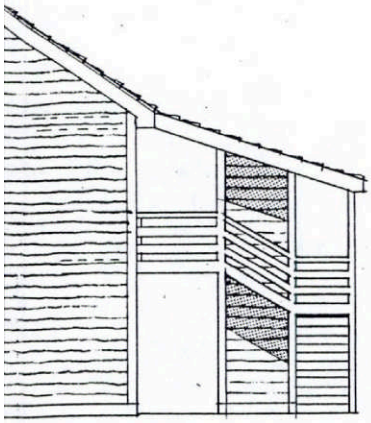
REV.	FORANDRINGER	D

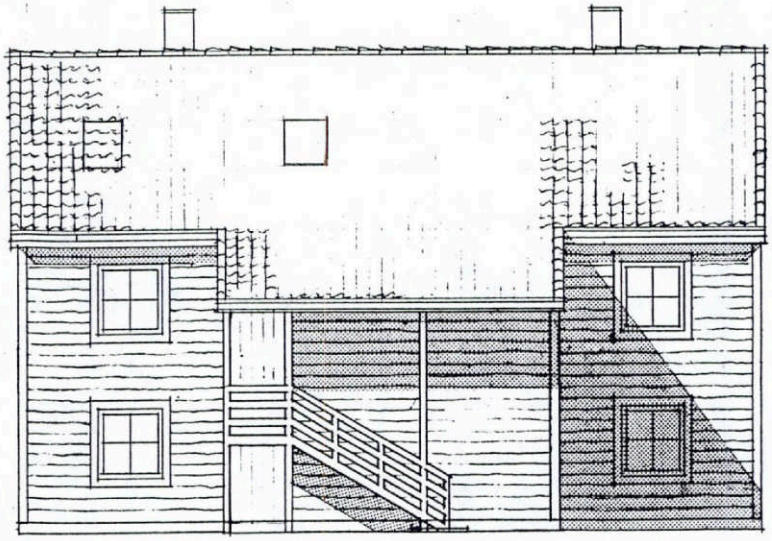
PROSJEKT / TEGNING GJELDER
BRØNNERUDTEIGEN flerfamiliehus type AB
SNITT OG PLAN 1.ET. - LEILIGHET TYPE A

BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Bærumsveien 473 - 1351 Rud
Telefon (02) 135880

ARKITEKTKONTORET THAMS OG GAARE
Drammensveien 6 0255 Oslo 2
telefon (02) 42 32 60 42 32 95
tegn. nr. 134 201

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR. 406	FELT NR.	BYGN.TYPE AB

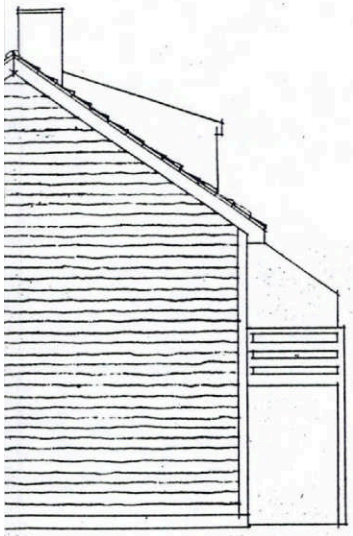


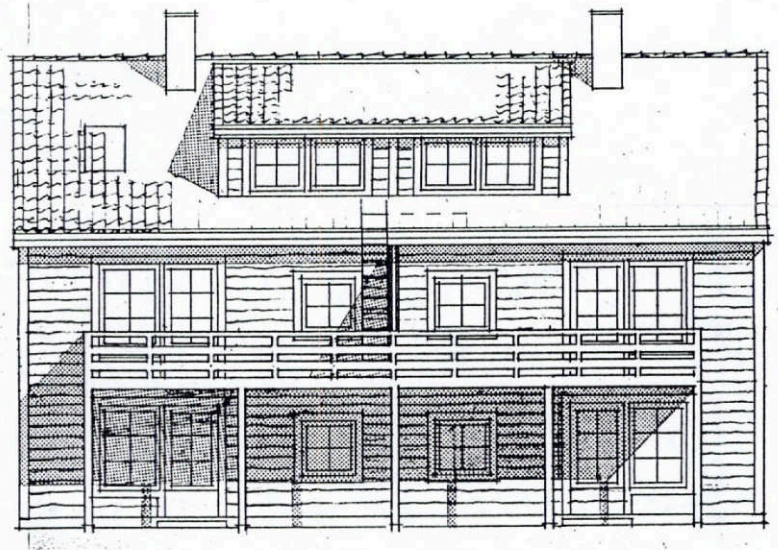


(2) B (4) B

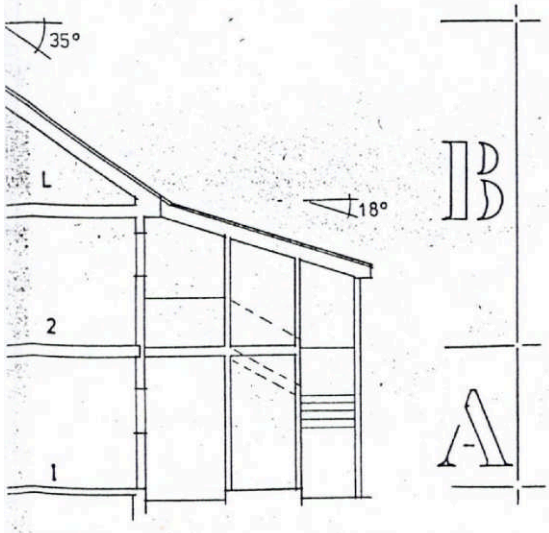
(2) A (4) A

MOT NORD





MOT SYD



Godkjent etter fullmakt
Dato 1/10 1986
for Inger Brunn
Bygnsjefen i Ås kommune

M 1:100

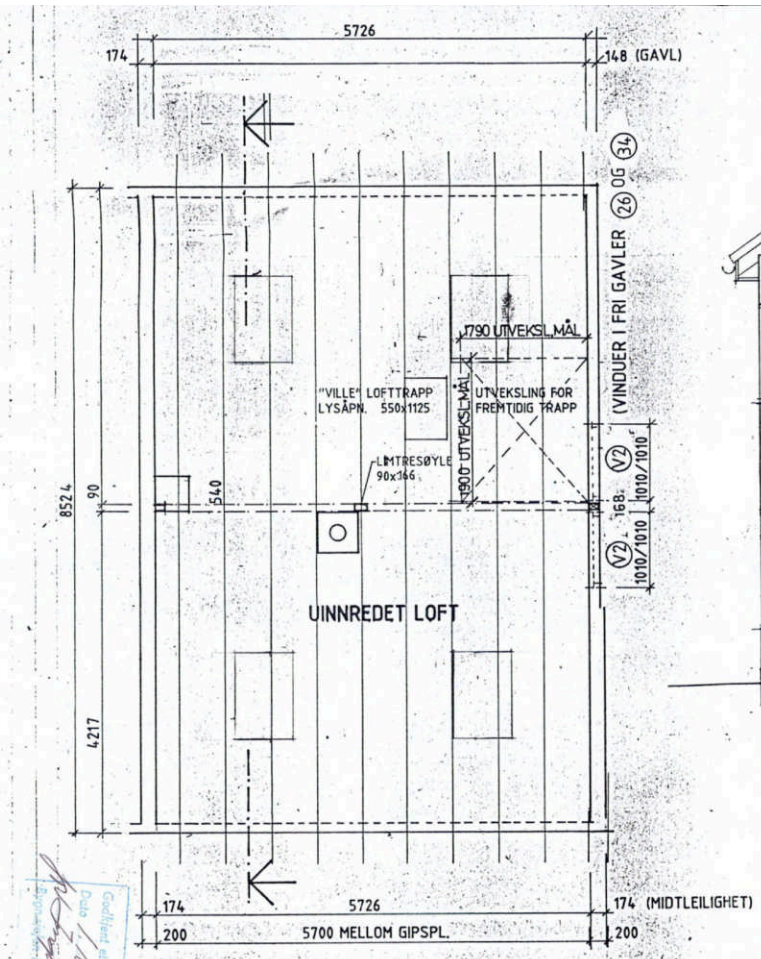
A : AJOUR

PROSJEKT / TEGNING GJELDER

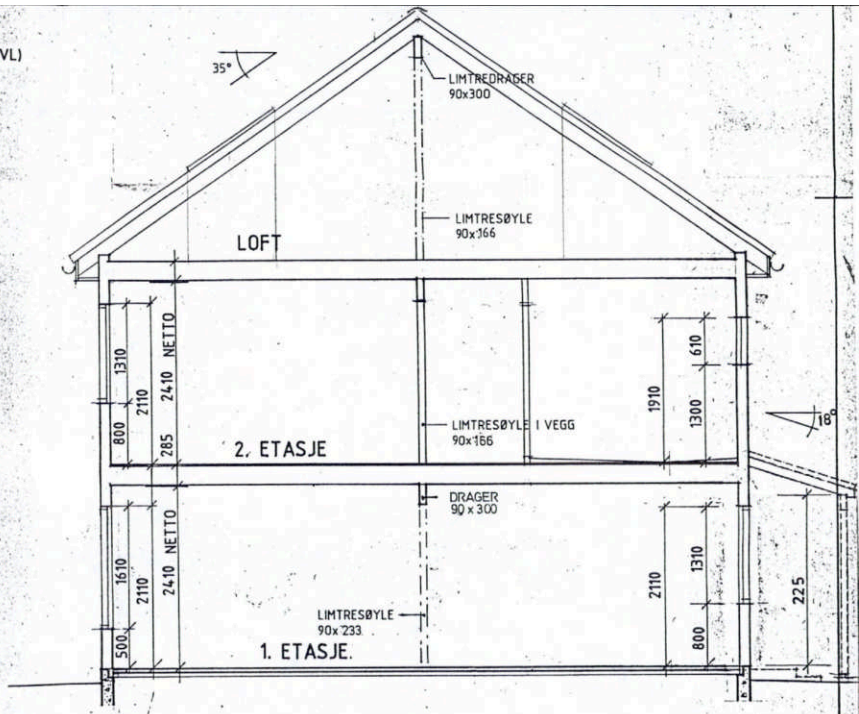
BRØNNERUDTEIGEN · ÅS

BRØNNERUDVEIEN 2 OG 4

FLERFAMILIE-HUS TYPE A



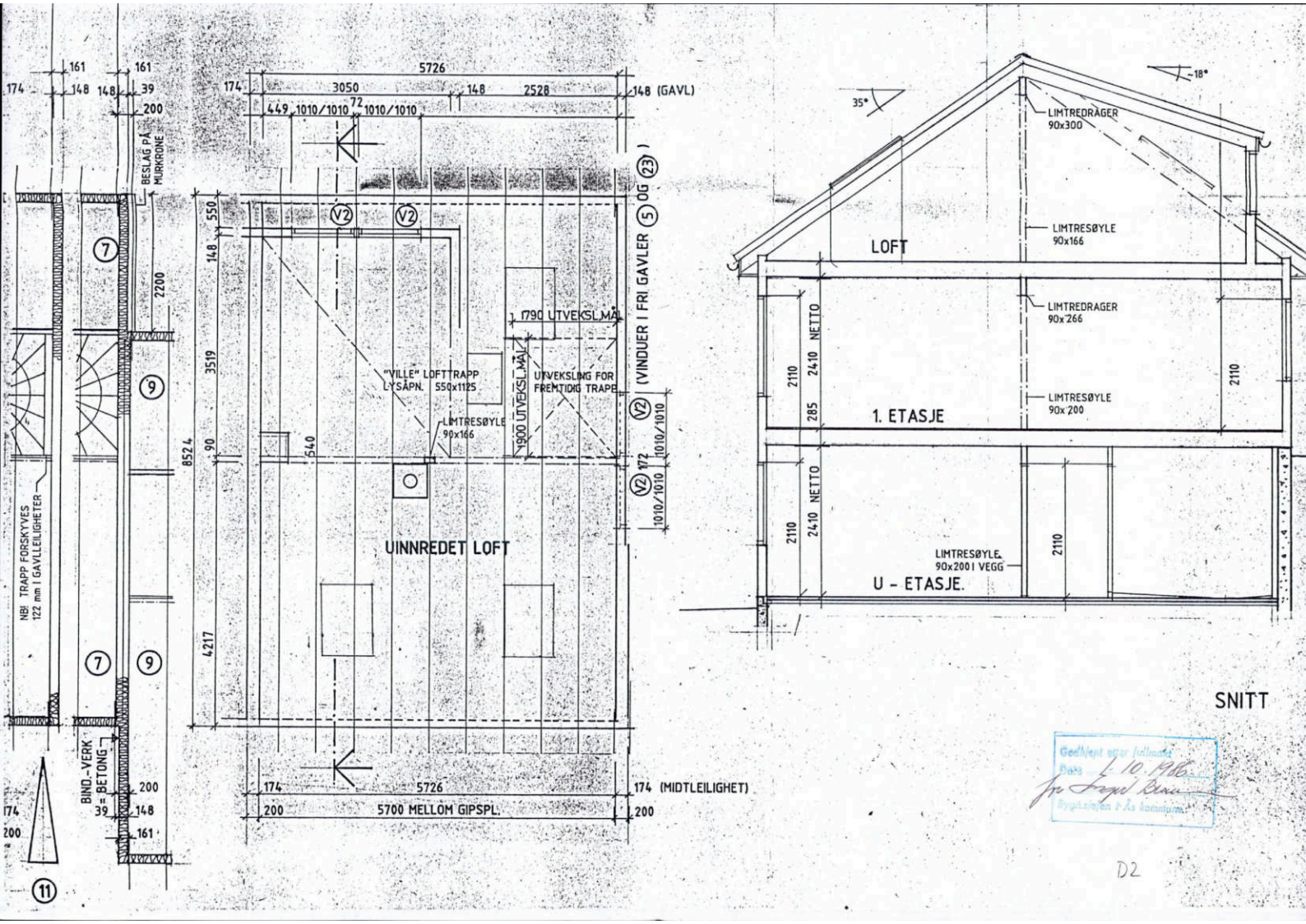
PLAN LOFT



SNITT

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
C	RETTET SLAGRETN DÖR SOVEROM 2	03 09 85	
B	MÅL TRAPPEUTSPARING, VEGGSTUMP V/KJØKKENBENK	12 08 85	
A	DIM. SÖYLER, DRAGERE	30 07 85	

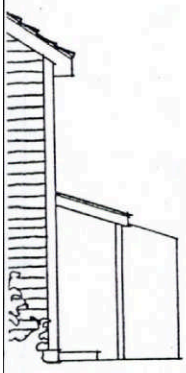
D1

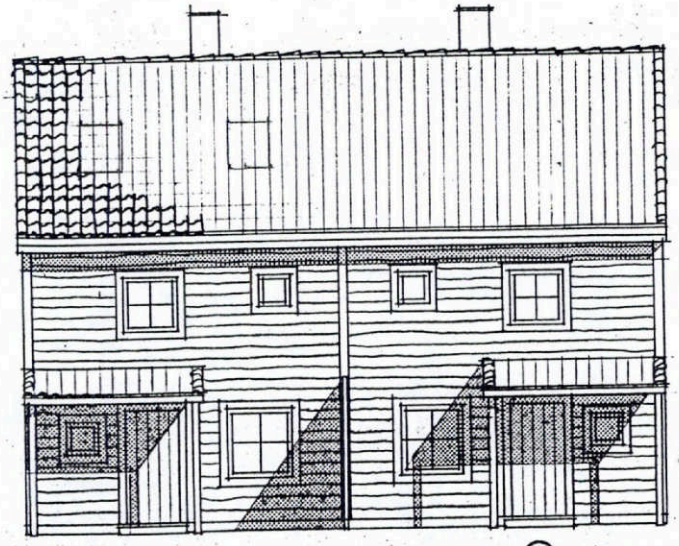


SNITT

Godkjent etter fellmål
Dato 4.10.1986
Bygningsrådet i Ås kommune

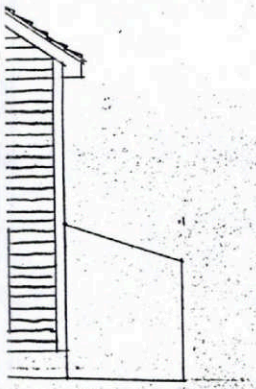
D2

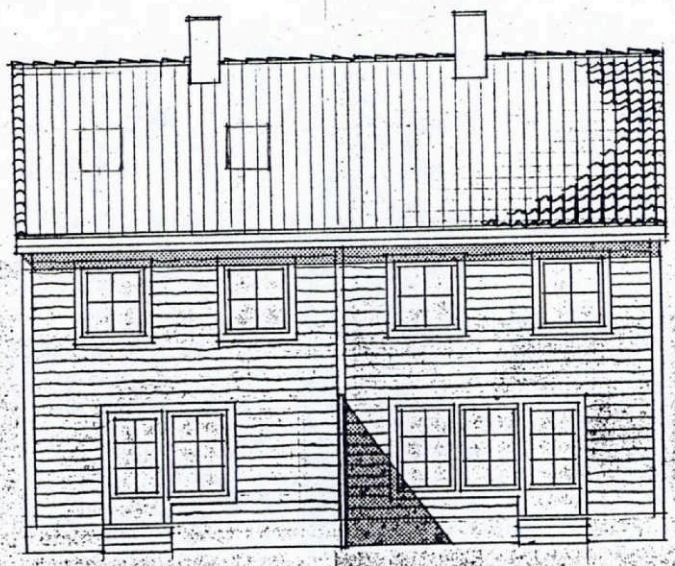




28 26

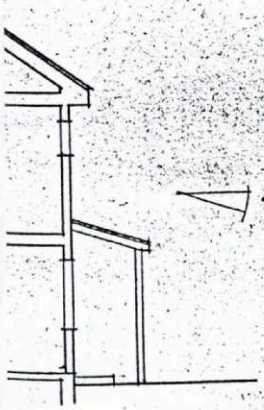
MOT VEST





MOT ØST





Godkjent eller fullmakt
Dato 1. 10. 1986
Byggesaksbehandler

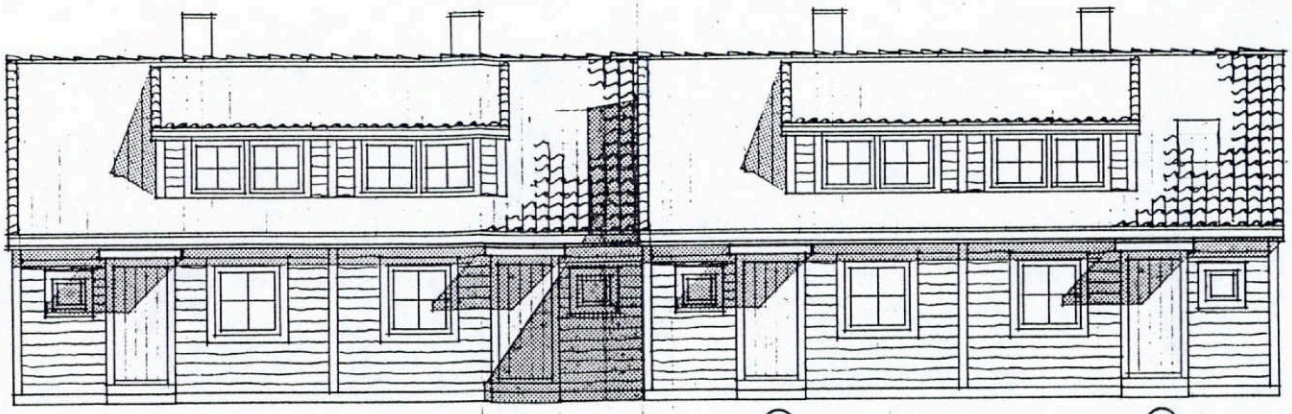
A : AJOUR

PROSJEKT / TEGNING GJELDER 1:100

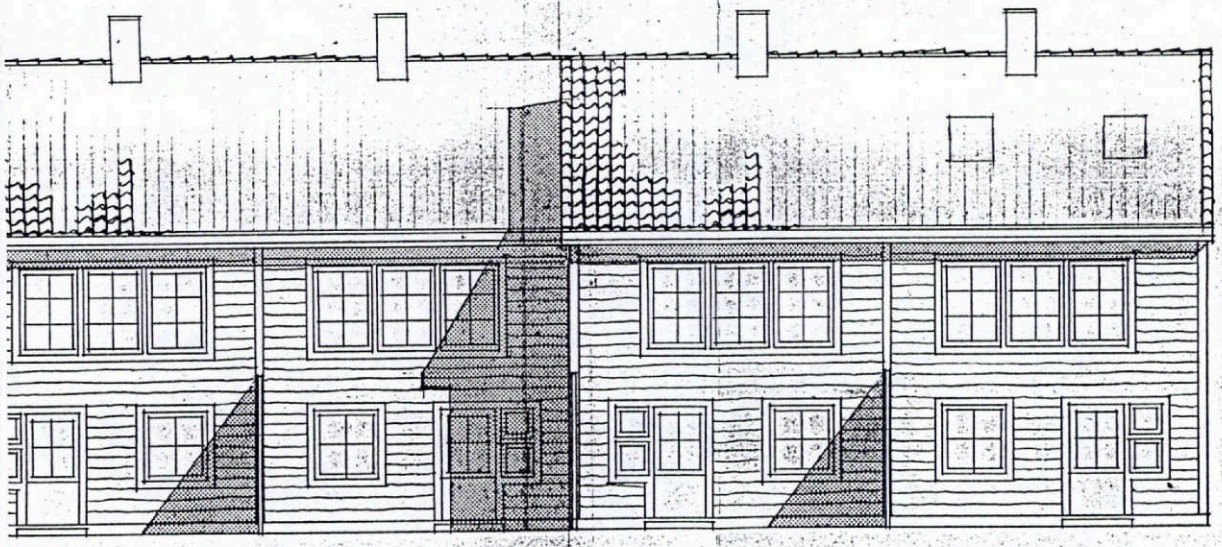
BRØNNERUDVEIEN 26 OG 28

REKKEHUS TYPE D1

PLAN, SNITT OG FASADER



MOT ØST



EST

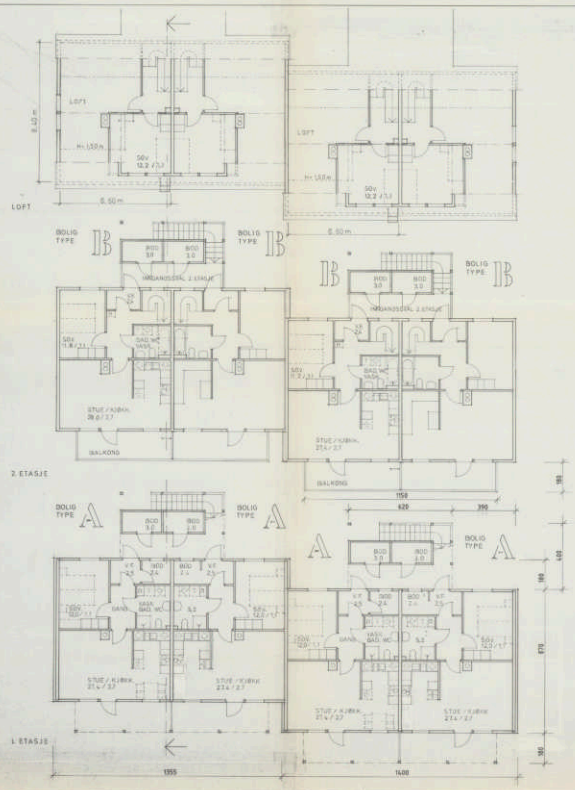
Godkjent etter Tilbygg
Dato 4. 10. 1988
Byggesjefen i Ås kommune

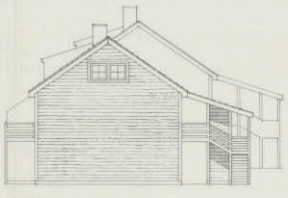
A : AJOUR

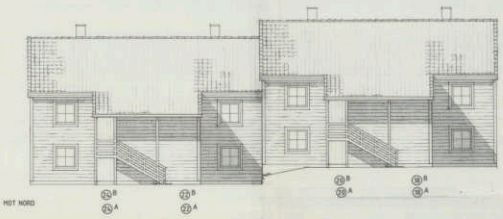
PROSJEKT / TEGNING GJELDER

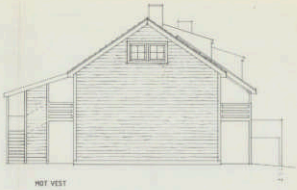
BRØNNERUDTEIGEN – ÅS

REKKEHUS D2

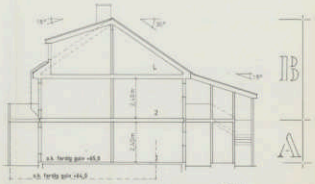












Godkjent i møte
den 17/10-85
Ås Byggingsråd
for Byggesaksavd.

PROSJEKT / TEGNING SLAG/NR
BRØNNERUDTEIGEN - ÅS
BRØNNERUDVEIEN 18, 20, 22, 06 24
FLERFAMILIE - HUS TYPE A/B
DATO 08 05 85
SKAL 1:100
BYGGHOLT
PLAN, SNITT OG FASADER
TEGN.
GODK.
SAMARBEID MED
HELGE THAMS og PER GAARE ARKITEKTER MNAL
134 104

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:
Brønnerudveien 18B, 1433 Ås
Gnr. 42, Bnr. 47, andelsnr. 18 i BRØNNERUD BORETTSLAG A/L, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309251066

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 970 06 709

E-post: ibrahim.can@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.
