PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

GAMLE KROERVEI 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Gamle Kroervei 28 , 1435 ÅS
ÅS kommune
gnr. 73, bnr. 277
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 02.12.2025 **Rapportdato:** 10.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18867-1255 **Referansenummer:** CX9212

Autorisert foretak: Per-Christian Saxebøl **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Christian Saxebøl

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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.

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig



Per-Christian Saxebøl

Uavhengig Takstingeniør

saxeboel@online.no

90017218

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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med normal standard på innredninger og utstyr og i forventbar stand i forhold til alder og utført vedlikehold.
Det er registrert TG3 for eldre vaskerom. Ellers er det registrert TG2 for flere forhold på grunn av av avvik og på grunn av alder.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

Tomannsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Papp på utvendig bod.
Taktekking er kun observert fra bakkenivå.
Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål.
Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Tilgang til loft via luke med stige i gang i 2. etasje.
Tak av sperrekonstruksjoner med kaldt luftet loft.
Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2014 og 2015.
Malt ytterdør fra 2006, dør fra vaskerom med 2 lags glass fra 2010 og terrasedører med to-lags glass 2-lag fra 2014 og 2015.
Utgang fra stue til ca. 26 kvm. treterrasse av impregnerte materialer.
Le-vegger og utepeis. Ca. 7 kvm. platting av impregnerte materialer ved inngang.
Tilliggende carport på 14 kvm. med støpt gulv og vegger av bindingsverk utvendig kledd med malt panel. Tak for ved på endevegg og enkel bod bak carporten.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av parkett, fliser og belegg. Vegger av malt trepanel, malte plater og tapet. Innvendig tak av himlingsplater og malte plater.
Støpt betonggulv med antatt isolasjon på grunn i 1.etasje.
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull og undergulv av sponplater
Det opplyses at det har vært utført radonmålinger av tidligere eier i 2018 med resultat under grenseverdier, men det foreligger ingen dokumentasjon.
Ett-løps elementpipe som er helbeslått over tak. Lukket peis i stuen.
Lakkert tretrapp med lakkert rekkverk.
Heltre furu fyllingsdører, enkelte med glass.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme i hall i 1. etasje og på bad. Peis og panelovner.

VÅTROM Gå til side

Enkelt vaskerom fra byggeåret med eldre gulvbelegg og tapetserte vegger.

Bad med flislagte vegger med antatt smøremembran bak flisene med innvendig tak av sparklede og malte plater.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Stål rennesluk.
Vegghengt toalett, servant på benk med underskap og overskap med speil og lys, dusjhjørne med glassdører og innfliset badekar.
Mekanisk ventilasjon via ventil i tak.

KJØKKEN Gå til side

Nyere kjøkkeninnredning med profilerte nyere fronter med heltre benkeplater. Enkel vaskekum og fliser over benkeplatene. Integrert stekeovn, induksjon platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett og servant Nytt toalett 2025. Mekanisk ventilasjon med ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber vannrør fra byggeåret med rør i rør system for bad i 2. etasje. Samleskap for rør i soverom med avløp fra rørskapet til baderomet som har sluk. Stoppekran og vannmåler i vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Mekanisk ventilasjon via sentralt avsug med motor på loft. Denne kontrolleres via bryter i kjøkkenskap og har avsug fra toalett, kontor utenfor vaskerommet og fra bad i 2. etasje. Ventiler for til-luft i vinduene.
200 l. varmtvannstank plassert i vaskerom
Sikringkap i vindfang med automatsikringer. 3x32A hovedsikringer som skrusikringer.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen antas å være utført etter praksis på byggetid og består antageligvis kun av drenerende masser.
Bygningen er oppført med plate på mark antatt isolert etter byggeårets krav.
Forholdsvis flat tomt rundt bygningen med skrånende oppkjørsel.
Vann- og avløpsrør fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

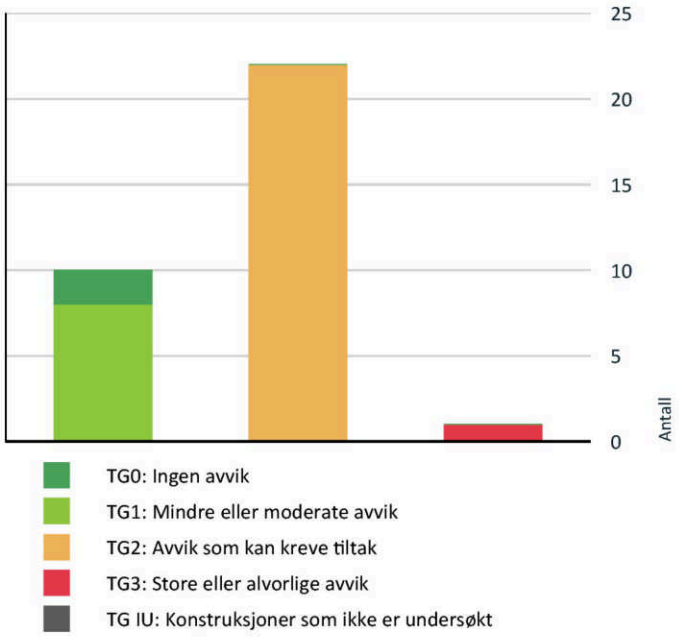
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

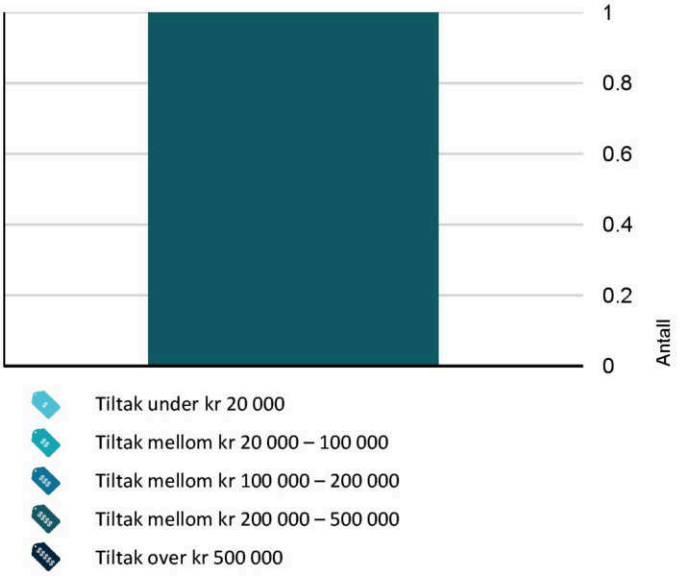
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygget er oppført i 1982. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1969 med senere endringer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Bygget har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Borettslaget er i ferd med omlegging av tak på alle boligene.
Taket er tekket med betongtakstein. Papp på utvendig bod.
Taktekking er kun observert fra bakkenivå. Tilstand på eventuell tekking av undertak er ikke kjent utover det som var synlig fra loftet.
Tilstandsgrad er kun basert på observerbare flater.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe mose på taket med en manglende takstein og defekt beslag på vindski. Slitt tak med mye mose på bod.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Manglende takstein og defekt beslag på vindski bør utbedres snarest for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Mose på taket bør fjernes for å forhindre ytterligere slitasje og skade på taktekkingen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det påregnes at det vil bli montert snøfangere ved omlegging av taket.
Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre fare for snø- og isras, som kan utgjøre en risiko for personer og eiendom rundt bygningen. Manglende snøfangere kan føre til skader på personer, dyr eller materiell ved nedfall av snø og is.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Varme og lydisolering antas å være utført etter byggeårets normer og krav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilgang til loft via luke med stige i gang i 2. etasje.
Tak av sperrekonstruksjoner med kaldt luftet loft. Noe vanskelig inspeksjon da det var lagret mange ting der.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ventil i gavel, men dårlige luftespalter over isolasjon over skråhimlinger. Noe rusten netting i gesimser.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftespalter over isolasjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering kan føre til fuktskader, kondens og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2014 og 2015. Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres, da punkterte glass noen ganger kun er synlige i spesielt lys eller temperatur. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer vinduenes funksjon.

TG 2 Vinduer - 2

Ett nyere Velux takvindu på bad, ett fra 2005 og ett eldre på de andre rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De eldre takvinduene har oppnådd mer enn halvparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

De eldre takvinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.
Dersom vinduene ikke vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Dører

Malt ytterdør fra 2006, dør fra vaskerom med 2 lags glass fra 2010 og terrasedører med to-lags glass 2-lag fra 2014 og 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tetningslisten på utgangsdøren har en skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tetningslisten på utgangsdøren bør skiftes ut for å sikre god tetting og forhindre varmetap samt inntrenging av fukt, noe som kan føre til økte oppvarmingskostnader og risiko for fuktskader.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til ca. 26 kvm. treterrasse av impregnerte materialer. Le-vegger og utepeis. Ca. 7 kvm. platting av impregnerte materialer ved inngang.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Andre utvendige forhold

Tilliggende carport på 14 kvm. med støpt gulv og vegger av bindingsverk utvendig kledd med malt panel. Tak for ved på endevegg og enkel bod bak carporten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulver av parkett, fliser og belegg. Vegger av malt trepanel, malte plater og tapet. Innvendig tak av himlingsplater og malte plater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom i enkelte fliser og sprukken flis i vindfang. Skader etter tidligere lekkasje i vegg kjøkken.
Noe vanskelig inspeksjon av overflater på grunn av lagrede ting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom og utskifting av sprukket flis i vindfang for å unngå ytterligere skader eller løse fliser over tid.

Skader etter tidligere lekkasje i vegg på kjøkken bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre risiko for fuktskader eller muggutvikling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv med antatt isolasjon på grunn i 1.etasje.
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull og undergulv av sponplater

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe ujevne gulv med særlig ujevnt gulv i hallen i 2. etasje. Det er sjelden nødvendig med tiltak, men dersom boligen skal renoveres, bør dette vurderes nærmere.

TG 2 Radon

Det opplyses at det har vært utført radonmålinger av tidligere eier i 2018 med resultat under grenseverdier, men det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør innhentes dokumentasjon om mulig eller det bør utføres nye radonmålinger.
Radon er en radioaktiv gass som naturlig finnes i undergrunnen. Den kan sive inn i boliger og øke risikoen for lungekreft. Selv om det ikke er påbudt å måle radonverdiene i egen bolig, anbefales det.

TG 2 Pipe og ildsted

Ett-løps elementpipe som er helbeslått over tak. Lukket peis i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for branntilløp i gulvkonstruksjonen.

TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med lakkert rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpning mellom opptrinn er 15 cm. og noe lavt rekkverk i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde bør økes, håndløper bør monteres på vegg, og åpningene mellom trinn bør reduseres for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav. Dagens avvik medfører økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

TG 2 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører, enkelte med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører som subber i karm eller terskel, for å sikre god funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

Andre innvendige forhold

Oppvarming med elektrisk gulvvarme i hall i 1. etasje og på bad. Peis og panelovner.
Varmekildene er ikke funksjonstestet og det er ikke kontrollert om alle rom har en varmekilde.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Enkelt vaskerom fra byggeåret med eldre gulvbelegg og tapetserte vegger. Svakt fall mot sluk fra terskel til bod og ingen ventilasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at Norsk Takst har vurdert at våtrom bygget før 1997 skal gis TG3 selv om våtrommet kan fungere etter sitt formål. Bakgrunnen er at viktige og skjulte konstruksjoner som membran og rør har kort eller ingen gjenværende brukstid, og at rommet i sin helhet antas å stå for utskifting.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjonssikkerhet for rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er skjult membran, men våtromstapet og da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med Protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir dog kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Rommet er vurdert ut i fra synlige løsninger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger med antatt smøremembran bak flisene med innvendig tak av sparklede og malte plater.

Årstall: 2012

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det ble målt nivåforskjell på 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er oppfylt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

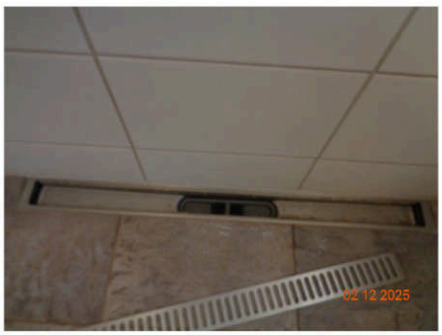
Stål rennesluk. Membranløsning i stålsluk er vanskelig å inspisere og det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membranløsning i sluket. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, servant på benk med underskap og overskap med speil og lys, dusjhjørne med glassdører og innfliset badekar.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Det er kun en liten drensspalte under en flis ved badekaret, ingen inspeksjonsluke. Det forutsettes at skapdører på gulvet ved enden av badekaret er sprutsikkert.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres inspeksjonsluke og bedre ventilering under badekaret for å sikre tilstrekkelig tilkomst for inspeksjon og vedlikehold.
Manglende tilkomst og ventilering kan føre til skjulte fuktskader og vanskeliggjøre oppdagelse av lekkasjer, noe som øker risikoen for omfattende skader på konstruksjonen.



Drensspalte ved badekar

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon via ventil i tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er kun liten spalte ved dør for til-luft til rommet kun ventilasjonsåpning på takvinduet. Noe dårlig funksjon på ventilasjonen, se pkt: "Ventilasjon".

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør etableres spalte ved dør for tilluft til rommet, da kun ventilasjonsåpning på takvinduet ikke gir tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull tilluft kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling via eksisterende luke i vegg i soverom bak dusjnisjen uten påvisning av unormal fukt. Hulltaking er kun er en stikkprøve og garanterer ikke for at det ikke er fukt andre steder i tilsluttende vegger på våtrommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning med profilerte nyere fronter med heltre benkeplater. Enkel vaskekum og fliser over benkeplatene. Integrert stekeovn, induksjon platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppsystem. Noe slitte benkeplater.
Krav om vannstoppsystem på kjøkkenet i Norge ble innført med Byggteknisk forskrift TEK17, som trådte i kraft 1. juli i 2017. Dette betyr at alle nye boliger og rehabiliterte kjøkken etter 2017 skal ha en automatisk lekkasjestopper for vanntilkoblede apparater som oppvaskmaskin, kjøleskap med vanntilkobling og kaffemaskiner. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Krav om komfyrvakt i Norge ble innført i 2010 som en del av installasjonsnormen NEK 400. Fra 2014 ble det også krav om at komfyrvakter skulle oppfylle standarden NEK EN 50615. Dette betyr at alle nye elektriske installasjoner etter 2010 må ha en fastmontert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Komfyrvakt bør installeres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Slitte benkeplater bør utbedres eller byttes for å hindre videre forringelse og mulig fuktopptak i benkeplaten.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant Nytt toalett 2025. Mekanisk ventilasjon med ventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig ventilasjon, som kan føre til opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for mugg- og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber vannrør fra byggeåret med rør i rør system for bad i 2. etasje. Samleskap for rør i soverom med avløp fra rørskapet til baderomet som har sluk. Stoppekran og vannmåler i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Der hvor vannet til rørskapet er tilkoblet kobberrør bak luken i soverommet mangler det tettemuffe på vararøret.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det bør monteres tettemuffe i enden av varerøret for å hindre lekkasjer og vannskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene av kobber er passert, øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre omfattende vannskader på bygningen.





Manglende tettemoffe på varerør

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks. vannlås etc.

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.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men det bør påregnes at avløpsrørene kan få redusert funksjon eller skader på grunn av alder. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon via sentralt avsug med motor på loft. Denne kontrolleres via bryter i kjøkkenskap og har avsug fra toalett, kontor utenfor

vaskerommet og fra bad i 2. etasje. Ventiler for til-luft i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Justerbar ventil tak i kontor er ikke montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres justerbar ventil i taket på kontoret for å sikre at ventilasjonen kan justeres og virker tilfredsstillende fra de andre rommene. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller ubehag for brukere av rommene.

TG 2 Varmtvannstank

200 l. varmtvannstank plassert i vaskerom

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I følge forskrifter fra 2010, skal vamtvannstanker med en effekt over 2000 W (1500W i 2014) ha direkte tilkobling uten stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Berederen bør tilkobles direkte til strømnettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmgang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre fare for elektriske feil og økt brannrisiko.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringkap i vindfang med automatsikringer. 3x32A hovedsikringer som skrusikringer.

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.
   1982

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

   Det er foretatt arbeider i 2019, 2020 og 2023 med samsvarserklæringer i Boligmappa.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

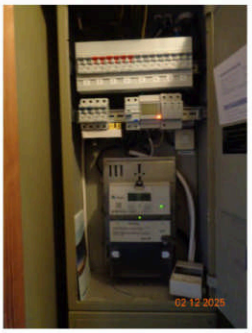
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

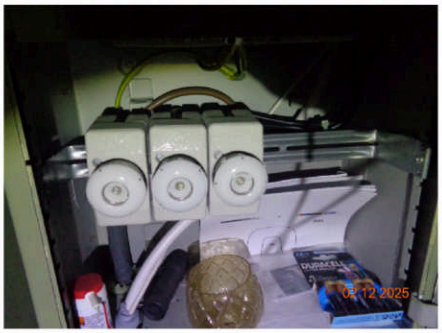
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anleggets alder tilsier at det bør ha en kontroll. 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. Kostnadene til dette anslås til ca. kr. 15 000,-
    Kostnadsestimat er kun for en utvidet el-kontroll av en autorisert installatør eller annen fagmann på området. Eventuelle utbedringer kan komme i tillegg.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat. Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere og tilstrekkelig med brannslukningsutstyr.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av leirholdige masser. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen antas å være utført etter praksis på byggetid og består antageligvis kun av drenerende masser. Sjelden problemer med denne type drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført med plate på mark antatt isolert etter byggeårets krav.

TG 0 Terrengforhold

Forholdsvis flat tomt rundt bygningen med skrånende oppkjørsel.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

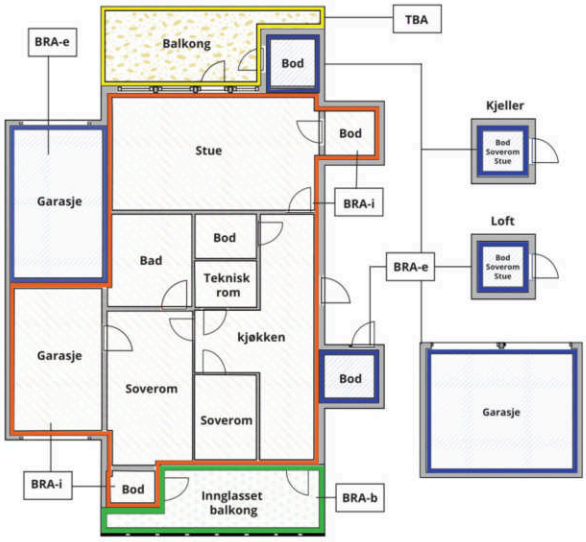
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	69	18		87	33		87
2. Etasje	51			51		10	61
SUM	**120**	**18**			**33**	**10**	**148**
SUM BRA	**138**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, hall, stue m/trapp, kjøkken, kontor, toalettrom, vaskerom, bod	Utvendig bod, carport	
2. Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, innredet loftsrom		

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.
Arealet av carporten på 14 kvm. er medtatt som BRA-e, da den har 3 vegger. Åpent areal er arealet av terrassen og platting ved inngang.

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.
Det var lagret mange ting i 2. etasje, noe som gjorde oppmåling av gulvareal utenfor målbar høyde ved knevegger vanskelig, så "Ikke målbart areal" kan være noe omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er foretatt diverse arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	116	22

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Hanna Kristensen Husabø	Kunde
	Olav Sindre Vik Støylen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	73	277		0	17419.5 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Gamle Kroervei 28

Hjemmelshaver
Al Kjetilsrud Borettslag

Kommentar
Arealet er for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL KJETILSRUD BORETTSLAG	947427245		Boligbyggelaget USBL	Husabø Hanna Kristensen, Støylen Olav Sindre Vik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Kommentar
Konferer megler angående månedlige kostnader, felles gjeld og felles formue.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i veletablert boligområde ca. 1,5 km. øst for As sentrum.
I As sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo. Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud. Grunnskoler, videregående skole og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei med asfalterte internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet hage med plener og beplantninger. Hekk rundt hele hagen. Parkering i carport og utenfor boligen.
Godt opparbeidede fellesarealer med asfalterte internveier og gjesteparkering.

Bebyggelsen

Enebolig i rekke som er adskillt med carport. Endehus mot nord. Oppført med 1. etasje og loft. Oppført med isolert betongplate til antatt fast leire/morenegrunn. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk av tre, antatt isolert etter byggeårets skikk med utvendig trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

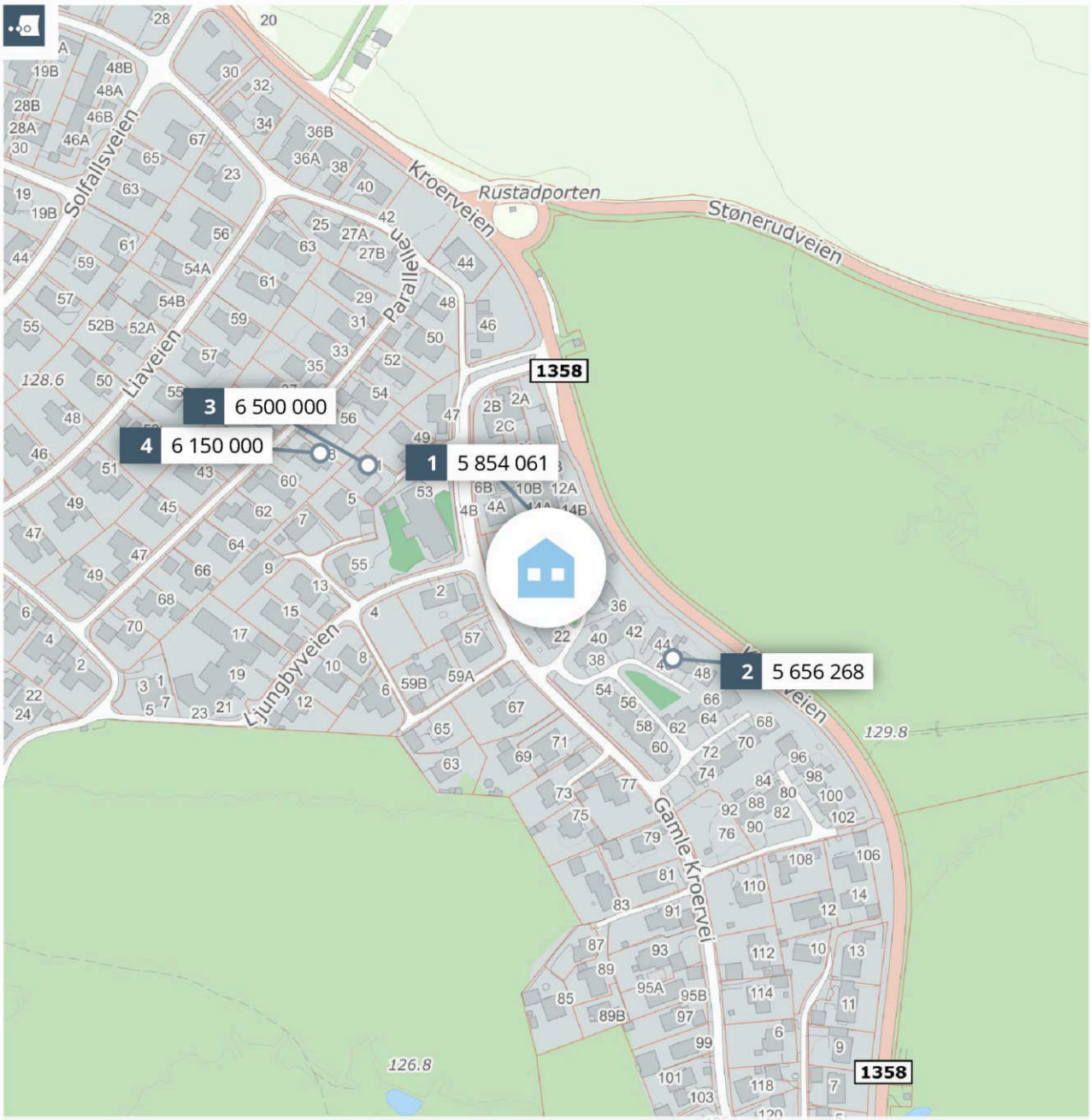
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CX9212

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



Meglers verdivurdering

GAMLE KROERVEI 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 20.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamle Kroervei 28, 1435 ÅS

Borettslag tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 1982

GNR 73 BNR 277 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS
GRUNNKRETS Rustadporten

Verdivurdert til

5 600 000

506 770	6 106 770	50 917
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	6 430
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Kroervei 30				21.07.2025	5 990 000	**5 800 000**	54 061	5 854 061	**49 194**
	119 m²	1982	17,4 daa	3 sov						
2	Gamle Kroervei 46				20.01.2025	5 600 000	**5 600 000**	56 268	5 656 268	**45 615**
	124 m²	1981	17,4 daa	3 sov						
3	Gamle Kroervei 51				16.02.2026	6 790 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**34 946**
	186 m²	1985	693 m²	5 sov						
4	Parallellen 58				12.11.2024	6 300 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**33 065**
	186 m²	1981	777 m²	3 sov						

Velkommen til Gamle Kroervei 28 - en ettertraktet og attraktiv enebolig i kjede med en privat beliggenhet på feltet.

Boligen går over to plan med en innholdsrik planløsning og gode romløsninger, hvor blant annet vaskerommet har praktisk egen inngang. Det er gjennom årene også gjennomført flere oppgraderinger i boligen.

Utendørs er det fine uteplasser på begge sider, med både forhage og privat hage på baksiden av boligen. Parkering gjøres i tilliggende carport.

Borettslaget er veldrevet og meget barnevennlig, med flotte opparbeidede fellesområder med lekeplasser, samt nærhet til barnehage og skole.

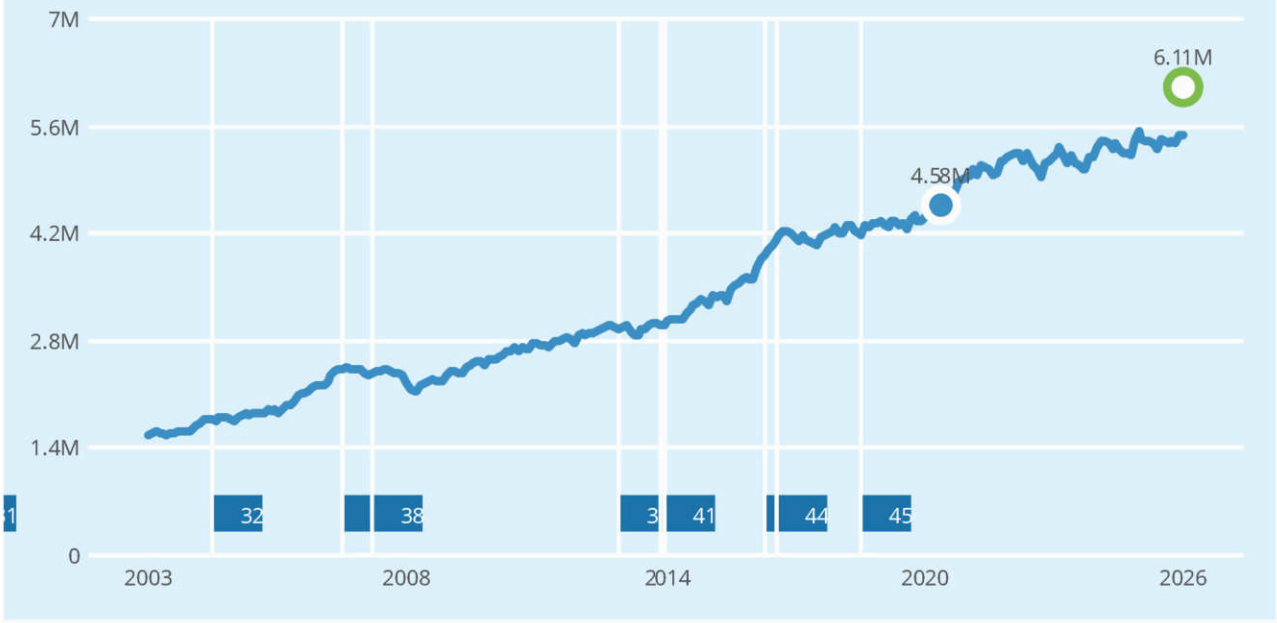
-Bolig over 2 plan i meget populært borettslag
-Familie- og barnevennlig
-Flere oppgraderinger er gjennomført
-350 m. til buss
-Barnehager, Rustad skole og flotte turstier like ved!

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 Hus i kjede
2 Hus i kjede
3 Hus i kjede
4 Hus i kjede
5 Hus i kjede
6 Hus i kjede
7 Hus i kjede
+38 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.09.2020	24.09.2020	04.11.2020	4 500 000	4 500 000	75 420	4 575 420	46

46 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Tomannsboliger til salgs i ÅS kommune nå

5
tomannsboliger til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 478 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Tomannsboliger solgt i ÅS kommune siste 6 mnd

17
tomannsboliger solgt

6 250 000 Prisantydning i snitt
6 234 000 Salgspris i snitt
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 917 Gamle Kroervei 28
Totalpris 6 110 000

49 447 ÅS kommune i snitt siste 6 mnd

47 628 Akershus fylke i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251165

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanna Kristensen Husabø	Olav Sindre Vik Støylen

Gateadresse
Gamle Kroervei 28

Poststed	Postnr
ÅS	1435

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251165

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Baderom i 2. etg. ble renovert i 2012 av forrige eier. Rørservice utførte renoveringen. Vannklosett i 1. etg ble skiftet i 2025 av Ås rørleggerbedrift.

Arbeid utført av: Rørservice og Ås rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt gammelt gulv på baderom i 2. etg ble fjernet, og nytt støpt med ny membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggemeldt av Rørservice i henhold til avtale og lov

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det var en lekkasje i taket januar 2024 som rant inn ved kjøkkenvinduet. Borettslaget har ansvar for takene og lekkasjen ble tettet av tømrer. Det pågår arbeid med å skifte alle tak i borettslaget på grunn av alder og tilstand.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installerte ny stikkontakt til fryser på rommet innenfor kjøkkenet, samt stikkontakt ute på veggen ved terrassen.

Arbeid utført av: Ås Elektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Målerbytte utført av Eltel Networks AS i 2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert av Drøbak elektriske 2019

Document reference: 309251165

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet platting vår 2025 foran huset og bak i hagen, samt byttet bord i levegger.
Arbeid utført av	AM Unik AS

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

Beskrivelse	Opplyst av forrige eier. Under farlig grenseverdi.

21.1 Radonmåling

År	2018
Verdi	90

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er små sorte maur i bakken i et område nederst i hagen. Har vært observert rotte ute på ett av fellesarealene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251165

Tilleggskommentar

Det er igangsatt arbeid med å skifte alle tak i borettslaget. Kostnaden for dette er lagt inn i fellesgjelden og felleskostnadene fra jan 2026.

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: 309251165

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Husabø	3e818960fe6bd6916b7cc60e3088b2aad173d744	27.11.2025 21:15:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Støylen	3a45e2b877d8675fc235ffb5bc1e22a36d175223	02.12.2025 10:06:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251165

→ 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

Boligopplysninger:

AL Kjetilsrud borettslag	Vår ref.:	2804/4	Fødselsdato eier: 18.02.1987
GAMLE KROERVEI 28	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 21.03.1986
1435 ÅS	Eiere:	Hanna Kristensen Husabø, Olav Sindre Vik Støylen	
Organisasjonsnr: 947 427 245	Andelsnr:	4	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 430

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	400
	Avdrag felleslån	573
	Renter felleslån	1 898
	Felleskostnader	3 349
	Renter felleslån	210

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	506 770	Gjeld siste årsoppg.:	506 770
Klient ajourf. lån:	17 655 213,80	Klient gj. s. årsoppg.:	17 655 213

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128146847, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 17.02.2026: 1 764 042
Andel av saldo: 50 635
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2034)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 15160422987, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 17.02.2026: 15 891 172
Andel av saldo: 456 136
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2055)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øystein Johnsen
Adresse:	Gamle Kroervei 56
Postnr/-sted:	1435 ÅS
Telefon:	Mob.: 90506969
E-post:	post@kjetilsrud.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	506 770	Andre inntekter:	14 732
Annen formue:	402 130	Utgifter:	18 214		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

AL Kjetilsrud borettslag	Vår ref.:	2804/4	Fødselsdato eier: 18.02.1987
GAMLE KROERVEI 28	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 21.03.1986
1435 ÅS	Eiere:	Hanna Kristensen Husabø, Olav Sindre Vik Støylen	

Organisasjonsnr: 947 427 245

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1982
Gårds/bruksnr: 73/277
Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17419.5

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587522

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2006	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

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 å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Garasje/Parkeringsplasser: Det er carport for eneboligene, felles p-plass for rekkehusene.

Husordensregler foreligger ikke.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Selskapstype: Tilknyttet borettslag.

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

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

Borettslaget skal utføre nødvendig vedlikehold med bytte av tak 2025/2027, som finansieres ved låneopptak.

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

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

Boligopplysninger:

AL Kjetilsrud borettslag	Vår ref.:	2804/4	Fødselsdato eier:	18.02.1987
GAMLE KROERVEI 28	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	21.03.1986
1435 ÅS	Eiere:	Hanna Kristensen Husabø, Olav Sindre Vik Støylen		

Organisasjonsnr: 947 427 245

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

AL Kjetilsrud borettslag

Mandag 24.03.2025 kl. 19:00
Ås Arbeidskirke, Drottveien 41, 1434 Ås

usbl

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 Kjetilsrud borettslag

Tid og sted: Mandag 24.03.2025 kl. 19:00 - Ås Arbeidskirke, Drottveien 41, 1434 Ås

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 Skifte av tak
- 5.2 Forslag fra Claire Groenink: Innføring av betalt gjesteparkering i borettslaget
- 5.3 Diskusjonssak - Lilleskogen

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.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 49.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Skifte av tak

Takene må skiftes.

Se vedlegg:

1. Begrunnelse og bakgrunn
2. Forslag til finansiering av prosjekt
3. Lånetilbud
4. Tilbud Hauer & Kjeve
5. Oppdatert tilbud Hauer & Kjeve
6. Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Se vedlegg 6 for forslag til vedtak.

Styrets innstilling: Saken vedtas

5.2 Forslag fra Claire Groenink: Innføring av betalt gjesteparkering i borettslaget

Se vedlegg 7 for beskrivelse

Forslag til vedtak: Se vedlegg 7 for forslag til vedtak

Styrets innstilling: Styret anbefaler å ikke vedta forslaget.

Styret har ikke registrert store problemer med parkering på gjesteparkeringsplassene. Vi har to områder for gjesteparkering, og det er sjelden fullt på begge plassene.

Styret har ingen mulighet til å håndheve et slikt parkeringsregime. Å innføre en teknisk løsning er kostbart og det må tegnes en avtale med eksternt firma for privat parkeringskontroll. Kostnadene for dette vil langt overgå inntektene.

Styret ønsker uansett å minne alle om at parkeringsplassene på gjesteparkeringene primært er ment for gjester til borettslaget.

5.3 Diskusjonssak - Lilleskogen

Styret ønsker å høre beboernes synspunkter på en mulig søknad til kommunen om å disponere Lilleskogen som aktivitetsområde.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øystein Johnsen
Styremedlem, Elisabeth Johnsen
Styremedlem, Dag Ivar Findreng
Varamedlem, Guro Thoresen

6.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Øystein Johnsen, nr. 56 på valg for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Elisabeth Johnsen på valg for to år

Dag Ivar Findreng på valg for to år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Guro Thoresen på valg for ett år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Anne Kristin Hæsken og Håkon Borge på valg for ett år

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 661 048**	**2 251 859**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	701 215	548 852
Tilbakeføring av avskrivning	7 388	7 388
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-147 724	-147 052
B. Årets endring disponible midler	**560 880**	**409 189**
C. Disponible midler	**3 221 927**	**2 661 048**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 284 211	2 808 774
Kortsiktig gjeld	-62 283	-147 726
C. Disponible midler	**3 221 927**	**2 661 048**

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

Resultatregnskap 2024 AL Kjetilsrud borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 861 506	1 704 896	1 715 400	2 015 771
Sum leieinntekt		**1 861 506**	**1 704 896**	**1 715 400**	**2 015 771**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 861 506**	**1 704 896**	**1 715 400**	**2 015 771**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	6 909	6 909	7 000	7 000
Styrehonorar	2	49 000	49 000	49 000	49 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	7 388	7 388	7 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		15 398	18 819	25 000	20 000
Kostnad eiendom/lokale	4	79 220	51 148	64 000	76 000
Kommunale avgifter/renovasjon		184 528	192 492	202 000	205 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	1 664	15 329	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 797	275	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	139 260	133 076	310 000	920 000
Revisjonshonorar		6 019	5 748	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		106 912	101 434	107 000	111 000
TV/bredbånd		197 833	188 162	210 000	210 000
Kontingent og gaver		11 100	11 100	11 000	11 000
Forsikring		216 596	204 281	217 000	243 000
Eiendomsskatt		102 836	126 468	126 000	150 000
Andre kostnader	8	17 305	10 817	11 000	14 000
Sum kostnad		**1 147 765**	**1 122 445**	**1 367 000**	**2 037 000**
Driftsresultat		**713 741**	**582 451**	**348 400**	**-21 229**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		104 292	69 945	0	0
Rentekostnad		116 817	103 544	112 000	108 000
Netto finansposter		**12 526**	**33 599**	**112 000**	**108 000**
Årsresultat		**701 215**	**548 852**	**236 400**	**-129 229**
Overført til/fra annen egenkapital		701 215	548 852	0	0
SUM OVERFØRINGER		**701 215**	**548 852**	**0**	**0**

Balanse 2024 AL Kjetilsrud borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 576 106	1 576 106
Bygninger	3	13 201 054	13 201 054
Andre fellesanlegg	3	12 315	19 703
Sum anleggsmidler		**14 789 475**	**14 796 863**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	8 008
Forskuddsbetalte kostnader		263 251	251 554
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 020 960	2 549 212
Sum omløpsmidler		**3 284 211**	**2 808 774**
SUM EIENDELER		**18 073 686**	**17 605 637**

Balanse 2024 AL Kjetilsrud borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 700	3 700
Sum innskutt egenkapital		**3 700**	**3 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 485 263	9 784 048
Sum opptjent egenkapital		**10 485 263**	**9 784 048**
Sum egenkapital	**9**	**10 488 963**	**9 787 748**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 922 439	2 070 163
Borettsinnskudd		5 600 000	5 600 000
Sum langsiktig gjeld		**7 522 439**	**7 670 163**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 276	140 662
Påløpne renter		609	944
Annen kortsiktig gjeld		1 398	6 119
Sum kortsiktig gjeld		**62 283**	**147 726**
Sum gjeld		**7 584 723**	**7 817 889**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 073 686**	**17 605 637**
Pantstillelser	11	7 522 439	7 670 163

Sted:_____ Dato:_____

Øystein Johnsen Styreleder	Dag Ivar Findreng Styremedlem	Elisabeth Johnsen 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.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 552 632	1 411 392
3650 Innkrevde felleskostn. renter	115 236	100 859
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	150 150	149 157
3690 Bod	43 488	43 488
Sum	**1 861 506**	**1 704 896**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	6 909	6 909
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	49 000	49 000
Sum	**55 909**	**55 909**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 201 054	1 576 106	73 885
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 201 054	1 576 106	73 885
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	61 570
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 201 054	1 576 106	12 315
Årets avskrivninger :	0	0	7 388
Anskaffelsesår :	1981	1981	2016
Antatt levetid i år :			10

Borettslaget består av 37 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 73, b.nr 277 i Ås kommune. Eiertomt på 17419 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF, polise nr.587522.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	22 921	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	42 063	40 413
6392 Containerleie/tømming	11 557	10 735
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 680	0
Sum	**79 220**	**51 148**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	1 664	15 329
Sum	**1 664**	**15 329**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	5 499	0
6552 Driftsmateriell	298	275
Sum	**5 797**	**275**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	34 735	0
6602 Vedlikehold VVS	23 238	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	7 499	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 228	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	56 941	48 418
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	4 299	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	7 320	74 658
Sum	**139 260**	**133 076**

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

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	300	9 401
7719 Møter, div. styret	7 422	0
7770 Betalingskostnader	945	953
7772 Omkostninger inkasso	394	0
7773 Omkostninger innkreving	2 244	449
7790 Andre kostnader	6 001	0
7795 Husleietap	0	14
Sum	**17 305**	**10 817**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 700	0	3 700
Sum innskutt egenkapital	**3 700**	**0**	**3 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 784 048	701 215	10 485 263
Sum opptjent egenkapital	**9 784 048**	**701 215**	**10 485 263**
Sum egenkapital	**9 787 748**	**701 215**	**10 488 963**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12128146847**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	29.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 070 163
Avdrag i perioden:	147 724
Lånesaldo 31.12:	**1 922 439**
Saldo 5 år frem i tid:	1 037 086

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128146847	29	55 181	1 600 249
	8	40 273	322 184

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	1 922 439
Innskuddskapital	5 600 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**7 522 439**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**14 789 475**

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

Resultat og balanse med noter for AL Kjetilsrud borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Kjetilsrud borettslag

Styreleder	Øystein Johnsen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Elisabeth Johnsen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Dag Ivar Findreng (sign.)	20.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i AL Kjetilsrud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Kjetilsrud 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 document key: K4DM1-AEBBQ-TIDA6-AWL8K-EJG2J-E15GY

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: K4DM1-AEBBQ-TIDA6-AWL8K-EJG2J-E15GY

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: 80.232.xxx.xxx
2025-02-25 07:35:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K4DM1-AEBBQ-TIDA6-AWL8K-EJG2J-E15GY

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 Kjetilsrud borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øystein Johnsen
Styremedlem, Elisabeth Johnsen
Styremedlem, Dag Ivar Findreng
Varamedlem, Guro Thoresen

Styret i AL Kjetilsrud borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

AL Kjetilsrud 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 Kjetilsrud borettslag ligger i Ås kommune, og har organisasjonsnummer 947427245

AL Kjetilsrud borettslag består av 37 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Kjetilsrud borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587522. 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.

Styret jobber kontinuerlig med å følge opp helse, miljø og sikkerhet.

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

Tiltak 1: Lekeplasskontroll v/ Lekeplasskontrollen AS

Tiltak 2: Brannkontroll av husstander v/Norsk brannvern

Tiltak 3: Brannteknisk tilstandsanalyse v/Norsk brannvern

Tiltak 4: Minner beboere på rutiner for brannsikkerhet gjennom årlig infoskriv

Styrets arbeid

Styrets arbeid:
I løpet av 2024 har styret utført følgende:

- Jevnlige styremøter hver 4-6 uke
- Løpende vedlikehold av boligmasse og fellesareal
- Spyling av ledningsnett/rør på Søndre tun (Avavi)
- Gjennomført dugnad med sosialt tiltak
- Lekeplasskontroll (Lekeplasskontrollen AS)
- Brannteknisk tilstandsanalyse (Norsk Brannvern)
- Brannvernkontroll (Norsk Brannvern)
- Bygningssjekk for skadedyr (Anticimex)
- Utført befaring på takene, innhentet tilbud på utskiftning av tak
- Fulgt opp innmeldte skadesaker

Det ble ikke solgt noen boliger eller gjennomført noen eiendomsoverdragelser i borettslaget i løpet av 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2025

Vedlegg 1

Rapport om fornyelse av tak i Kjetilsrud Borettslag

Bakgrunn

Boligene i Kjetilsrud Borettslag er nå over 40 år gamle, og takene har ikke vært oppgradert eller vedlikeholdt etter byggeåret. Forsikringsselskapet vi bruker vil ikke lenger dekke skader på tak som så gamle. Styret diskuterer dette med forsikringsselskapet og NBBL

Styret har satt sammen en gruppe av beboere som har vurdert behovet for utskifting, vedlikehold, eventuelle muligheter for valg av type tak ved fornyelse, og forskjellige løsninger for finansiering. I dag er takene jevnt over tette, men styret vurderer at kvaliteten på takene vil forringes de neste årene. Det er også avdekket svakheter som medfører at enkelte taksteiner har løsnet og falt ned ved mye nedbør eller vind. Mye mose på takene medfører også tilførsel av fuktighet på takstein.

Gruppe

Styret i Kjetilsrud Borettslag foreslo følgende beboere til å representere takgruppen:

- Øystein Johnsen, Nr. 56 (Gruppeleder)
- Siri Ryan, Nr. 60
- Dag-Egil Trones, Nr. 74

Gruppe har også hatt ett møte med Håkon Borge.

Takgruppens vurderinger og anbefalinger til generalforsamlingen

I denne korte rapporten bruker vi disposisjonen gitt i mandatet fra styret. Før vi kommenterer hvert punkt i mandatet, så vil takgruppen også reise spørsmål om vi skal gjennomføre en samlet takfornyelse på alle bygningene eller om vi skal fornye et og et tak etter behov (når lekkasje eller andre tegn på forfall inntreffer i fremtiden). Dette diskuteres på slutten av rapporten, der vi etterspør respons fra generalforsamlingen på spørsmål som reises i rapporten.

- Kartlegge behov for skifte av tak på eneboliger og leiligheter
    - Etter oppfordring fra styret, kontaktet takgruppa Hauer & Kjeve. De sa at de kunne foreta en befaring på loftene i borettslaget, men de mente det ikke var nødvendig. Firmaet ville ikke fornye takene uten at de også byttet undertak på samtlige bygninger. De tok ikke oppdrag om renovering av tak uten at de samtidig kunne garantere for en holdbarhet på 30 – 50 år for jobben de gjorde. Dette vil

kreve at undertakene byttes. Spesielt nevnte han at takavslutningen over carport mot nabohusene ikke er tilfredsstillende, og løsningen som originalt er valgt kan forårsake vann-/råteskader i veggene mot naboene. Hauer & Kjeve anbefaler ikke å bare bytte takstein. Husene er jo over 40 år gamle, og komplett renovering av takene må påberegnes i løpet av de 10 neste årene, selv om mange fortsatt har tørre loft.

- Takgruppa vurderer det slik at anbefalingene fra Hauer & Kjeve bør tillegges vekt og drøftes på generalforsamlingen.

- Skifte av tak. Takfornying etc.
  - Vi kan bytte kun takstein og kun reparere de undertakene som har vesentlige skader.
  - Vi kan rense og fornye eksisterende takstein, og ikke mer enn dette.
  - Kostnaden forbundet med disse to alternativene kan bli betydelige, og rensejobben i siste punkt kan bli omfattende, gitt all mosen som vokser på taksteinene. Gruppa er videre skeptisk til en kosmetisk takfornying som ikke kan garantere holdbarheten i minst 40 år framover (se: Takmaling/takfornying en bløff? (nortekktaksenter.no). Ikke desto mindre er det firmaer som tilbyr dette (se f. eks. https://storoslotak.no/?gclid=Cj0KCQjw8e-gBhD0ARIsAJiDsaXvvSy7PAJ6WSL1vsub5YTUb5KXoWGHRAF-qETvNhVnomgL5_TktT0aAlhxEALw_wcB).

  - Vi anbefaler at disse punktene diskuteres på generalforsamlingen.

- Gjennomgå alternativer til materiell og utforming

  - Takgruppa har diskutert og definerer fornyelse av tak som bytte til glatte, sorte takstein, montering av snøfangere, skifte av undertak og eventuelt etterisolering med eller uten heving av taket. Vi har hentet inn to foreløpige anbud på fornyelse av tak og Hauer & Kjeve anslår ca. 10, 6 millioner NOK (inkl. moms; vedlegg 1) og Follo Tak og Vedlikehold ca. 15.4 millioner NOK (inkl. moms; vedlegg 2). Ingen av anbudene inneholder (så langt vi kan se) etterisolering av takene (selv om vi spurte om det), men dette kan gjøres enten ved å heve takene og/eller legge mer isolering på gulvene på loftet med påfølgende mindre takhøyde og volum til oppbevaring (vedlegg 3).

    Det vil komme flere EU-krav til isolering av hus i fremtiden, sannsynligvis med tilbakevirkende kraft. Borettslaget bør kanskje vente med å etterisolere takene til vi får utredete hvilke tiltak som følger av nye krav. Hvis takene fornyes før kravene til etterisolering trer i kraft, er det fortsatt mulig å legge mer isolering på loftgulvene, men etterisolering på skråtakene i vil ikke kunne gjøres. Heving av takene vil vi derimot måtte gjøre samtidig med at takene fornyes.

  - Vi anbefaler at behovet for takfornyelse med eller uten etterisolering diskuteres på generalforsamlingen.

- Mulighet for solcelle-tak
    - Som tilvalg for hver beboer

      Vi legger ved en lenke til Ecosol, https://www.ecosol.no/referanser/integrerte-solcellepaneler-2, et firma som har kalkulator for tilbud med integrerte solceller, for eksempel i Gamle Kroervei 56. De har prisestimat på ca. 250 KNOK uten takrehabilitering og ca. 650 KNOK med takrehabilitering. Hvis det monteres solceller så er det penest å bruke de som er laget som takstein. Vi har dog fått vite at disse ikke er like effektive som solcellepaneler. Et røft anslag for nr. 56 for de mest effektive panelene antyder på en besparelse på ca. 40 – 50 % av strømforbruket. Til sammenlikning så vil en effektiv luft—luft varmepumpe gi en besparelse på 30 % i strømforbruket.

      Det er flere momenter som har tilkommet mens takgruppa har arbeidet med utredningen. Støtten fra EVOVA for å montere solceller er redusert fra og med 2. Oktober 2023 se: Nytt tiltak og redusert støtte i Enovatilskuddet høsten 2023 | Enova. Signalene fra kraftbransjen er at vi må forvente oss at priser på strøm vi bli høyere enn før krigen i Ukraina, og samtidig er det behov for energieffektivisering i årene som kommer. Dette er faktorer som taler for at det kan være samfunnsmessig positivt for borettslag å investere i solcelleanlegg. Samtidig kan vi ikke regne med at dette er en investering som betaler seg over 10 – 20 år. De nye signalene fra skatteetaten kan tyde på at salg av overskuddsstrøm til nettet vil skattlegges, selv om regjeringen helt nylig signaliserte at en slik skattelegging vil kreve en politisk og faglig utredning. For å unngå skatt kan overskuddsstrømmen alternativt lagres i en batteribank. Det vil fordyre installasjonen betraktelig.

      Takgruppas vurdering er at det blir for dyrt og lite regningssvarende å investere i solcellepaneler på taket på borettslagets regning. Gruppa anbefaler at borettslaget finansierer takfornyingen (uten solceller). Det betinger at generalforsamlingen ønsker dette og på hvilken måte de velger å gjennomføre arbeidet (se diskusjon under). Det åpnes for at hver enkelt beboer som ønsker det kan montere solceller og modifisere det elektriske anlegget, men betale for dette arbeidet selv. Slikt arbeid må ellers gjennomføres samtidig med det ordinære takfornyingsarbeidet. Det betyr at det må foretas et betydelig koordineringsarbeid i den perioden hvor takfornyelsene finner sted.

- Felles anlegg anbefales ikke

  Hver husstand som selv betaler for montering av solceller på taket, må fortsette å registrere og betale sitt eget strømforbruk, finne metoder for å beregne overskuddsstrøm som selges videre på nettet, og eventuelt skatte av strømsalg i fremtiden.

- Innhente aktuelle anbud
    - Ettersom gjennomføring av tiltak betinger godkjenning av generalforsamlingen, anses de to anbudene som foreløpige. De spriker i pris (se omtalen over og vedleggene som omhandler anbud). Det betyr at det kan bli mye å spare på en god anbudsprosess.
    - Takgruppa anbefaler bruk av et eksternt firma til prosjektering av takomlegging på eiendommen. Vi har fått inn et tilbud på 285 KNOK (ekskl. Moms) fra Vedlikeholdsforvaltning AS for en slik prosjektering (vedlegg 4).

- Utarbeide plan for alternative finansieringsløsninger
    - Takgruppa anbefaler altså en frivillig egenfinansiering av solceller og en felles finansiering av takskifte som betales gjennom økning av husleia. Kostnadene for ordinært takskifte vil kreve at borettslaget tar opp et langsiktig lån (25 - 30 års nedbetaling), og med dagens rentenivå blir dette kostbart. Rentesituasjonen er i tillegg usikker, men fastrentelån anbefales ikke. Et raskt overslag på et lån på 12,7 mill. NOK med 30 års nedbetalingstid gir med 5,85 % flytende rente en netto økning på 1930 kroner i husleia pr måned (lånekalkulator for huslån i NORDEA 07.02.24), og en samlet kostnad på over 27 mill. NOK i løpet av 30 år.

- Sjekke muligheter for støtte og tilskudd
    - Det er små muligheter for å få fellesstøtte fra ENOVA for borettslag, fordi støtteordningen er beregnet for privatpersoner. Dette betyr at hver enkelt beboer som frivillig installerer solceller, selv må dokumenter alle utgifter til anskaffelse og installasjon etter at anlegget står ferdig. Dette må de gjøre for å få ENOVA-tilskudd. Fordi ordningen er for privatpersoner, anbefaler takgruppa at de som monterer solceller lånefinansierer dette selv, for eksempel ved å øke rammen på rammelånet de har i banken.

- Utarbeide en tidsplan (ikke sikkert at alt må skiftes samtidig)
    - En tidsplan blir utarbeidet hvis generalforsamlingen vedtar samlet takfornyelse av bygningene.

- Presentere alternativer for styret
    - Gruppens leder har gjort dette to ganger.

- Bidra i presentasjon av foreslått løsning på generalforsamling
    - Gruppeleder vil gjøre dette

- Utforme anbudsdokument

    - Ved bruk av ovenfor nevnte firma kan vi trolig oppnå store besparelser på kostnadene til gjennomføring av takfornyelsen
    - Vi vurderer hva som passer ut fra situasjonen avhengig av føringer fra generalforsamlingen.

- Diskusjon, konklusjoner og anbefalinger

    - Takgruppa anbefaler at vi drøfter om vi skal fornye alle takene i en sammenhengende organisert og koordinert prosess (SOP), eller om vi fornyer ett og ett hustak når behovet melder seg (FVB).
    - Hvis borettslaget velger SOP, vil vi sannsynligvis kunne redusere de totale kostnadene med takfornyelse (på lang sikt). Fordelene med innkjøp av store kvanta av bygningsmaterialer er åpenbare (kvantumsrabatt), en god anbudsrunde av et såpass stort prosjekt vil kunne gi god konkurranse mellom ulike tilbydere, og koordineringskostnadene vil bli relativt lave. På den andre siden, så er det dyrt for borettslaget å lånefinansiere SOP (se over), og dette vil helt sikkert øke husleia med omkring 2000 kroner i måneden (kanskje mer). Dette kommer oppå den naturlige prisstigningen som det er behov for å justere ved dekning av andre ordinære vedlikeholdsbehov.
    - Selv om FVB totalt sett blir dyrere, så vil kostnadene fordeles over flere år med en husleie som er lavere enn ved SOP. Samtidig vil borettslaget ha behov for større egenkapital (mellom 1 – 2 millioner) for å kunne finansiere 350 - 500 KNOK til hver enkelt takfornyelse etter hvert som behovet for takfornyelse melder seg. Til nå har vi hatt få problemer med takene til tross for høy alder, men problemer med forsikringsselskap som ikke dekker skader på så gamle tak, innebærer et behov for økt husleie for å skaffe egenkapital som kan dekke uforutsette hendelse i fremtiden. Vi kan si at borettslaget må i sterkere grad være sin egen selvassurandør. Den eneste måten er å innføre en husleieøkning som er høyere enn prisstigningen.
    - Takgruppa anbefaler FVB, men ser at dette kommer til å kreve en høyere husleieøkning enn det laget iverksetter i dag. Det vil være uforsvarlig å drive med lav egenkapital. Det kan komme forskrifter i fremtiden (med tilbakevirkende kraft; f.eks. bedre isolering av husene for å spare energi), hvor behovet for finansiering kan øke.
    - Vi anbefaler at valget mellom SOP og FVB drøftes som første punkt på saken når den kommer opp på generalforsamlingen.
    - Hvis generalforsamlingen derimot velger SOP, så melder det seg flere spørsmål som må drøftes.
        - Takgruppa anbefaler ikke kosmetisk takfornyelse. Er generalforsamlingen enig i dette?
        - Anbefalingen fra Hauer & Kjeve går ut på at vi bytter samtlige undertak når vi bytter takstein. Vi bør drøfte om takfornyelse skal være med eller uten etterisolering.
        - Takgruppa anbefaler at vi betaler et eksternt firma til å prosjektere takomlegging på eiendommen. Er generalforsamlingen enig i dette?

- Takgruppa anbefaler at borettslaget betaler takfornyelse, men at de beboerne som ønsker å montere solcelleanlegg finansierer dette selv. Er generalforsamlingen enig i dette?
- Takgruppa synes at solecelletakstein blir penere enn solcellepaneler, men paneler konverterer sollys til elektrisk strøm mer effektivt. Bilder av integrerte solcellepaneler ser ganske fine ut. Generalforsamlingen inviteres til drøfting av ulike solcelleløsninger.

Ås, 13. mars 2024

Øystein Johnsen Siri Ryan Dag-Egil Trones

usbl
For deg og ditt hjem

Forslag til finansiering av prosjekt

Boligselskap: AL Kjetilsrud Borettslag

Forutsetninger	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Lånetype:	Annuitetslån	Annuitetslån	Annuitetslån	Annuitetslån
Total løpetid (år):	30	30		
Avdragsfri periode (år):	0	0		0
Antall år med avdrag:	30	30	0	0
Budsjettrente:	5,80 %	5,80 %		
Fordeling (brøk eller flat):	Brøk	Brøk	Brøk	Brøk

Lånebehov	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Kostnad prosjekt	16 000 000	5 333 333		0
Kostnad låneetablering og honorar Usbl Forvaltning	0	0	0	0
Bruk av disponible midler	0	0	0	0
Sum lånebehov prosjekt	16 000 000	5 333 333	0	0
Saldo dagens lån som skal refinansieres	0	0	0	0
Lånebehov (avrundet)	**16 000 000**	**5 334 000**	**0**	**0**

Lånekostnader pr år	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Sum renter pr år	0	928 000	310 000	0	0
Sum avdrag pr år	0	210 000	70 000	0	0
Sum lånekostnader pr år	**0**	**1 138 000**	**380 000**	**0**	**0**

Nedenfor vises økning i månedlige kostnader, samt økning andel fellesgjeld for de forskjellige alternativene. Eksemplene viser økning for minste og største bolig, samt gjennomsnittlig økning for alle boligene. Dette er kostnaden når hele lånet er tatt opp, og avdragene har begynt å løpe. Hvis lånet tas opp i flere omganger fordi prosjektet går over lang tid, og/eller det er avdragsfrihet noen år, vil felleskostnadene økes etappevis fra prosjektets begynnelse, og frem til den avdragsfrie perioden er over.

MINSTE BOLIG - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Andel renter	-	1 620	541	-	-
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	367	122	-	-
Sum kapitalkostnader	**-**	**1 987**	**663**	**-**	**-**
Økning felleskostnader		**+ 1 987**	**+ 663**	**-**	**-**
Økning fellesgjeld		**+ 335 184**	**+ 111 742**	**-**	**-**

GJENNOMSNITT - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Andel renter	-	2 090	698	-	-
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	473	158	-	-
Sum kapitalkostnader	**-**	**2 563**	**856**	**-**	**-**
Økning felleskostnader		**+ 2 563**	**+ 856**	**-**	**-**
Økning fellesgjeld		**+ 432 434**	**+ 144 163**	**-**	**-**

STØRSTE BOLIG - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Andel renter	-	2 220	742	-	-
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	502	167	-	-
Sum kapitalkostnader	**-**	**2 722**	**909**	**-**	**-**
Økning felleskostnader		**+ 2 722**	**+ 909**	**-**	**-**
Økning fellesgjeld		**+ 459 263**	**+ 153 107**	**-**	**-**

Ski, 12.02.2025

Boligbyggelaget Usbl

Vedlegg 3

Hei!

Jeg har nå innhentet 3 indikative lånetilbud for dere.

Jeg legger også med en finansieringsplan som viser total lånekostnad pr. hus for hele låneopptaket, og evt. hvis dere deler låneopptaket i tre, se vedlegg.

Under er et indikativt tilbud fra DNB og forslag til utbetalingsløsninger.

- Lånetype: Annuitetslån
- Beløp: Kr. 16 000 000,-
- Formål: Vedlikehold og bytte av tak i borettslaget
- Løpetid: 30 år
- Rente: 5,60% (renten er også justert på allerede eksisterende lån)
-

Delutbetalingene kan strekke seg til maks 1 år, der vi gjerne ønsker faste datoer for utbetaling.

Gebyret er 7500,- (etableringsgebyr og en utbetaling) + 3750,- pr ekstra utbetaling (maks 3 ekstra), som gir totalt 4 utbetalinger over 12 måneder.

Delutbetalingsgebyret trekkes samtidig med etableringsgebyret ved første utbetaling.

Det som er mulig er å dele prosjektet i flere omganger, med tre låneopptak

Tre lånesaker over 3 år uten delutbetalinger der alle har etableringsgebyr på 7500 = totalt 22 500,-.

Eventuelt at man legger inn en delutbetaling inni der også, men da legges det inn 3750 pr utbetaling.

Det er mulighet til å ha avdragsfrihet på lånet i en periode også.

Under er et indikativt tilbud fra Nordea

- Lånetype: Annuitetslån
- Beløp: Kr. 16 000 000,-
- Formål: Vedlikehold og bytte av tak i borettslaget
- Løpetid: 30 år
- Rente: 5,60%
- Termingebyr: Kr. 200,- (kvartalsvis)
- Etableringsgebyr: Kr. 10 000,-

Handelsbanken ønsket ikke å gi tilbud til dere siden dere allerede har ett lån i DNB, da må dere evt. refinansiere det samtidig.

Her er det flere muligheter som styret må vurdere evt. med et GF vedtak.

Ett annet alternativ er at hele lånebeløpet utbetales, og settes på høyrente konto.

Bare ta kontakt ved spørsmål.

Vennlig hilsen

Ann Kristin Bergersen

Kundeansvarlig | Forretningsførsel | Follo/Østfold

900 27 707

usbl.no

Vedlegg 4

HAUER&KJEVE
TAKRENNER BLIKK OG MONTASJE

USBL- Kjetilsrud Borettslag
v/ Øystein Johnsen, Elisabeth Johnsen
Gamle Kroervei
1430 Ås

Trøgstad, 07.02.2025

Tilbud takskifte Kjetilsrud borettslag.

Takker for hyggelig forespørsel, og har gleden av å tilby følgende:

Tilbudet er regnet ut ifra at vi fjerner takstein, lekter, vindskier og blikk og beholder det gamle undertaket (sutak og sløyfer), legger ny undertaksduk sløyfer og lekter oppå sløyfene som er der. Dette gir et meget bra resultat, samt at det gir en sikrere byggeperiode. Takvinduer kommer som egen post i tilbudet.

Tilbudet omfatter nytt tak på 29stk. kjedede eneboliger med carport,
og to stk. leilighetsblokker:

- Prosjektering, stillas, kantsikring, rigg og drift.
- Fjerning og bortkjøring av gammel takstein, lekter og beslag.
- Oppbygging av nytt tak med ny undertaksduk, sløyfer og lekter (montert oppå eksisterende undertak).
- Skarpnes sort edel dobbeltkrum (norsk betongtakstein av høy kvalitet).
- Zinkbeslag montert på alle mønepaner (mot groe og måse).
- Nye doble impregnerte vindskier.
- Nye impregnerte toppbord med sorte blikk på alle vindskier.
- Nye skjøtefrie takrenner, beslag og nedløp. (Nye forkantbord er foreløpig ikke tatt med).
- Nye stigetrinn opp til alle piper.
- Snøfangere montert på egen snøfangerlekt på begge sider av bolig. (Blokk)
- Nye pipehatter (29+4) og luftehatter (26+8).
- Vegg-tak beslag langs oppløft og ut fra gavlvegger ut på carporttak. Dagens løsning med skottrenner under takstein på slike steder er noe vi prøver å unngå. Siden nytt tak kommer en del cm høyere enn eksisterende tak, må panel på oppløft og gavlvegger som møter et nytt tak uansett gjøres noe med. Ny kledning på sider av alle oppløft, og gavlvegger som går ned i annet tak er derfor nå tatt med i tilbudet. Anbefaler at vi går for en mere moderne liggende panel denne gangen. Panel er grunnet og malt med et strøk. Det er regnet 35-45m2 pr. hus. Dette var ikke med i prisoverslaget, men er bakt inn i tilbudet nå. Mye arbeid med dette, men kommer til å bli veldig fint. Endevegger på rekkene, som ikke går ned i tilstøtende tak er ikke med i tilbudet.

-Tilbudet forutsetter at parkeringsplassene på rekkene vi driver på, må stå til vår disposisjon for plassering av containere, materiell etc.
- Plassering av to hjulgående brakker må også være mulig under byggeperiodene.

Tilbudet tar høyde for dagens prisnivå og gjelder for alle enheter vi skifter tak på i år. «Byggetrinn 2» og 3 må prisjusteres etter Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks (SSB) før oppstart.

Prissammendrag:

-Nytt tak 29 stk. kjedede eneboliger, som beskrevet over (totalt ca. 4500m2). Inkludert utskifting av alt panel på vegger som møter takflater. Nye beslag ut på stein: 10 575 000,- eks. mva.

-Nytt tak på to stk. leilighetsblokker (ca.380m2) Inkludert utskifting av all panel og beslag ut på takstein på vegg mellom blokkene. Utbedring av brannskille etter beskrivelse fra brannteknisk tilstandsanalyse utført av Norsk Brannvern. 698 000,- eks. mva.

-Velux- vinduer. Komplett skifte av alle takvinduer til 3-lags glass vedlikeholdsfrie rammer. (29 stk. 55x98, 29 stk. 94x160). Alle vinduer som er skiftet etter 2012 kan beholdes (muligens skifte av beslagspakke ute). Vinduet må flyttes opp, så nye foringer inne blir det uansett. Hvor mange vinduer som må skiftes må vurderes før vi begynner på en ny rekke. Hvis noen enheter har flere enn de opprinnelige to vinduene, vil dette komme som tillegg: 1 490 000,-eks. mva.

Totalt hele prosjektet med dagens priser: 12 763 000,- eks. mva.

” Byggetrinn 1” 2025:

Rekke 1 (96,98,100,102), *Rekke 2* (68,70,72,74), Blokka (82,84,90,94).

8 rekkehus enheter og Blokka: 8 x 364 655 + 698 000= 3 615 240,- eks. mva.
Velux- Takvinduer, komplett skift på 8 enheter (16 vinduer). 411 032,- eks. mva.
(Ikke sett på hvor mage som må skiftes her enda)

Totalt «Byggetrinn 1» 2025: 3 993 272,-eks. mva.

Vi tar forbehold om eventuell prisstigning på materialer, og tilbudet er basert på utførelse på vår/sommer/høst. Eventuelle råteskader kan utbedres på timesbasis. Timepris 660,-/t eks. mva.

Håper tilbudet er av interesse og at vi hører fra dere hvis dere lurer på noe mer.

Med vennlig hilsen

Morten Hauer

Daglig leder Hauer & Kjeve AS

Vedlegg 5

From: morten@hauerogkjeve.no <morten@hauerogkjeve.no>
Sent: Friday, February 7, 2025 1:13:56 PM
To: Elisabeth Johnsen <elisabethskoglund@hotmail.com>
Subject: Oppdatert tilbud.

Hei.

Har nå lagt inn snøfangere på begge sider av alle bygg, og zinkbeslag på alle møner.

Har i tillegg lagt til utbedring av brannskille på blokka.

Han jeg som snakke med om eventuell etterisolering/utskifting av isolasjon mente det ikke var noe vits i å gå for det så lenge det ikke ble økt til 30cm. Samt at det er en så liten del av takflaten.

Å gjøre om til 30cm isolasjon her vil jo medføre en del vanskeligheter.

Så jeg vet ikke helt hav dere tenker? Bedre å isolere lofta bedre? Ta av panel i hjørner og isolere/vindtette bedre der?

Med vennlig hilsen

Morten Hauer | Mob.+47 488 82 717

Hauer & Kjeve AS

Hølandsveien 94, 1860 Trøgstad

morten@hauerogkjeve.no

www.hauerogkjeve.no



Skifte av tak i Kjetilsrud borettslag

En omfattende renoveringsprosess

Forslag til vedtak

Kjetilsrud borettslag skifter tak på samtlige bygninger. Styret forslår tiltaket som nødvendig for å sikre bygningenes struktur og forlenge levetiden på bygningsmassen.

Begrunnelse:

- Forsikringsselskapet erstatter ikke lenger vannskader fra tak som er over 40 år gamle.
- Det siste året har vi sett eksempler på at tak på enkelte rekkehus begynner å vise svakhetstegn.
- I leilighetshuset er det nødvending med brannsikring mellom takene på de to husene som henger sammen.
- Avslutningen mellom carport og husvegg kan fremme råte og må modifiseres.
- Trinn opp til pipe (som feierne bruker) må oppdateres forskriftsmessig.
- Vi må forhindre mose på taket.
- Flere takvinduer trenger utskiftning.

Bakgrunn

I 2024 ble en rapport fra takgruppa fremlagt på generalforsamlingen (vedlegg.1). Den anbefalte at vi skulle foreta skifte av tak ettersom behovet meldte seg i tiden framover.

Styret har drøftet dette opp mot nye vurderinger, og anbefaler at takene byttes i en sammenhengende prosess. Det vises til begrunnelse over.

Styret har fått USBL til å foreta en økonomisk kalkyle av hva det koster hver enkelt beboer, og hvor vi kan få lån for å finansiere tiltaket (vedlegg. 2 og 3).

Takgruppen innhentet tilbud fra Follo Tak og Vedlikehold og Hauer & Kjeve. Etter gjennomgang av tilbudene har styret landet på å samarbeid med Hauer & Kjeve i en eventuell prosess med takskifte, og har innhentet et ytterligere detaljert tilbud (H&K; Vedlegg 4). Hauer & Kjeve anslår at arbeidet vil starte i 2025 og avsluttes høst 2026 eventuelt vår 2027. De antyder at behovet for ytterligere isolasjon i taket vil ha liten betydning (vedlegg 5).

Kostnader, husleie og finansielle aspekter

For å finansiere takskifte, tar vi opp et lån på 16 mill. NOK fra DNB på 5,8 % rente, og nedbetaling på 30 år (vedlegg 2 og 3). Vi setter beløpet inn på en høyrentekonto som anbefalt av USBL, og betaler ut løpende til H&K styrt av progresjon i arbeidet og ferdigstillelse. Dette vil kunne gi en økning i månedlige kostnader på 1987 kroner for leilighetene og 2722 kroner for rekkehusene fra og med 2026.

Regnskapet for 2024 viser at borettslaget har nærmere 3 mill. NOK i egenkapital. Styret økte husleia med 10 % i 2025 for å ta høyde for kommende vedlikeholdskostnader. Fra 2026 vil

husleia bli økt, men vi må vurdere eventuelt overskudd i 2025 for å beregne hva økningen blir. Styret vil jobbe for å holde husleieøkningen på lavest mulig nivå. Dette vil avhenge av andre behov for reparasjoner og vedlikehold som oppstår i de kommende årene.

Valg av materialer og gjennomføring

Detaljer angående materialvalg og av arbeidsprosess kan leses i vedlegg 4. Verdt å merke seg er at vi velger glatte takstein, snøfanger og tiltak som vil forhindre mose på taket. Vegg- til takbeslag vil erstatte skottrenner som ikke er en gunstig løsning (kan forårsake råte).

Fordeler for beboerne

Ett nytt tak vil ikke bare forbedre bygningenes estetiske utseende, men også redusere risikoen for vannskader, behovet for hyppige reparasjoner, og gi oss en fullverdig forsikring mot vannskader.

Konklusjon

Skifte av tak i Kjetilsrud borettslag er en betydelig investering som vil ha langsiktige fordeler for både bygningene og beboerne. Gjennom nøye planlegging og valg av kvalitetsmaterialer sikrer borettslaget at renoveringsprosessen vil bli vellykket og bidra til et tryggere og mer komfortabelt bomiljø.

Forslag til saksinnlegg til Generalforsamlingen: Innføring av betalt gjesteparkering i borettslaget

Bakgrunn:

Det har over tid vært et betydelig problem med parkering av beboere sine egne biler på gjesteparkeringsplassene i borettslaget. Dette skaper utfordringer både for beboere og reelle gjester som trenger plass til korttidsparkering. For å få bedre kontroll på bruken av gjesteplassene og samtidig generere ekstra inntekter til borettslaget, foreslås det å innføre betalt gjesteparkering med en kombinasjon av gratis parkering i et begrenset antall timer, og deretter betaling per time.

Forslag:

1. **Innføring av betalt gjesteparkering:** Borettslaget innfører et system for gjesteparkering der det gis f.eks **4 timer gratis parkering**. Etter dette skal det påløpe en avgift på **X kroner per time** (borettslaget kan avgjøre konkret pris basert på markedet og behov).
2. **Teknisk løsning:** Det skal installeres et parkeringssystem (for eksempel med en mobilapplikasjon, f.eks EasyPark) som gjør det enkelt for gjester å registrere parkeringen og betale for overskytende tid utover de gratis timene.
3. **Unntak for særskilte tilfeller:** Beboere kan ved spesielle anledninger (som større arrangementer, håndverkere eller lignende) søke styret om fritak for betaling for gjestene sine.
4. **Inntekter:** Alle inntekter fra betalt gjesteparkering går til borettslagets vedlikeholdsbudsjett, oppgradering av fellesområder eller andre tiltak til borettslagets beste.

Formål:

- Sikre at gjesteplassene brukes til sitt tiltenkte formål.
- Redusere ulovlig parkering.
- Generere inntekter som kan bidra til borettslagets økonomi og trivsel for beboerne.

Avstemming: Dette forslaget settes opp til avstemming på generalforsamlingen.

Vedlegg 8

AL Kjetilsrud Borettslag AL, org nr 947 427 245

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2025, følgende kandidater foreslås:

Styret

Styreleder Øystein Johnsen, nr. 54, velges for to år.

Styremedlem Elisabeth Skoglund Johnsen, nr. 38, velges for to år.

Styremedlem Dag Ivar Findreng, nr. 22, velges for to år.

Varamedlemmer

Varamedlem Guro Thoresen, nr. 72, velges for ett år.

Valgkomiteen

Anne Kristin Hæsken, nr. 74, velges for ett år.

Håkon Borge, nr. 72, velges for ett år.

Valgkomiteen oppfordrer andelseiere til å vise sin interesse for deltakelse i styret og valgkomiteen.

Ås, 28.2.2025

For valgkomiteen

Anne Kristin Hæsken & Håkon Borge

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 Mandag 24.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Vedtekter

for Kjetilsrud borettslag org nr. 947 427 245

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3.mai 2006, sist endret av generalforsamlingen 27 mai 2008, sist endret 04.06.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kjetilsrud 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 Ski 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.

(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 ventilator med motor. vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Den som har varmtvannsbereder som er defekte og som er originale i leiligheter fra 1982, får dekket utgifter til utskifting av borettslaget.

(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, takrenner med nedløp, 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) Vedlikeholdsplikt, omfatter også forsvarlig utførelse av utvendig overflatebehandling / beising. Ved annen gangs skriftlig pålegg om utførelse av vedlikehold, vil styret ha den fulle rett til å leie inn ekstern / profesjonell hjelp som f.eks. maler/ snekker for andelseiers regning. Hvis denne regningen ikke blir betalt, trer punkt 6. i denne vedtekten inn.

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

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

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

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

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

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

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 to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Kjetilsrud borettslag mandag 24.03.2025 kl. 19:00 - Ås Arbeidskirke, Drottveien 41, 1434 Ås.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt:Øystein

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Dag Ivar

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Torbjørn

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: 3

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 49.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Skifte av tak

Takene må skiftes.

Se vedlegg:

1. Begrunnelse og bakgrunn
2. Forslag til finansiering av prosjekt
3. Lånetilbud
4. Tilbud Hauer & Kjeve
5. Oppdatert tilbud Hauer & Kjeve
6. Forslag til vedtak

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemme: 0

Også avstemning om vi skal hente inn nytt anbud.

Mot: 15

For 6

5.2 Forslag fra Claire Groenink: Innføring av betalt gjesteparkering i borettslaget

Se vedlegg 7 for beskrivelse

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for:

Antall stemmer mot: 19

Antall blanke stemme:

5.3 Diskusjonssak - Lilleskogen

Styret ønsker å høre beboernes synspunkter på en mulig søknad til kommunen om å disponere Lilleskogen som aktivitetsområde.

Vedtak:
Diskusjon for og imot.

Flere ønsker å ta i bruk skogen for å tilrettelegge mer for barn/ungdom.

Det ble ytret bekymring for enda mer område å holde vedlike.

Enkelte ønsker ikke aktivitet der overhodet på grunn av støy.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Johnsen for to år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Dag Ivar Findreng for 2 år.

Valgt ble: Elisabeth Johnsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Guro Thoresen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Ikke aktuelt

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Anne Kristin Hæsken og Håkon Borge for 1 år.

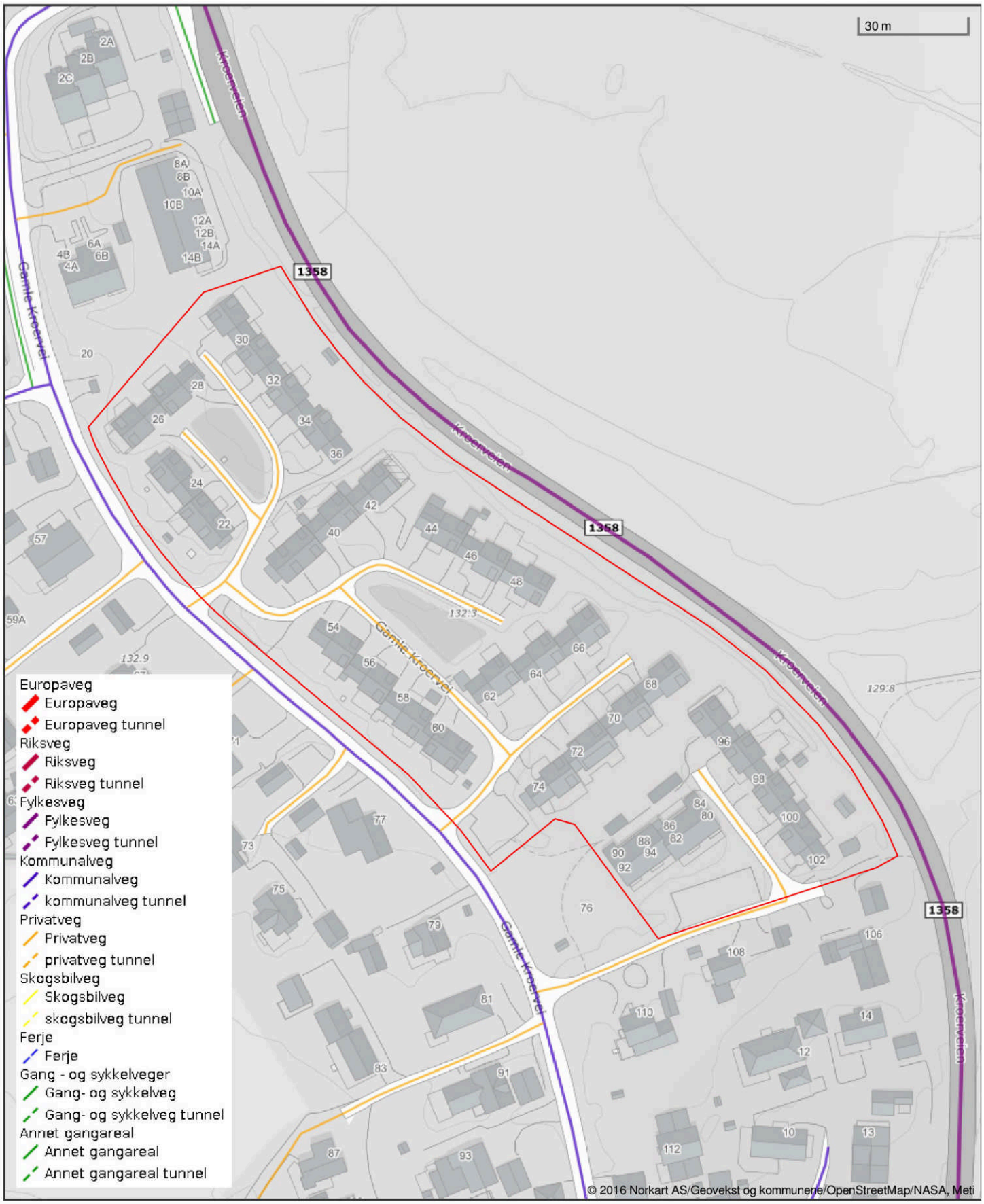
Protokoll for AL Kjetilsrud borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øystein Johnsen (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Torbjørn Tungesvik Danielsen (sign.)	27.03.2025

Utskriftsdato: 06.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 73/277//



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.

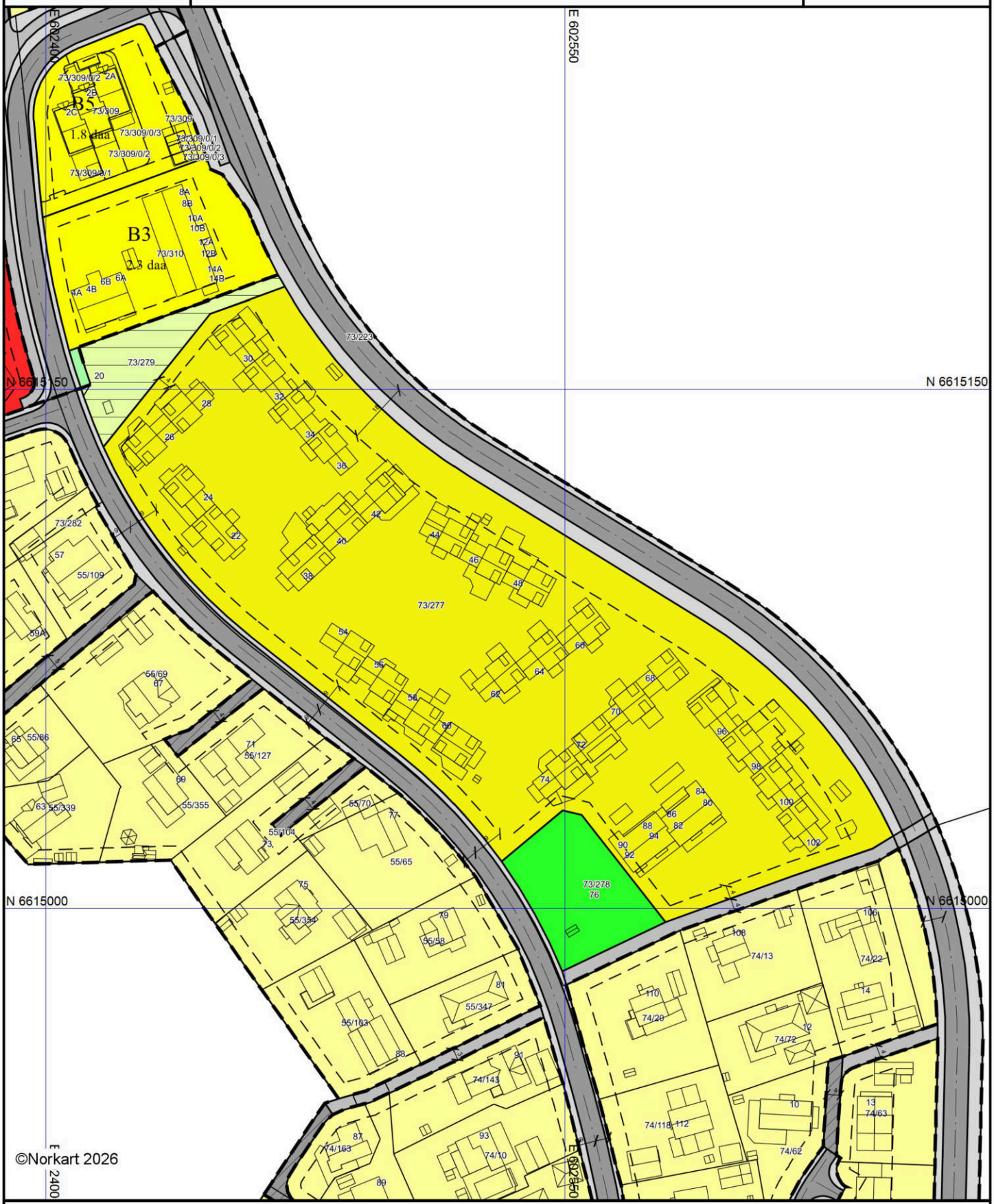
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/277
Adresse: Gamle Kroervei 28
Dato: 06.02.2026
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
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Anlegg for lek
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

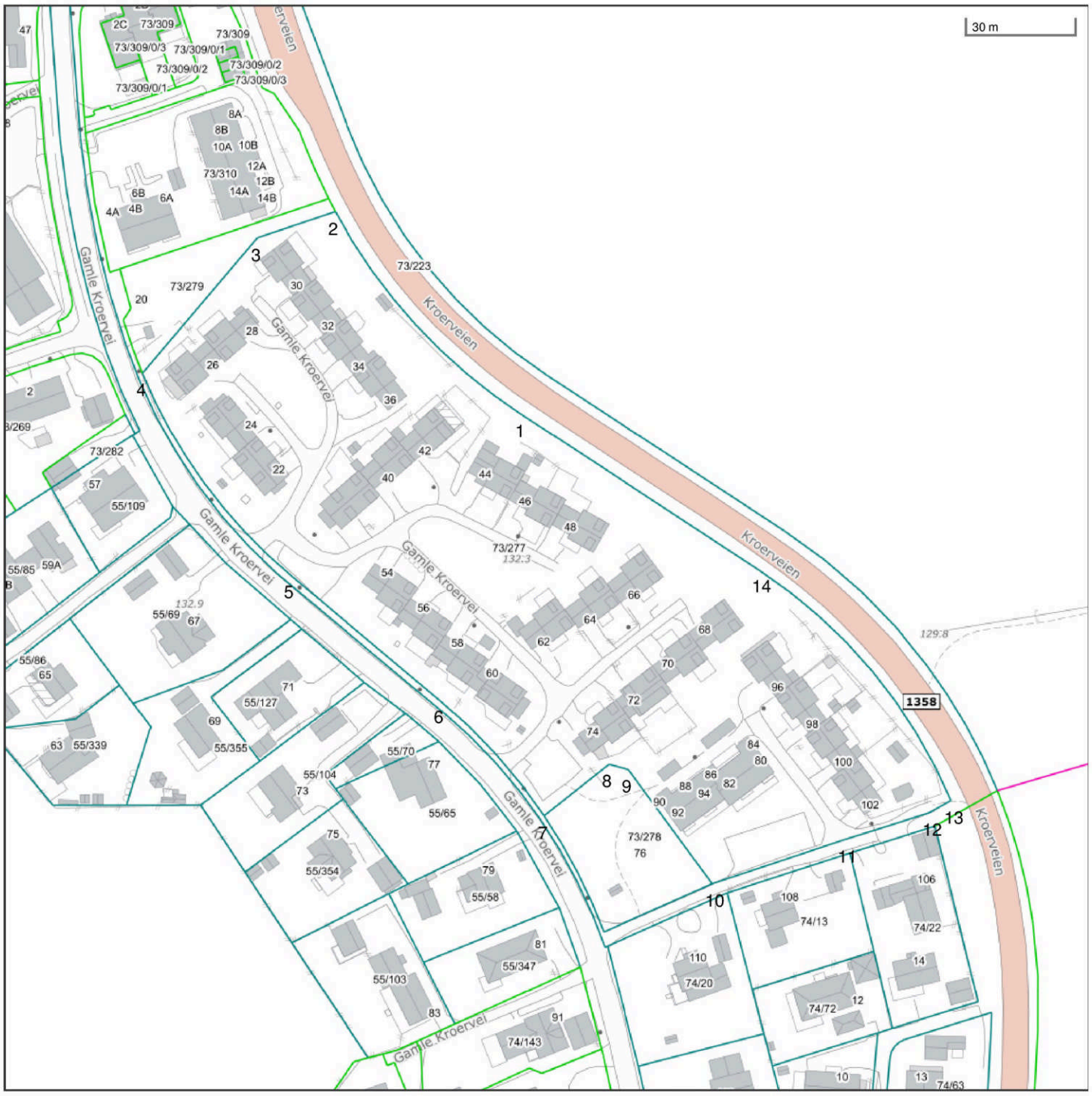
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 06.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 73/277//



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	17 419,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615078,6	**Øst**	602511,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615124,87	602522,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	78,81	
2	6615179,76	602468,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	77,36	156,43
3	6615171,89	602447,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,89	
4	6615133,46	602416,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,31	
5	6615078,55	602459,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	70,20	145,42
6	6615044,85	602501,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	54,33	
7	6615013,61	602531,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,32	154,48
8	6615028,39	602549,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,02	
9	6615027,05	602554,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,66	
10	6614996,06	602578,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,30	
11	6615009,31	602615,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,80	
12	6615017,37	602638,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,72	
13	6615020,96	602644,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,95	
14	6615083,55	602589,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	84,73	143,54

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 73/277
Adresse: Gamle Kroervei 28
Dato: 06.02.2026
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.

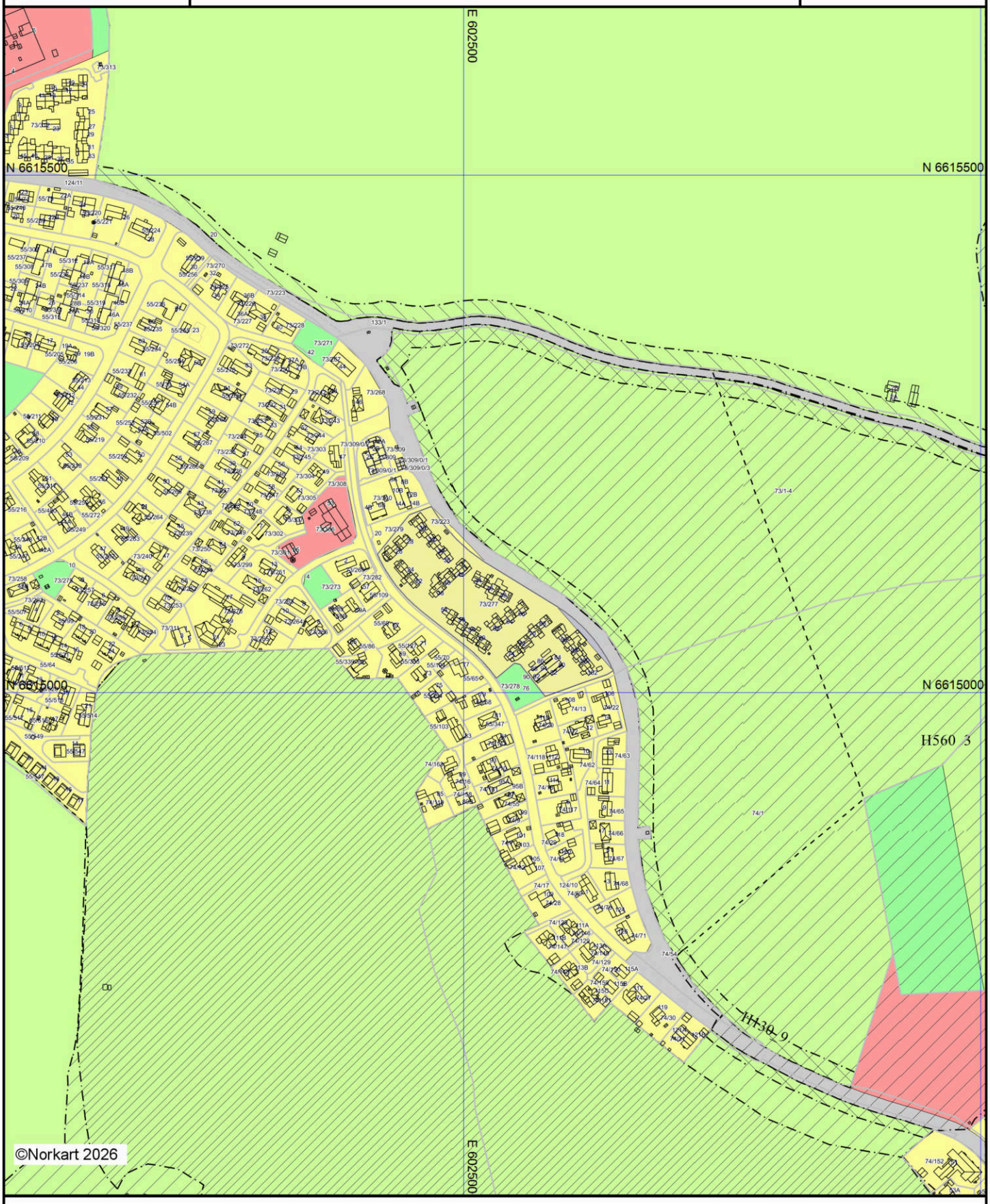
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 73/277
Adresse: Gamle Kroervei 28
Dato: 06.02.2026
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

- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 73/277
Adresse: Gamle Kroervei 28
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

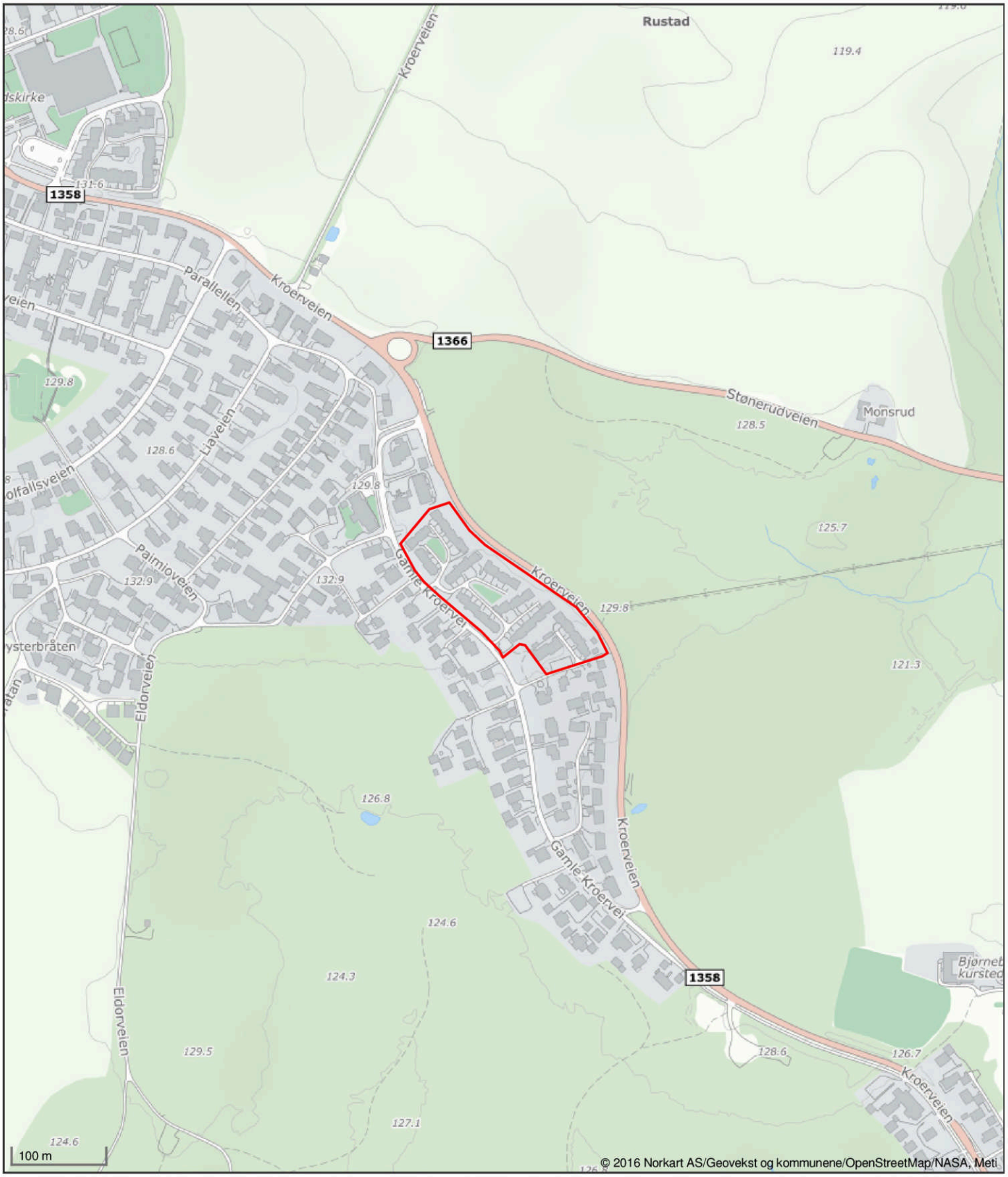
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 06.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 73/277//



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: 06.02.2026

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.**	73	**Bruksnr.**	277	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Kroervei 28, 1435 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** 17 419 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 17 072 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 347 m^2 **Arealbruk** Veg,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	026
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et område ved Rustadporten
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/1180/026_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 414 m^2 **Formål** Boliger

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	Gamle Kroervei 28	H0101	73/277	143	4	1	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HUSABØ HANNA KRISTENSEN 180287*****	Eiendomsrett 1/2	GAMLE KROERVEI 28 1435	Bosatt
STØYLEN OLAV SINDRE VIK 210386*****	Eiendomsrett 1/2	GAMLE KROERVEI 28 1435	Bosatt

Vegadresse: Gamle Kroervei 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1435 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	225 Rustadporten	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	2 Rustad, Holstad og Kroer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
7	21889784		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.04.1982

7: Bygning 21889784: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 15.04.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	143
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	143
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	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.04.1982	15.04.1982

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	72	0	72	0	0	0
H01	1	71	0	71	0	0	0

Borettslag

Navn	AL KJETILSRUD BORETTSLAG	Org.nr	947427245
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	73/277	17419.5	

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 73/277		
Utskriftsdato	06.02.2026	**Antall datasett**	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Ås kommune *Miljø, mangfold og muligheter*	Utskriftsdato: 16.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	**73**	Bnr:	**277**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gamle Kroervei 28, 1435 ÅS**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Vannmåler

Har eiendommen vannmåler?	Ja x Nei ☐	Sist avlest dato: 31.12.2025	Siste registrerte stand: 230 Forbruk siste år: 155

Utskriftsdato: 06.02.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	277	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Kroervei 28, 1435 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	286 682,84 kr
Eiendomsskatt	66 109,00 kr
Feiing	25 308,00 kr
Renovasjon	161 680,00 kr
Vann	272 117,22 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.

ÅS KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF 94 02 60
1430 ÅS

Ås, den 22.jan.1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 22 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 977 /81. Ved befaring den 10. desember 1981 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate ca. 71 m2

Registrert leieareal 97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
Bygn. kontr.

Å§ KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF 94 02 60
1430 Å§

Å§, den 22.jan. 1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Å§ bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 23 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 977 /81. Ved befaring den 10.desember 1981 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate ca 71 m2

Registrert leieareal 97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
Bygn. kontr.

Å S KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF 94 02 60
1430 ÅS

Å S, den 22.jan. 1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 24 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 977 /81. Ved befaring den 10.desember 1981 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate ca. 71 m2

Registrert leieareal 97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
Bygn. kontr.

Å S KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF 94 02 60
1430 Å S

Å S, den 22.jan. 1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 25 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 977 /81. Ved befaring den 10. desember 1981 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate ca. 71 m2

Registrert leieareal 97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
Bygn. kontr.

Blå kopi

ÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON · 94 02 60
1430 ÅS

Ås, den 16. mars 1982
AO/sk

Arkiv nr.

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 18 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 975/81. Ved befaring den 23.2.82 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. For-øvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
bygningskontrollør

ÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON - 94 02 60
1430 ÅS

Blå kopi

Ås, den 16. mars 1982
AO/sk

Arkiv nr.

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 16 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 975/81. Ved befaring den 23.2.82 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. For-øvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
bygningskontrollør

Å KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF 94 02 60
1430 Å

Å, den 22.jan.1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 19 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 976- /81. Ved befaring den 18.desember 1981 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	ca. 71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
Bygn. kontr.

ÅS KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF 94 02 60
1430 ÅS

Ås, den 22.jan 1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 20 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 976 /81. Ved befaring den 18. desember 1981 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	ca. 71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
Bygn. kontr.

Å S KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF 94 02 60
1430 Å S

Å S, den 22.jan. 1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 21 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 976 /81. Ved befaring den 18.desember 1981 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	ca. 71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl
Bygn. kontr.

Blå kopi

ÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON · 94 02 60
1430 ÅS

Arkiv nr.

Ås, den 16. mars 1982
AO/sk

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr.15 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 975/81. Ved befaring den 23.2.82 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. For-øvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
bygningskontrollør

Blå kopi

ÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON · 94 02 60
1430 ÅS

Ås, den 16. mars 1982
AO/sk

Arkiv nr.

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 17 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 975/81. Ved befaring den 23.2.82 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. For-øvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl
bygningskontrollør

Å S KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON 94 01 80

Å S, den 5. mai 1982
AO/sk

Arkiv nr

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 5 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 972/81. Ved befaring den 3.5.82 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongstein.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl
bygningskontrollør

ÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON 94 02 60

Ås, den 5. mai 1982
AO/sk

Arkiv nr

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr.6 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 972/81. Ved befaring den 3.5.82 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongstein.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl
bygningskontrollør

ÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON * 94 02 60
1430 ÅS

Ås, den 27.mai 1982
AO/ms

Arkiv nr.

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr 73 bnr 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt igang i juni 1981.. Bolig nr. 8 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 972/81. Ved befaring den 25.5.1982 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etasje. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl
bygn.kontrollør

ÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON * 94 02 60
1430 ÅS

Arkiv nr.

Ås, den 27.mai 1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr 73 bnr 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt igang i juni 1981. Bolig nr. 2 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 970 /81. Ved befaring den 25.5.1982 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etasje. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
bygn.kontrollør

ÅS KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF 94 02 60
1430 ÅS

Ås, den 22.jan.1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 22 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 977 /81. Ved befaring den 10. desember 1981 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate ca. 71 m2

Registrert leieareal 97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
Bygn. kontr.

Å§ KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF 94 02 60
1430 Å§

Å§, den 22.jan. 1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Å§ bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 23 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 977 /81. Ved befaring den 10.desember 1981 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate ca 71 m2

Registrert leieareal 97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
Bygn. kontr.

Å S KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF 94 02 60
1430 ÅS

Å S, den 22.jan. 1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 24 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 977 /81. Ved befaring den 10.desember 1981 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate ca. 71 m2

Registrert leieareal 97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
Bygn. kontr.

Å S KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF 94 02 60
1430 Å S

Å S, den 22.jan. 1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 25 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 977 /81. Ved befaring den 10. desember 1981 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate ca. 71 m2

Registrert leieareal 97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
Bygn. kontr.

Blå kopi

ÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON · 94 02 60
1430 ÅS

Ås, den 16. mars 1982
AO/sk

Arkiv nr.

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 18 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 975/81. Ved befaring den 23.2.82 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. For-øvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
bygningskontrollør

ÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON - 94 02 60
1430 ÅS

Blå kopi

Ås, den 16. mars 1982
AO/sk

Arkiv nr.

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 16 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 975/81. Ved befaring den 23.2.82 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. For-øvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
bygningskontrollør

Å KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF 94 02 60
1430 Å

Å, den 22.jan.1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 19 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 976- /81. Ved befaring den 18.desember 1981 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	ca. 71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
Bygn. kontr.

ÅS KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF 94 02 60
1430 ÅS

Ås, den 22.jan 1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 20 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 976 /81. Ved befaring den 18. desember 1981 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	ca. 71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
Bygn. kontr.

Å S KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF 94 02 60
1430 Å S

Å S, den 22.jan. 1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 21 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 976 /81. Ved befaring den 18.desember 1981 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	ca. 71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl
Bygn. kontr.

Blå kopi

ÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON · 94 02 60
1430 ÅS

Arkiv nr.

Ås, den 16. mars 1982
AO/sk

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr.15 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 975/81. Ved befaring den 23.2.82 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. For-øvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
bygningskontrollør

Blå kopi

ÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON · 94 02 60
1430 ÅS

Ås, den 16. mars 1982
AO/sk

Arkiv nr.

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 17 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 975/81. Ved befaring den 23.2.82 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. For-øvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl
bygningskontrollør

Å S KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON 94 01 80

Å S, den 5. mai 1982
AO/sk

Arkiv nr

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 5 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 972/81. Ved befaring den 3.5.82 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongstein.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl
bygningskontrollør

ÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON 94 02 60

Ås, den 5. mai 1982
AO/sk

Arkiv nr

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr.6 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 972/81. Ved befaring den 3.5.82 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongstein.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl
bygningskontrollør

ÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON * 94 02 60
1430 ÅS

Ås, den 27.mai 1982
AO/ms

Arkiv nr.

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr 73 bnr 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt igang i juni 1981.. Bolig nr. 8 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 972/81. Ved befaring den 25.5.1982 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etasje. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl
bygn.kontrollør

ÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TELEFON * 94 02 60
1430 ÅS

Arkiv nr.

Ås, den 27.mai 1982
AO/ms

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr 73 bnr 277, Rustadporten.

Arbeidet på feltet ble satt igang i juni 1981. Bolig nr. 2 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 970 /81. Ved befaring den 25.5.1982 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etasje. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

Boligens grunnflate	71 m2
Registrert leieareal	97 m2

Anker Opdahl

Anker Opdahl
bygn.kontrollør

ÅS KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSVESENET
TLF. 94 02 60
1430 ÅS

Ås, den 2. august 1982
AO/sk

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

I møte I Ås bygningsråd den 2.4.1981 fikk A/L Kjetilsrud borettslag godkjent byggeplaner for 29 stk. eneboliger i kjede og 1 stk. rekkehus med 8 leiligheter på gnr. 73 bnr. 277, Rustadporten.

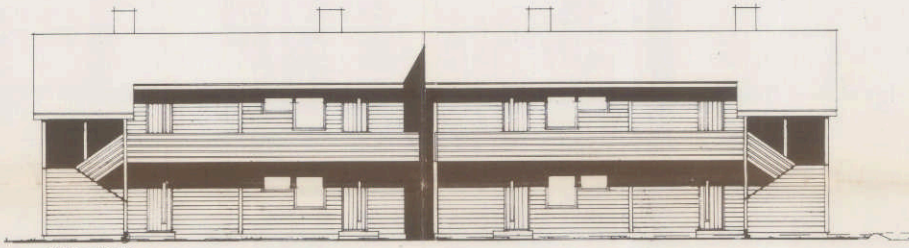
Arbeidet på feltet ble satt i gang i juni 1981. Bolig nr. 30 ble registrert den 18.5.1981 under Jnr. 979/81. Ved befaring den 7. juli 1982 gjensto kun mindre detaljer inne og ute.

Boligene er fundamentert på sand/grus med redusert fundamentering og er i 1½ etg. Gulv på grunn er komprimert sand/grus, Isopor og avstøp. Forøvrig er konstruksjonen lett bindingsverk med mineralull i vegger, tak og bjelkelag. Taket er saltak tekket med betongsten.

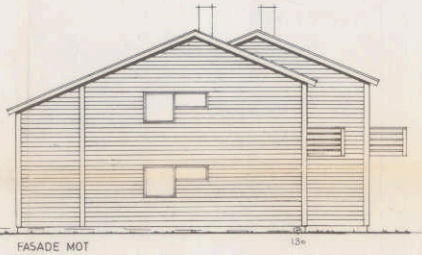
Boligens grunnflate	60,48 m2
Registrert leieareal	50,84 m2

Anker Opdahl

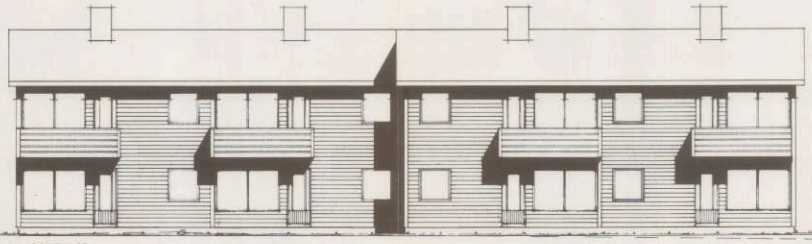
Anker Opdahl
Bygn. kontr.



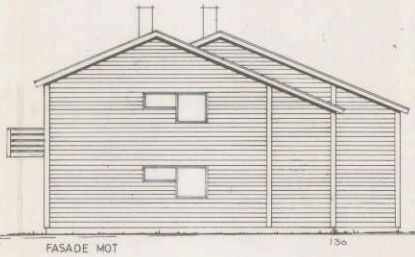
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

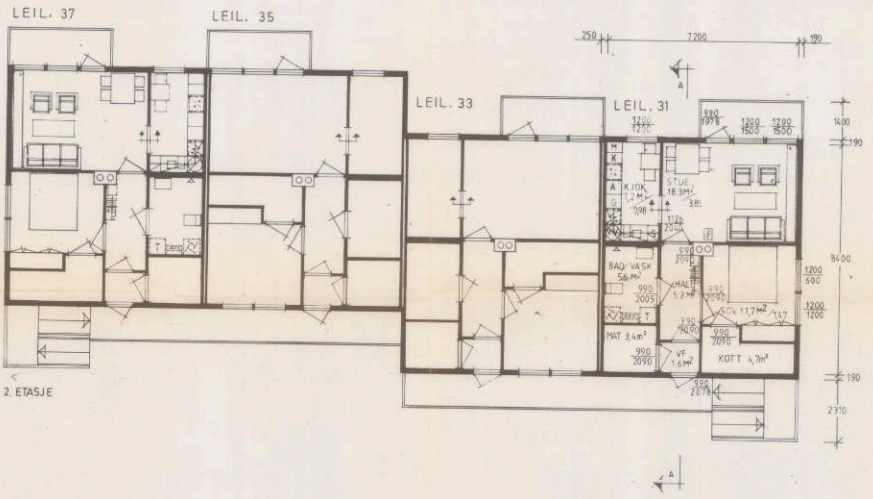


FASADE MOT

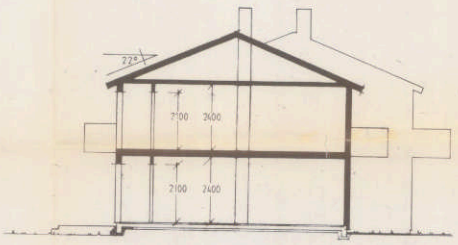
NAV. TERR. ———
END TERR. ———

LEIL. NR.	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
BLOCK RF 2-1	BYGGHERRE		ÅS BBL		
FASADER	BYGGEPLASS		RUSTADPORTEN, ÅS KOMM.		
Block Watne G. Block Watne a/s Block Watne Bygg a/s Block Watne Hus a/s	TEGN.		GP	ERST. FOR	ERST. AV
	CODK.			TEGN. NR.	
	MÅL		1:100	A 21812	
	DATO		12.12.80	PROSJ. NR.	

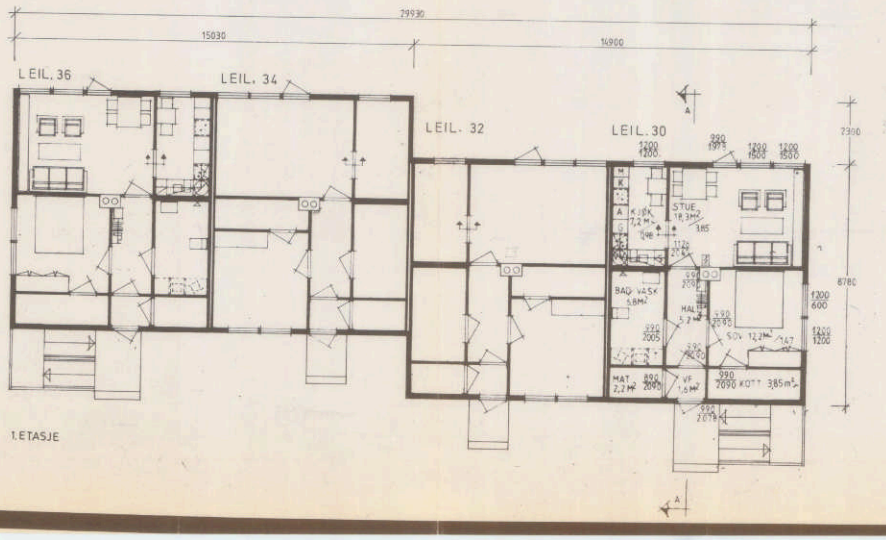
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



2. ETASJE



SNITT A-A



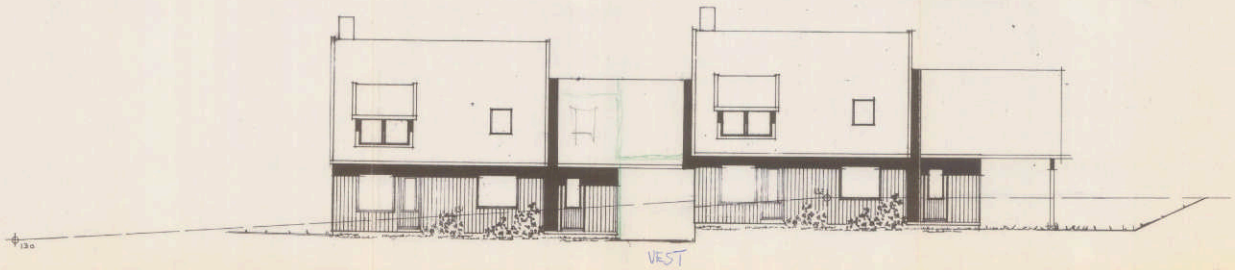
1. ETASJE

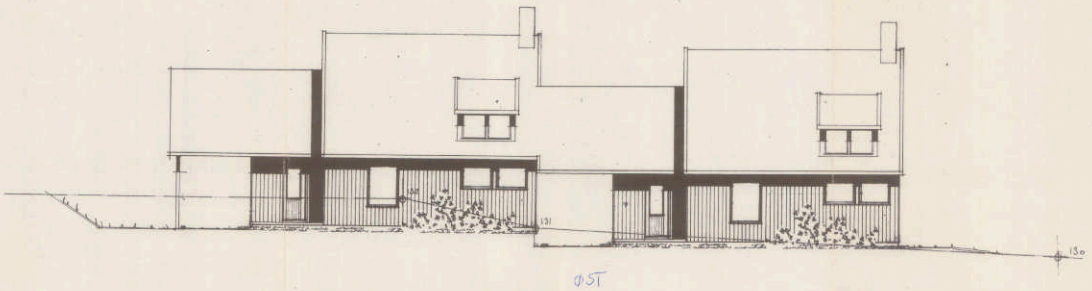
UTREGNING AV LEIEAREALET:

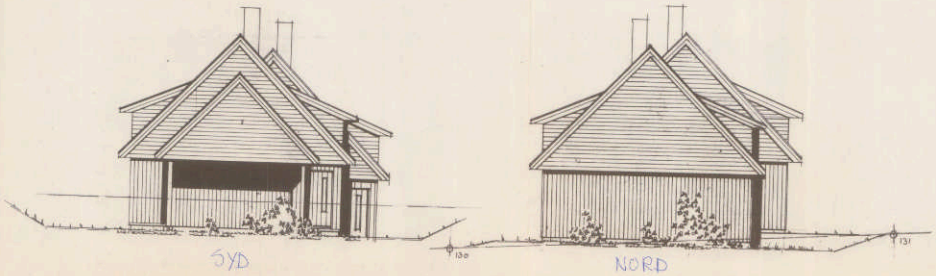
2. ETASJE		1. ETASJE	
7,2×8,4	= 60,48m²	7,2×8,4	= 60,48m²
÷ MAT, VF, KOTT	= 11,00m²	÷ MAT, VF, KOTT	= 8,64m²
÷ 1m² av BAD/VASK	= 1,00m²	÷ 1m² av BAD/VASK	= 1,00m²
SUM	= 48,48m²	SUM	= 50,84m²

LEIL NR.		Div. rev. i 2. etasje	GP	19.1-81
		REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
BLOCK RF 2-1		BYGHERRE	ÅS BBL	
PLAN, SNITT		BYGGEPLASS	RUSTADPORTEN, ÅS KOMM.	
Block Watne		TEGN.	GP	ERST. KOP. / ERST. AV
G. Block Watne as Block Watne Bygg as Block Watne Hus a/s		GODKJ.		TEGN. NR.
		MÅL	1:100	A 21811
		DATO	12.12.80	PROSJ. NR.

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.







m/merknader
Godkjent i møte
24. 1. 89
Ås Bygningsråd
Bygningssjef

REV.	ANT.	REV. GJELDER	TIF LISTE	SIGN.	DATO

BYGGHERRE: Ås BBL

HUS VR 1-2 5-8, 15-18, 19-21 22-25

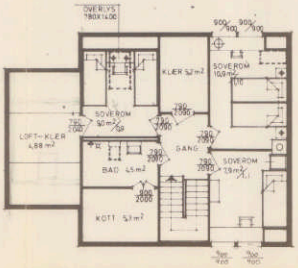
BYGGEPLASS: RUSTADPORTEN ÅS KOMM.

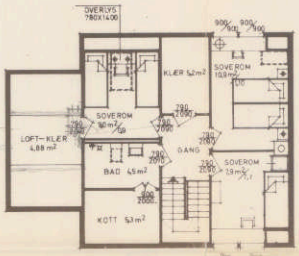
Block 915 m/carport

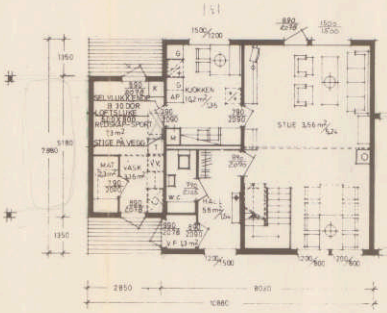
G. Block Watne as
KLEPP 044 - 22 500

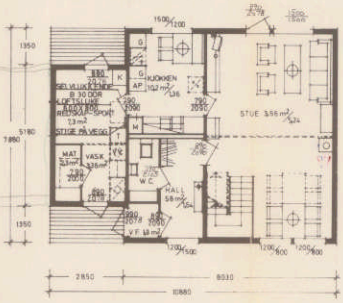
TEGN.		ERST. AV/FOR	
GODKJ.		PROSJ. NR.	
MÅL		ARKIV NR.	TEGN. NR.
DATO			

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

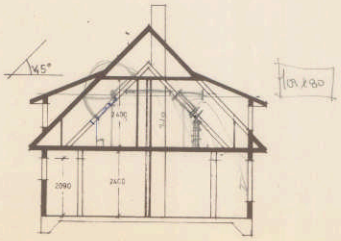












UTREKNING AV LEIEAREAL

1. ETASJE	7,65 · 7,50	=	57,38 m²
- V.F.	1,60 · 1,25	=	1,68 »
		=	55,70 »
2. ETASJE	7,65 · 5,10	=	38,70 »
+ TILLEGG FOR KVIST	1,90 · 1,22	=	2,40 »
NETTO LEIEAREAL		=	96,80 »
BODTILBYGG	4,80 · 2,73	=	13,10 »
BOD PÅ LOFT		=	4,36 »
BODAREAL		=	17,46 »

Godkjent i møte
2. 4. 1991
Ås Bygningsråd
Bygningssj. f.

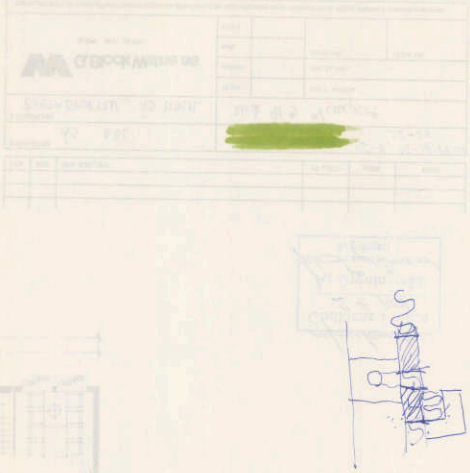
REV.	ANT.	REV. GJELDER	TIF LISTE	SIGN.	DATO

BYGGHERRE: ÅS BBL
HUS NR: 1-2 5-8, 15-18, 19-21, 22-25
BYGGEPLASS: RUSTADPORTEN, ÅS KOMM. Block 9 I 5 m/carport

G. Block Watne as
KLEPP 044 - 22 500

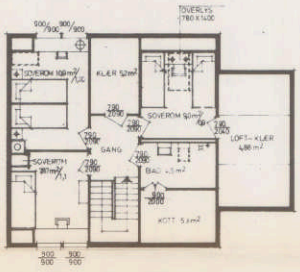
TEGN.		ERST. AV/FOR	
GODKJ.		PROSJ. NR.	
MÅL		ARKIV NR.	TEGN. NR.
DATO			

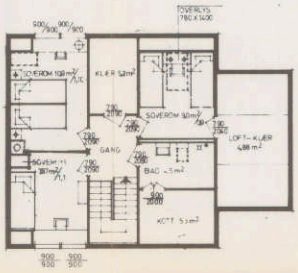
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

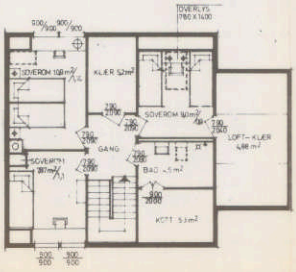


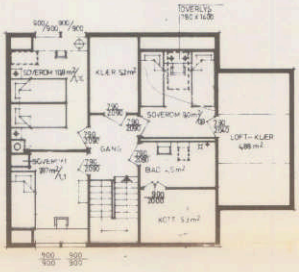


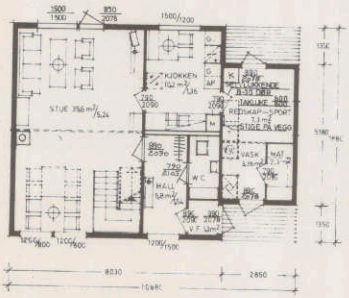


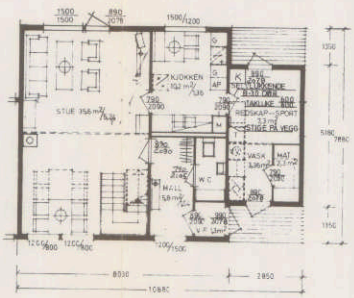


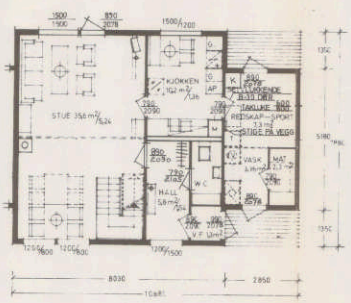


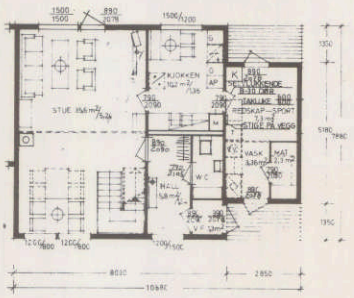


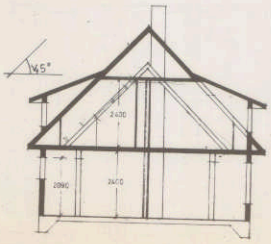












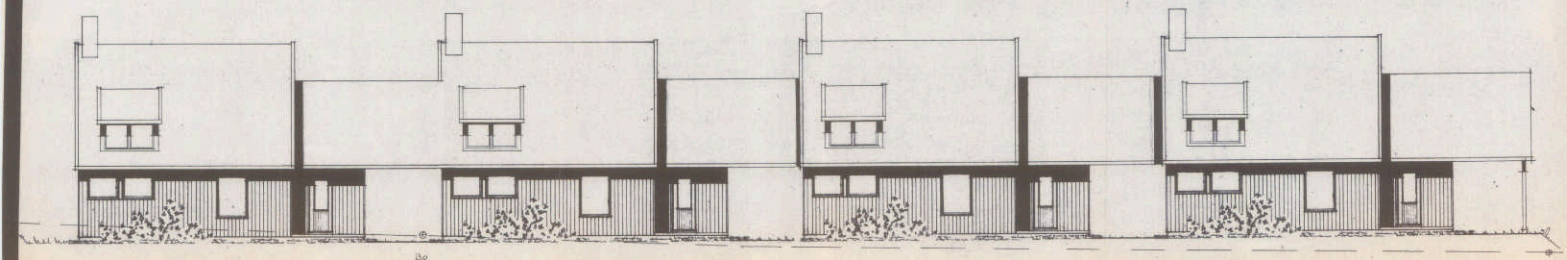
UTREKNING AV LEIEAREAL

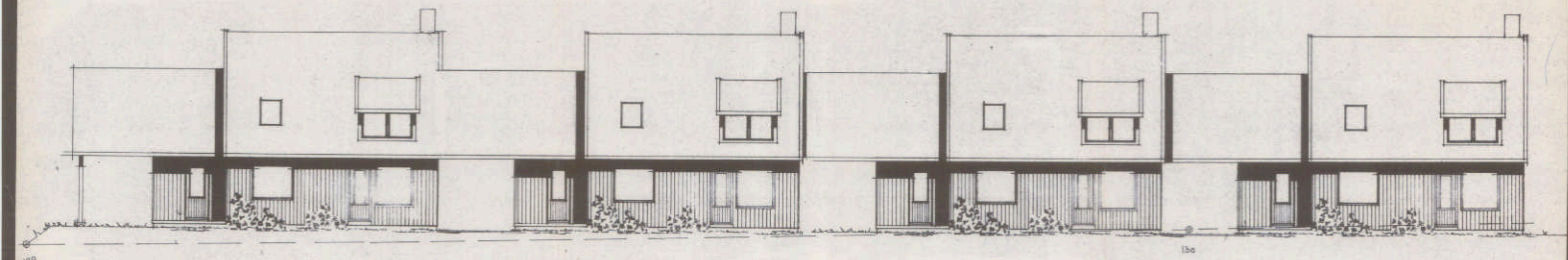
1. ETASJE	7,65 · 7,50	=	57,38 m²
+ V.F	160 1,25	=	1,68 »
		=	55,70 »
2. ETASJE	7,65 · 5,10	=	38,70 »
+ TILEGG FOR KVIST	1,90 · 1,22	=	2,40 »
NETTO LEIEAREAL		=	96,80 »
BODTILBYGG	4,80 · 2,73	=	13,10 »
BOD PÅ LOFT		=	4,36 »
BODAREAL		=	17,46 »

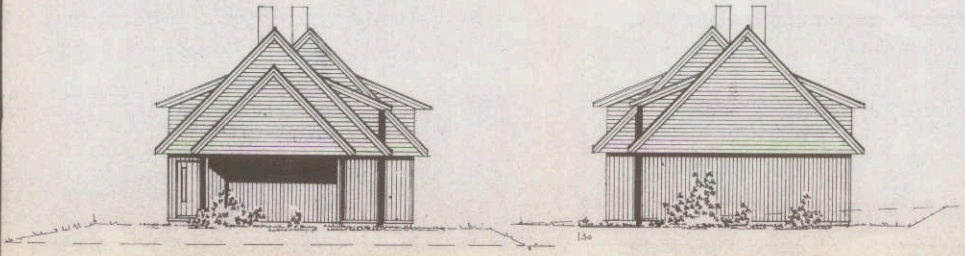
REV.	ANT.	REV. GJELDER	TF LISTE	SIGN.	DATO

BYGGHERRE	A/S BRL — HUS 18, 23, 26, 27-28-29
BYGGEPLASS	EIDSTADVOLLEN — Blokk 91 m/carport
G. Block Watne as — N-2, TFP 064 - 22 500	TEGN. — ERST. AV/FOR.
	GODKJ. — PROSJ. NR.
	MÅL — ARKIV NR. — TEGN. NR.
	DATO

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker.







REV.	ANT.	REV. GJELDER	TIF LISTE	SIGN.	DATO

BYGGHERRE	Å.S BRL.
BYGGEPLASS	CITYTADPOETEN Å.S KOMM.
	HUS NR.: 26-27-28-29
	Block 91 m/carport

G. Block Watne as

KLEPP · 044 · 72 500

TEGN.		ERST. AV/FOR	
GODKJ.		PROSJ. NR.	
MÅL.		ARKIV NR.	TEGN. NR.
DATO.			

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

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:
Gamle Kroervei 28, 1435 Ås
Gnr. 73, Bnr. 277, andelsnr. 4 i KJETILSRUD BORETTSLAG A/L, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309251165

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. 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.
