Karisveien 163

Nabolaget Norby/Karisveien/Glostrupveien - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Stav Linje 375, 380	4 min 0.3 km
Sagdalen stasjon Linje L1	20 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.6 km
Oslo Gardermoen	26 min

Skoler

Gjellerås skole (1-7 kl.) 490 elever, 23 klasser	7 min 0.5 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 734 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 667 elever, 32 klasser	28 min 1.9 km
Stav skole (8-10 kl.) 417 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 377 elever, 15 klasser	23 min 1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	24 min 1.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 4.2 km

«Barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

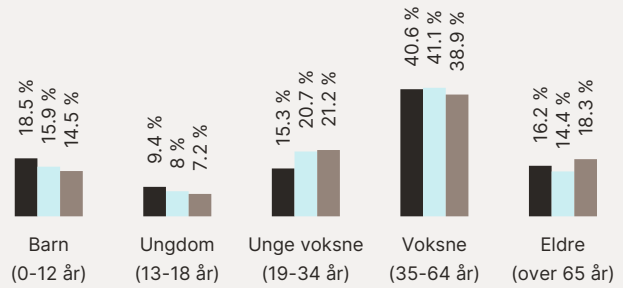
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Norby/Karisveien/Glostrup...	1 611	646
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Breidablikk kommunale barnehage (1... 76 barn	13 min 0.9 km
Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	15 min 1.1 km
Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Skjettentoppen	7 min
Meny Skjetten PostNord	8 min 0.6 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 86/100

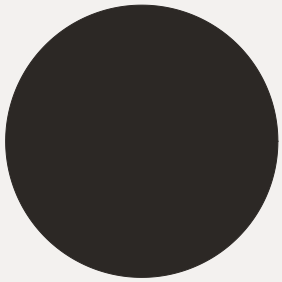
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

Karisveien ballplass Ballspill	3 min 0.2 km
Stav skole Aktivitetshall, fotball	6 min 0.5 km
Just Padel Hellerudsletta	7 min
Fresh Fitness Strømmen	8 min

Boligmasse



100% rekkehus

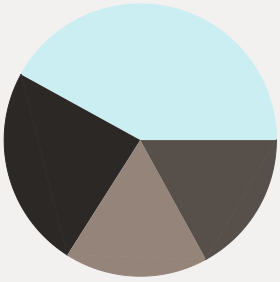
«Karisveien er et godt sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

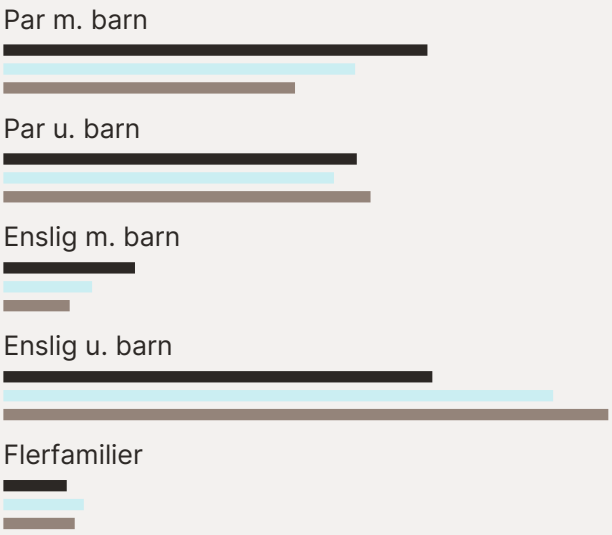
Skjetten Nærsenter	8 min
Apotek 1 Skjettentoppen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
42% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

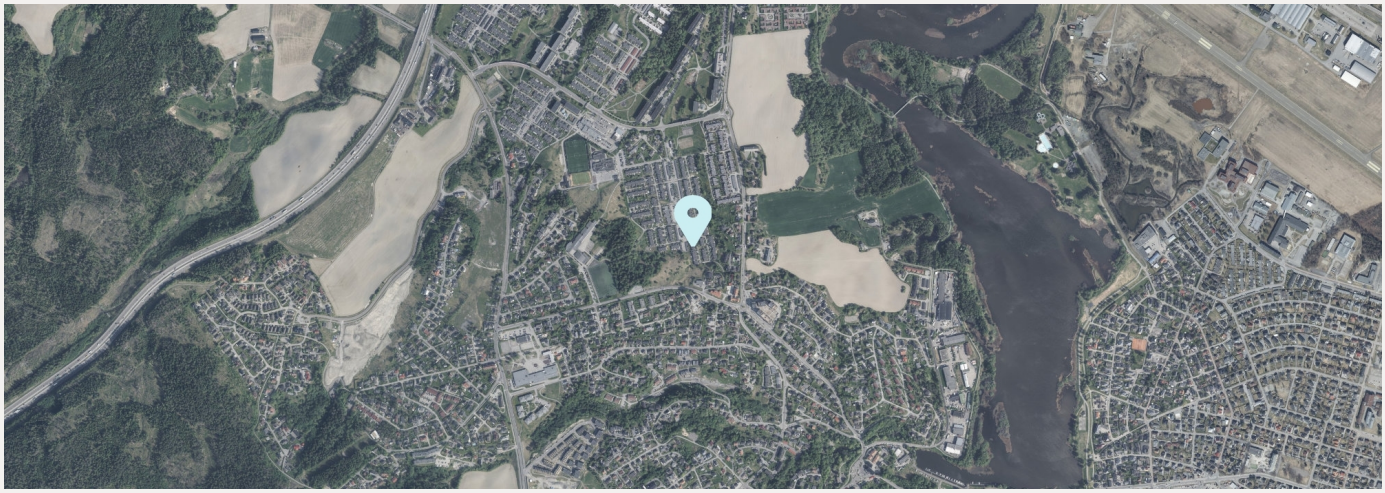
Familiesammensetning

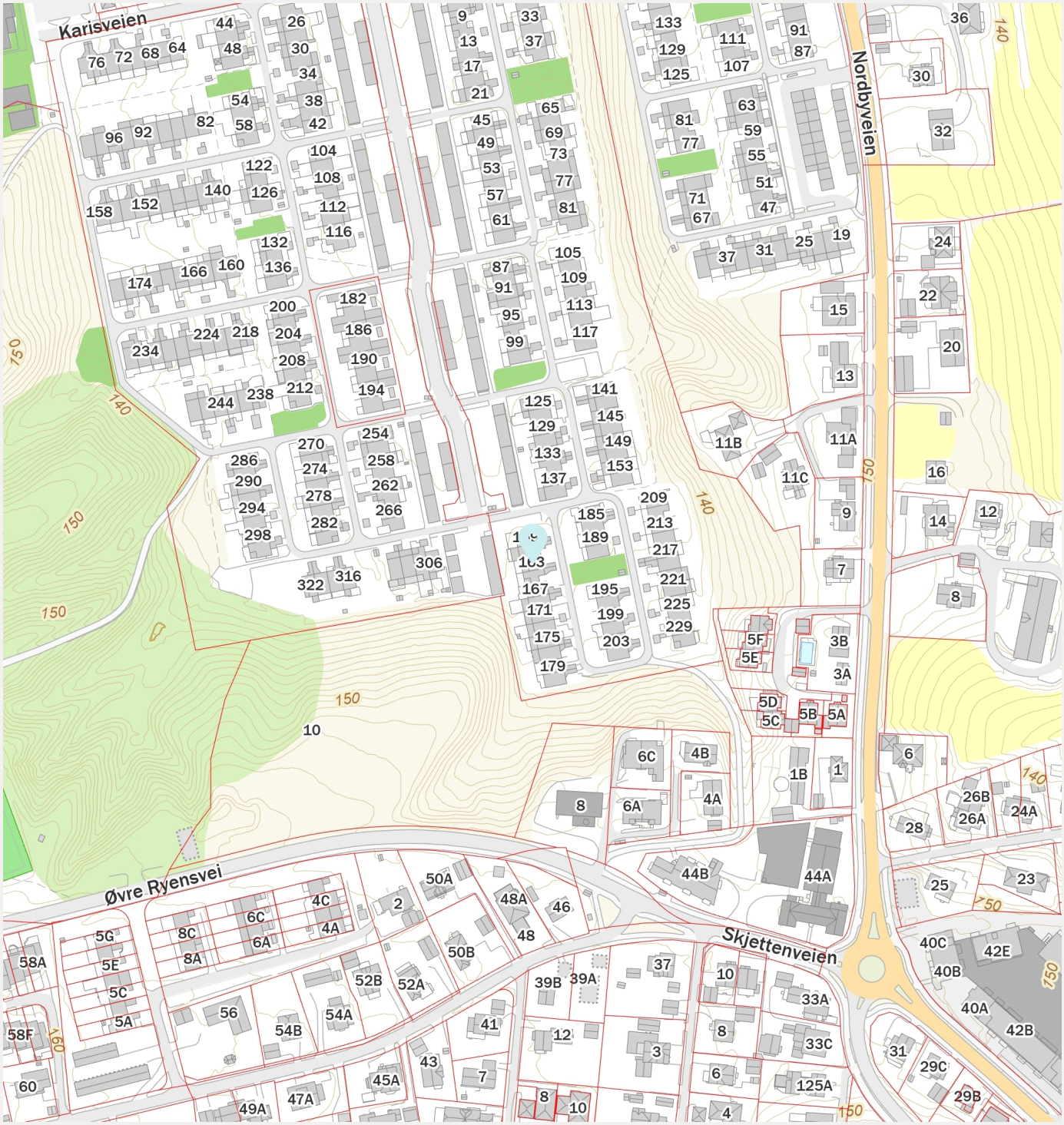


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Rekkehus

Karisveien 163, 2013 SKJETTEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 71, bnr. 43

Andelsnummer 167

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 25.06.2024 **Rapportdato:** 06.07.2024 **Oppdragsnr.:** 14158-2026 **Referansenummer:** AJ4186

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Skjetten.

Boligen går over 2 etasjer med tilbygg fra 2003.

Garasje nr. 163 i felles rekke.

Terrasser på til sammen 32 m².

Inngjerdet hage mot vest på 40 m².

Inngjerdet hage mot øst på 27 m².

1. etasje består av entrè, trapperom, vaskerom, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje består av trapperom, gang, bad, TV-stue/kontor og 2 soverom.

I tillegg kommer utvendig bod på 6 m².

Det er blant annet gjennomført følgende oppgraderinger:

- Nye vinduer i 2022.
- Oppgradert sikringsskap i 2022.
- Ny innvendig og utvendig stoppekran i 2022.
- Ny terrassedør i 2. etasje i 2022.
- Nymalte kjøkkenfronter i 2022.
- Ny kjøkkenventilator i 2022.
- Ny oppvaskmaskin i 2021.
- Ny terrassedør i 1. etasje i 2020.

Det er i tillegg nymalte innvendig overflater i 2023.

El-sjekk i regi av Borettslaget i 2023.
El-tilsyn i regi av Elvia i 2022.

Det er i tillegg opplyst om ny taktekking og nye beslag i regi av Borettslaget i 2015.

Oppvarming med panelovner og varmekabler.
Vedfyring med peis i stuen.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad og vaskerom. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Boligen fremstår som pent brukt men med eldre utstyr og overflater. Oppgraderinger må påregnes.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Eier opplyser at planløsningen er endret ved at opprinnelig dør mellom stue og kjøkken er fjernet og åpningen er utvidet.

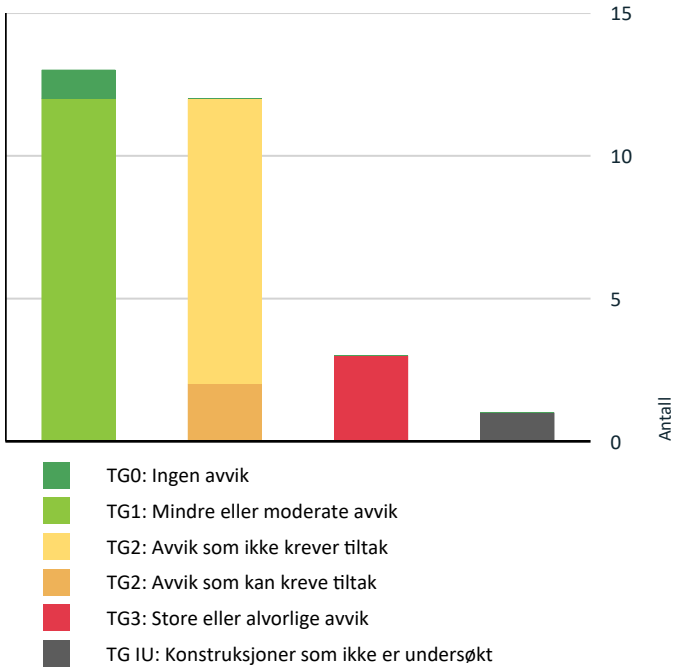
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

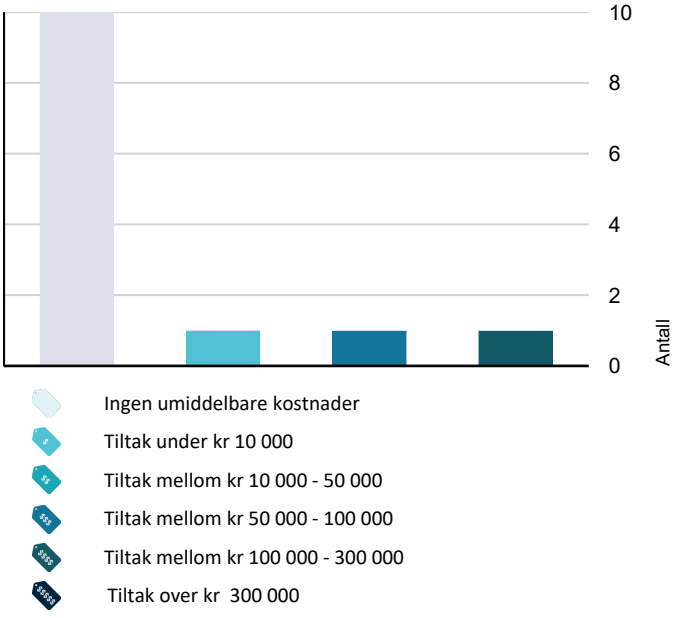
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1973

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering		
2003	Tilbygg	Tilbygg over 2 etasjer med spisestue i 1. etasje og utvidet TV-stue i 2. etasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av papp eller membran med innvendige taknedløp.
Det er opplyst at taktekkingen ble fornyet i 2015.
Taktekkingen er ikke besiktiget og vurderingen er basert på alder/materiale.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Det er opplyst at utvendige beslag ble fornyet i 2015.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag av plastbelagt stål er 25 - 35 år.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av tradisjonelt bindingsverk fra byggeåret kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis værslitt kledning og det foreligger ingen opplysninger om oppgradering av kledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og den har ukjent oppbygging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Det må ikke etableres downlights, innfelte høyttalere eller lignende i himlingen i 2. etasje da det kan medføre varmegjennomgang og kondensering i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2022.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Dører

Hovedytterdør med glassfelt fra omkring 2010 ifølge eier.
Døren tar i karmen og bør justeres.

Tett ytterdør som boddør fra 2021.

Terrassedør i 1. etasje med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2020.

Terrassedør i 2. etasje med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2022.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i trekonstruksjon i 1. etasje på 18 m².
Utstyrt med utelys, utevannkran og elektrisk markise.

Overbygget uteplass med betongheller ved inngangen på 5 m².

Takterrasse i 2. etasje på 9 m².
Utstyrt med dobbel stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rekkverket på takterrassen er kun 80 cm og dagens krav er 100 cm.
Det foreligger ingen opplysninger om oppgradering av tettesjikt/membran men bygningsdelen er antatt fornyet i forhold til byggeåret. Vurderingen er basert på alder/materiale.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er slitte gulvoverflater av terrassebord og ujevne betongheller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket er såpass lavt at høyden må endres.
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg og det kan være behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Flislagt gulv med varmekabler i entrè.
Oppforet tregulv med parkett og gulvvarme i spisestuen.
Gulvoverflater for øvrig består av parkett og laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at fliser har bom (hulrom under).
Oppforet tregulv i spisestuen med stedvis noe svikt og ukjent konstruksjon. Parkett i stuen med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater av parkett og fliser bør utbedres eller skiftes.
Det ble ikke gjennomført hulltaking med fuktmåling i oppforet tregulv da dette kunne ført til skade på gulvvarmen.
Nærmere undersøkelser må gjennomføres da dette er en fuktutsatt konstruksjon.

TG 1 Overflater

Veggoverflater består tapet, malt panel, malt tapet og malte plater.
Eier opplyser om nymalte vegger i hele huset i 2023.

Himlinger består av malt panel og malte plater.
Eier opplyser om nymalte himlinger i hele huset sett bort fra hovedsoverommet i 2023.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betonggulv på grunnen i 1. etasje. Oppforet med tregulv i spisestuen. Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i kjøkken, spisestue, kontor og soverom 2.

TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Eier opplyser at det ble etablert peis og stålpipe i 2003.
Det er i tillegg opplyst at det ble søkt og godkjent av kommunen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet foran ildstedet.
Deler av pipen er kledd inn og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres ildfast plate foran ildstedet.
Deler av pipen må gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeåret.
Oppgradert med trappefornyer av eik i trinnene i 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte heltre fyllingsdører. Glassdør mellom entrè og stue.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Eldre bad med flislagt gulv og varmekabler. Flislagte vegger og malt himling. Naturlig ventilasjon.
Det er antatt plastsluk plassert under dusjkabinettet og ukjent membran/tettesjikt.
Utstyrt med dusjkabinett, servant med skap, speil med lys, overskap og gulvmontert wc.
Eier opplyser om noe oppgradering i 2003 og 2015. Nytt servantbatteri i 2024.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

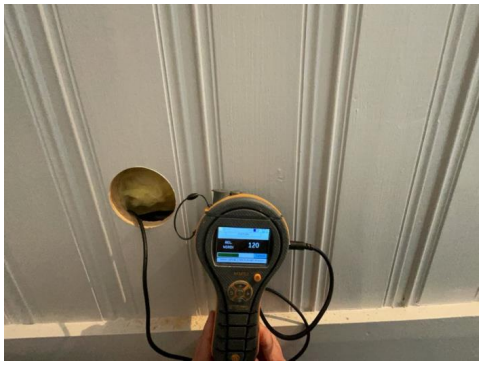
Det må fortsatt benyttes dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med nymalte overflater i 2024. Gulvbelegg og plastsluk fra byggeåret. Naturlig ventilasjon.
Utstyrt med rustfritt skyllekar samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerom er ikke utsatt for fuktpåkjenning som på et bad i en normal brukssituasjon. Det er kun gulv og område rundt vasken som er definert som våtsone på vaskerom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2002 med profilerte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og flisplater mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.

- Oppvaskmaskin.
- Nisjer for frittstående komfyr, kjøl og frys.

Eier opplyser at kjøkkenet ble oppgradert med nymalte fronter i 2022 og ny oppvaskmaskin i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Eier opplyser om ny kjøkkenventilator i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør og plastrør.
Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i vaskerommet.
Stoppekranen er ikke funksjonstestet.
Eier opplyser om ny vannmåler samt ny innvendig og utvendig stoppekran i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter med produksjonsår 2007.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Kabel-TV og bredbånd.

TG 1 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.

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 9 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 50 A.
Fjernavlest måler.
Sikringsskapet ble oppgradert i 2022. Samsvarserklæring er fremvist.
El-sjekk i regi av Borettslaget i 2023.
El-tilsyn i regi av Elvia i 2022.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Seriekoblede røykvarslere med direkte tilknytning til vaktselskap. Brannslukningsapparat. Brannslange på vaskerommet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Drenering og fuktsikring fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder og at det er benyttet preaksepterte løsninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av drenering med drensledninger 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Dreneringen må vurderes som en felles bygningsdel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpte betonggulv på grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fundamenteringen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale.
Mer enn halvparten av forventet brukstid før reparasjon er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1973

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje i felles rekke.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

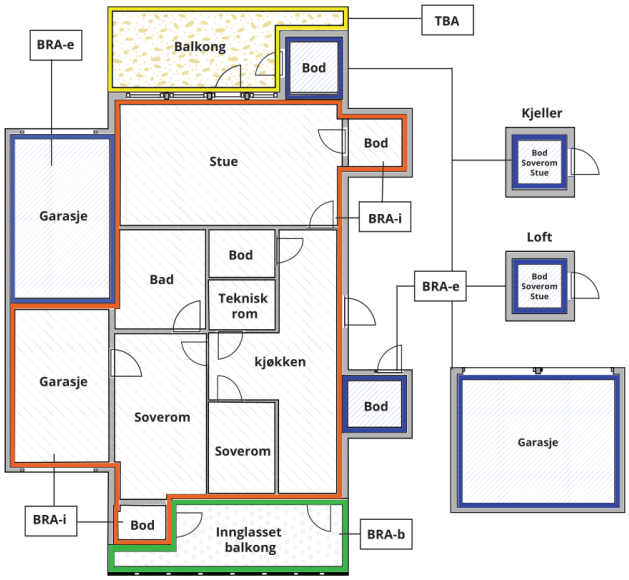
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**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	62	6		68	23		68
2. Etasje	53			53	9		53
SUM	**115**	**6**			**32**		**121**
SUM BRA	**121**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Trapperom , Vaskerom , Kjøkken , Spisestue , Stue	Bod	
2. Etasje	Trapperom , Bad , Gang , TV-stue/kontor, Soverom , Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Eier opplyser at planløsningen er endret ved at opprinnelig dør mellom stue og kjøkken er fjernet og åpningen er utvidet.

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 henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		14		14			14
SUM		**14**					**14**

SUM BRA	14

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	115	0
Garasje	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Marit Fladby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	43		0	38875.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Karisveien 163, 2013 SKJETTEN

Hjemmelshaver
Karisveien Borettslag

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KARISVEIEN BORETTSLAG	948264749		BORI BBL	Fladby Marit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
167

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Skjetten.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 38876 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Parkering i egen garasje nr. 163 i felles rekke.

Bebyggelsen

Området består av småhusbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.06.2024	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	25.06.2024	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.06.2024	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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

Norsk takst, 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/AJ4186]

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240166
Adresse	Karisveien 163		
Postnr.	2013	Sted	SKJETTEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Marit Fladby
Når kjøpte du boligen?	2001	Hvor lenge har du bodd i boligen?	24 år
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	FLADBY	Etternavn	MARIT

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Karisveien borettslag

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny utvendig og innvendig stoppekran

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Karisveien borettslag

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye tak

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: El-con a/s

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt sikringsskap 2022

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Vet ikke

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: El sjekk 20.11.2023

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har bebodd eiendommen siden2001

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

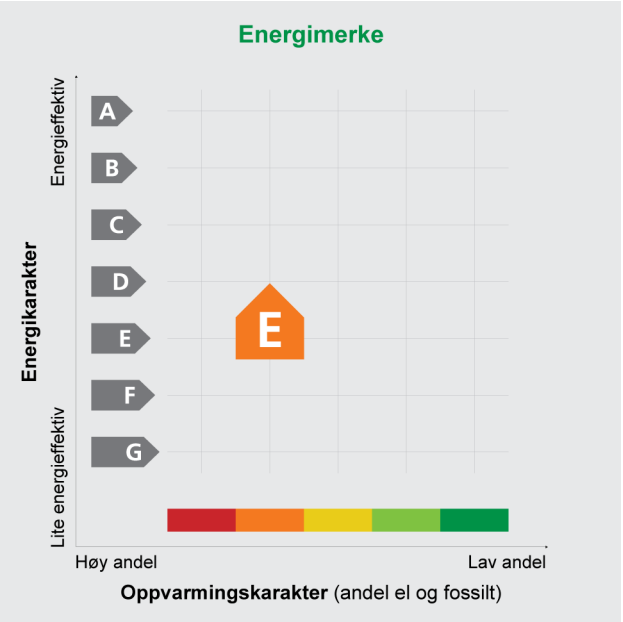
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 08/04/2025 11:46:08 (EES-versjon: 3)

ENERGIATTEST

Adresse	Karisveien 163
Postnr	2013
Sted	Skjetten
Leilighetsnr.	49
Gnr.	71
Bnr.	43
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2011-83277
Dato	18.04.2011



Eier	Bernt Nicolai Norebø Særsten
Innmeldt av	Bernt Nicolai Norebø Særsten

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2007 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk: Ikke oppgitt

Det er ikke oppgitt hvor mye energi som er brukt i boligen.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	154
Etasjer over bakken:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn Elektriske ovner og varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009. og endret i juni 2010.

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Karisveien 163
Postnr/Sted: 2013 Skjetten
Leilighetsnummer: 49
Bolignr:
Dato: 18.04.2011 19:21:00
Energimerkenummer: A2011-83277
Ansvarlig for energiattesten: Bernt Nicolai Norebø Særsten
Energimerking er utført av: Bernt Nicolai Norebø Særsten

Gnr: 71
Bnr: 43
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Tips 11: Tiltak utendørs

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

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 14.06.24
Vår ref.: 267 / 167

Boligopplysninger

andel	167	**Bolignr**	
Boligselskap	267 Karisveien Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	KARISVEIEN 163, 2013 SKJETTEN	**Oppr.ant.rom**	4
Eier(e)	Marit Fladby	**Bygningstype**	Rekkehus

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 14.06.24: kr 5 708,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	**2024-06**	**2024-07**	**2024-08**	**2024-09**	**2024-10**	**2024-11**
Fellesutgifter	4 313	4 313	4 313	4 313	4 313	4 313
Garasje	64	64	64	64	64	64
Stipulerte avdrag	541	541	541	541	541	541
Stipulerte rentekostnader	790	790	790	790	790	790
Total	5 708	5 708	5 708	5 708	5 708	5 708

Andel fellesgjeld for andel

Bank	**Term**	**Tot Restgjeld**	**Andel saldo**	**Løpetid**
HANDELSBANKEN 5,70% Serielån, Info pr 30.06.24	12	10 331 083	44 041	08.07.21 - 30.12.33
HANDELSBANKEN 5,70% Annuitetslån, Info pr 30.06.24	12	29 074 187	123 944	10.08.22 - 30.08.52
Total		39 405 270	167 985	

Selskapets totale gjeld

Bank	**Term**	**Restgjeld**	**Løpetid**
HANDELSBANKEN - 5,70% Serielån, Info pr 30.06.24	12	10 331 083	08.07.21 - 30.12.33
HANDELSBANKEN - 5,70% Annuitetslån, Info pr 30.06.24	12	29 074 187	10.08.22 - 30.08.52

Selskap og eiendom

Selskap	267 Karisveien Borettslag (orgnr. 948264749)
Antall enheter	232

Styrets e-post	karisveien@borimail.no
Styreleder	Hans Finstad (90500335)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP2451194.1.3)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	71/43
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Skattemelding 2023

Gjeld	kr 171 210,00	**Andre inntekter**	kr 20,00
Formue	kr 29 263,00	**Utgifter**	kr 8 007,00

Merknader

Ved byggesaker skal skjettenhåndboka følges.

Borettslaget har lagt opp el-nett slik at alle andelseiere har mulighet for å kunne koble opp ladebokser i garasjen for lading av el-bil. Ladeboksen og strømforbruk må bekostes av andelseier selv. Det betales et akontobeløp på 100,- i måneden og avregnes mot faktisk forbruk. Avregningen foretas to ganger i året.

Innkalling til ordinær generalforsamling 19.03.2024 for Karisveien Borettslag.

Møtested: Karisveien grendehus
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Grendehus- og garasje honorar
Sak 6: Innkommet forslag fra Tor Opdahl
Sak 7.1: Husordensregler - Stoppekraner/brannsikring
Sak 7.2: Husordensregler - Garasjer/parkering
Sak 7.3: Husordensregler - Retningslinjer for bygging av platting
Sak 7.4: Husordensregler - Bodbelysning
Sak 7.5: Husordensregler - Piper
Sak 8.1: Vedtektsendring - Vedlikehold pipe
Sak 8.2: Vedtektsendring - Vedlikehold vannrør
Sak 8.3: Vedtektsendring - Påbygg

Sak 9: Personvalg
Sak 10: Personvalg grendehus- og garasjeutvalg
Sak 11: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Representant fra BORI BBL, Madeleine Wik Strand velges til møteleder. Styreleder Hans Finstad signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret, grendehusutvalget og garasjeutvalget har avgitt årsmelding. Se vedlegg. Årsmeldingen tas til etterretning.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 15 141 763 (mot budsjett 15 033 707)
Utgifter: 25 443 517 (mot budsjett 22 696 091)

Resultat: -12 175 144 (mot budsjett -9 690 509)

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes at kostnader til vedlikehold (vinduer), kommunale avgifter og driftskostnader ble større enn budsjettert.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot
"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Honorarer og godtgjørelser 2024

Styreleder 78750
Nestleder 65850

2 styremedlemmer/
vedlikehold/sekretær 52750
1 styremedlem 41500
Møtegodtgjørelse 1025
Møtegodtgjørelse
for valgkomiteen 1025

Styrehonorar
Styrehonorar for perioden 2023-2024 settes til kr. 344 350 + møtegodtgjørelse kr 1025 pr. møte pr. deltaker.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 5: Grendehus- og garasje honorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Honorar for perioden 2023-2024 settes til kr. 65 000 for grendehus utvalget og kr. 50 000 for garasjeutvalget. + møtegodtgjørelse kr 1025 pr. møte pr. deltaker.

Benkeforslag fra Eliassen kvn. 49
Kr. 0 til grendehusutvalget grunnet underskudd. kr 50 000 til garasjeutvalget.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 6: Innkommet forslag fra Tor Opdahl

Forslag til Generalforsamlingen 19. mars 2024.

Det bes herved om at det blir tatt opp til avstemning på generalforsamlingen om det fortsatt er behov for å ha et parkeringsselskap engasjert for å sjekke tillatelser for parkering på borettslaget parkering

Blir forslaget nedstemt bes styret om å finne annen leverandør for tjenesten som ikke behandler beboere og deres gjester som en inntektskilde ubegrunnet.
Har personlig opplevd å bli bøtelagt fordi halve klistrelapper hadde løsnet i sola, gjestekort avvist fordi det hadde falmet og sist fordi de ikke ser på dashbordet i nyere biler som er under vindusflaten De fører løgn som på klagen kom i retur fra selskapet i løpet av minutter. Vi tok bilde med lappen synlig Det kan ikke være slik at vi skal måtte se oss over nakken når vi kommer kjem etter f. Eks rutenettet på bilen heller.
Min påstand er at de vet hvilke biler som hører til normalt, men utnytter enhver mulighet for å belaste beboer og deres gjester

Med vennlig hilsen
Tor Opdahl
Karisveien 46

Garasjelagets kommentarer til forslaget:
Karisveien borettslag har egne parkeringsvedtekter i likhet med de andre borettslagene på Skjetten. I parkeringsvedtektene fremgår det tydelig hvem som er ansvarlig for at bilene har synlig merking på bilen for å unngå bot. Alle borettslagene har engasjert et parkeringsselskap for å håndheve parkeringsvedtektene. Parkeringsselskapet håndhever vedtektene etter avtalen som er inngått med borettslaget så å bytte selskap har ingen hensikt. Hverken Karisveien eller noen av de andre har planer om å endre på dette. Garasjelaget har til enhver tid liggende grønne oblater til frontruten og grønne og røde besøkskort samt gule til håndverkere. Alle oblatene er gratis selv om det står noe annet i vedtektene.

Styrets kommentarer til forslaget:
Styret kan ikke anbefale innkommet forslag.

Alternativ 1
"Styret instrueres i å finne bedre løsninger for bedre etterlevelse av parkeringsavtalen."
Protokoll tilførsel: Forslaget om å avvikle dagens avtale med parkeringsselskap avvises. Dagens ordning opprettholdes.

Mot ★ Styrets innstilling

Sak 7.1: Husordensregler - Stoppekraner/brannsikring

Nytt punkt 5 under stoppekraner/brannsikring som følger:
"Dersom beboer har hellelagt, laget platting, bygget terrasse og det skal utføres nødvendig vedlikehold, reparasjon i grunnen rundt hovedbygg, må beboer ta kostnaden med å fjerne nødvendige deler slik at arbeidet kan utføres. Utvendig hoved stoppekran skal til enhver tid være tilgjengelig. Det er beboers ansvar å lage luke i platingen som er stor nok til å komme til stoppekran."

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Nytt punkt 5 som beskrevet er godkjent og tillegges husordensreglene.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 7.2: Husordensregler - Garasjer/parkering

Nytt punkt 11 under garasjer/parkering som følger:

"Det er ikke tillatt til å bruke garasjen til oppbevaring av annet enn eget motorkjøretøy."

Saken trekkes av styret/forslagsstiller.

Sak 7.3: Husordensregler - Retningslinjer for bygging av platting

Det foreslås å legge til et nytt avsnitt til husordensreglene for retningslinjer for bygging av platting:

Retningslinjer for bygging av platting:
"1. Plattinger skal ikke festes i huset. Ved bygging av platting, må den tilpasses terrenget og bygges i forskjellige høydenivåer. Dersom beboer har hellelagt, laget platting, bygget terrasse og det skal utføres nødvendig vedlikehold, reparasjon i grunnen rundt hovedbygg, må beboer ta kostnaden med å fjerne nødvendige deler slik at arbeidet kan utføres. Utvendig hoved stoppekran skal til enhver tid være tilgjengelig."

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Nytt avsnitt "Retningslinjer for bygging av platting" godkjennes som beskrevet og legges inn i husordensreglene.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 7.4: Husordensregler - Bodbelysning

Det foreslås å legge til et nytt avsnitt til husordensreglene for bodbelysning:

"Bodbelysning:
1. Lyset ved endeveggen av boden er en del av stikkveis-belysningen. Andelseier har ansvaret for at lyset på bodene til enhver tid virker."

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Nytt avsnitt "Bodbelysning" godkjennes som beskrevet og legges inn i husordensreglene.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 7.5: Husordensregler - Piper

Det foreslås å legge til et nytt avsnitt til husordensreglene for piper:

"Piper:
1. Piper er beboers ansvar. Kostnader ved reparasjoner og lekkasjer på piper dekkes av

beboer. Stålpiper er ikke anbefalt på flate tak. Pakningen på stålpipene må byttes ca. hvert 10 år. Dette må gjøres av et firma for beboers regning."

Saken trekkes av styret/forslagsstiller.

Sak 8.1: Vedtektsendring - Vedlikehold pipe

Det foreslås et nytt punkt under 5.1 vedlikehold i borettslagets vedtekter:

5.1.8
"Andelseier har ansvar for og vedlikeholdsplikt av egen pipe."

Saken trekkes sammen med sak 7.5 av styret/forslagsstiller.

Sak 8.2: Vedtektsendring - Vedlikehold vannrør

Det foreslås et nytt punkt under 5.1 vedlikehold i borettslagets vedtekter:

5.1.8
"Det skal ikke under noen omstendigheter legges vannrør i yttervegg i boligen. Gjøres dette vil andelseier måtte bære alle kostnader ved skade eller utbedring."

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Det skal ikke under noen omstendigheter legges vannrør i yttervegg i boligen. Gjøres dette vil andelseier måtte bære alle kostnader ved skade eller utbedring." Godkjennes og tillegges under punkt 5.1.8 i borettslagets vedtekter.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 8.3: Vedtektsendring - Påbygg

Det foreslås et nytt punkt under 5.3 vedlikehold i borettslagets vedtekter:

5.3.3
"Søknad om påbygg skal leveres ferdig utfylt til styret.
Utvendig takbelegg skal være av samme type som eksisterende tak. Taket skal legges av godkjent leverandør bestemt av styret. Dagens belegg er Derbigum SP 4mm, levert i uke 50 2013, av Nortekk AS, Skedsmokorset."

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Søknad om påbygg skal leveres ferdig utfylt til styret.
Utvendig takbelegg skal være av samme type som eksisterende tak. Taket skal legges av

godkjent leverandør bestemt av styret. Dagens belegg er Derbigum SP 4mm, levert i uke 50 2013, av Nortekk AS, Skedsmokorset."
Godkjennes og tillegges som punkt 5.3.3 i borettslagets vedtekter.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 9: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Hans Finstad

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Marius Skovli

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Cecilia Christina Moe

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Anders Høglund
- Hilde Gjelsnes Normann
- Mona L Alfsen
- Marina Anstensen
- Kenneth Fotel Andersgaard

Kandidater til **Valgkomitè**:

- Bodil Vatle
- Terje Lind
- Georg Mikkelsen

Sak 10: Personvalg grendehus- og garasjeutvalg

Kandidater til **Grendehusutvalg medlem**:

- Trude Dehlen

Kandidater til **Garasjeutvalg medlem**:

- Terje Lind

Sak 11: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Hans Finstad
- Øyvind Midtskog
- Marius Skovli
- Ingvild Vatle
- Dino Trbonja

Kandidater til **Varadelegat**:

- Anders Høglund
- Hilde Gjelsnes Normann
- Marina Anstensen
- Mona L Alfsen
- Kenneth Fotel Andersgaard

Karisveien Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Hans Finstad	(valgt for 1 år i 2023)
Nestleder Ronny Jovum	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem Ingvild Vatle	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Øyvind Midtskog	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Dino Trbonja	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Kari Standal	(valgt for 2 år i 2022) Utgått juni 2023
Styremedlem Marius Skovli	(Tiltrådt juli 2023)

Varamedlemmer til styret:

Anders Høglund	(valgt for 1 år)
Marius Skovli	(valgt for 1 år) Tiltrådt styret juni 2023
Georg Mikkelsen	(valgt for 1 år)
Kenneth Fotel Andersgaard	(valgt for 1 år)
Marina Anstensen	(valgt for 1 år)

Valgkomite:

Terje Lind
Bodil Vatle
Georg Mikkelsen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Hans Finstad som delegat
Kari Standal som delegat
Ingvild Vatle som delegat
Ronny Jovum som delegat
Øyvind Midtskog som delegat

Anders Høglund som varadelegat
Marius Skovli som varadelegat
Georg Mikkelsen som varadelegat
Kenneth Fotel Andersgaard som varadelegat
Marina Anstensen som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON
Karisveien Borettslag ble stiftet 5.7.1972 og har organisasjonsnummer 948 264 749.
Borettslaget består av 232 boligseksjoner, fordelt på 20 bygninger.
Eiendommen har gnr 71, bnr 43 og 44 i Lillestrøm kommune

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt X møter og behandlet saker så som:

- ☐ Godkjenning av nye eiere og forkjøpsrett
- ☐ Budsjettering
- ☐ Regulering av felleskostnader
- ☐ Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- ☐ Løpende vedlikehold
- ☐ Forsikringsskader
- ☐ Dugnader
- ☐ Representere borettslaget i Felles Organet (FO) og BORI General Forsamling

Av andre større saker kan nevnes:

- ☐ Gjennomført Ekstraordinær Generalforsamling
- ☐ Oppfølging av vedtak om stevning av Lillestrøm Kommune ift utskriving av eiendomsskatt
- ☐ Prosjektert utskifting av vinduer
- ☐ Gjennomført 6 byggemøter med entreprenør
- ☐ Gjennomført overleveringsbefaringer på ferdigutført arbeid.
- ☐ Skifte av utvendige stoppekraner og vannmåler ved rehabilitering av bad og vaskerom
- ☐ Forbedre utleie av grendehuset med nytt bookingsystem, utvask og automatisk dørlås.
- ☐ Gjennomført Elsjekk og brannvern høsten 2023
- ☐ Håndtering av større forsikringsskader med vannskader, taklekkasjer, skadedyr etc.
- ☐ Kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere på Grendehuset samt HMS gjennomgang
- ☐ Oppføling av vedlikehold fra Facilitec, Roger Olsen Vedlikehold, SEKO elektro, Skedsmo Rør etc.

Annet

- ☐ Det er krav om vannmåler i boenhetene fra Lillestrøm Kommune. Beboere som planlegger rehabilitering av bad eller vaskerom må ta kontakt med styret for installering av vannmåler.
- ☐ Det har vært 12 forsikringssaker i perioden
- ☐ Borettslaget har ikke planlagt større vedlikehold i 2023. Det er viktig at borettslaget har god likviditet for å håndtere større vedlikehold.
- ☐ Det har vært omsatt 12 andeler i 2023.

Styret er i en rettslig tvist mot Lillestrøm Kommune som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget. Ref. vedtak på ekstraordinær Generalforsamling.

ÅRSMELDING FOR GRENDEHUSUTVALGET I KARISVEIEN 2023

Skjetten 16.februar 2023

Styret i grendehusutvalget besto av:

Trude Dehlen august 2022-
Millicent Kudjawu januar 2023

Aktiviteter utført i 2023

- 09.10.2023 ble det skiftet digitallås i inngangsdør da den gamle var ødelagt.
- Elektriker skiftet ødelagt dimmer.
- Det har vært hovedrengjøring av kjøkkenet.
- Alle stoler og bord er vasket grundig og all tape, tyggis ol er fjernet.
- Fryser er tint av.
- Det har vært tre turer på Berger gjenvinningsstasjon med kjøring av gamle møbler, ødelagt fryser, panelovner ol.
- Det er kjøpt inn diverse glass, bestikk, stekepanne, kaffekanner ol da mye har blitt knust og var slitt.
- Det er blitt laget oversikt over rømningsveier med informasjon over hvor man finner brannsloknings utstyr. Denne er montert på kjøkkendør.
- Det er blitt laget en enkel bruksanvisning til oppvaskmaskinen og hengt opp.
- 5 stk panelovner er røket. Vi har nå gått over til å kun bruke varmepumpe i hovedrommet.
- Brukermanual til varmepumpen er printet ut og laminert. Denne henger ved siden av varmepumpen.
- Innkjøp og montering av nytt skap til mellomgangen for vaskesaker.
- Ute hovedtrapp er vasket og lakket.
- Det ble foretatt brann inspeksjon fra Firesafe.
- Kjøleaggregatet på kjølerommet er skiftet november 2023. Det gamle var defekt.
- Det har vært service på oppvaskmaskinen da den lakk vann utover gulvet.
- Det er montert nøkkelboks på utsiden av Grendehuset for nødsituasjoner dersom kode til leietager ikke blir produsert.
- Det er gjort mindre vedlikehold som utskiftning av knust lampe, knust stikkontakt, knust speil ol.
- Fremvisning av grendehuset til leietagere skjer etter avtale.
- Grendehusutvalget er ansvarlig for flaggheising.

Møtevirksomhet 2023

- Møte låsesmed, skifte ødelagt lås i hoveddør
- Programmere ny lås på grendehus fjernstyrt møte med Gibbs
- Møte elektriker, skifte ødelagt dimmer
- Møte kjølereperatør, skifte kjøleelement på kjølerommet
- Møre el reparatør, service på oppvaskmaskin som hadde vannlekkasje
- Møte inspektør fra Firesafe, brannkontroll

- Møte med Hans Finstad (styreleder) og Mcclean vaskefirma angående vask av grendehuset.

Vennlig hilsen

Trude Dehlen
Grendehusutvalget

Skjetten 10.januar 2024

ÅRSMELDING FOR GARASJEUTVALGET I KARISVEIEN 2023

Styret i garasjelaget har for 2023 bestått av
Terje Lind og Hans Finstad

Det er avholdt 2 møter i garasjeutvalget.

Aktiviteter utført i 2023

- Tildeling av biloppstillingsplasser for 2023/2024
- Det er nå installert 89 stk ladestasjoner i borettslaget
- 4 stk ladestasjoner er deaktivert da ny beboer ikke har el-bil
- Justert portåpnere 7 stk
- Skiftet garasjelåser 6 stk
- Kappet porter i underkant 14 stk
- Befaring av garasjeanlegget ved jevne mellomrom
- Det er jevnlig byttet lyspærer på garasjene i den mørke årstiden.
- Det er byttet pærer over postkasser
- Ca 15-20 uttrykninger. Årsak til utrykningene har i de fleste tilfellene vært:
  Sikringer i garasjene har slått seg av, Årsak ukjent.
  Problemer med låser
  Feil med portåpnere og fjernkontroll. Nye fjernkontroller bestilles fra Amazon da de har typen som passer.
  Sikring i laderen slår ut og den må restartes
  Restartet internett til laderne flere ganger

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Karisveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	14 622 671	12 870 924	14 548 776	16 065 235
Annen driftsinntekt	2	519 092	269 163	484 931	727 408
Sum driftsinntekter		**15 141 763**	**13 140 087**	**15 033 707**	**16 792 643**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	600 151	923 582	1 123 583	627 160
Konsulenttjenester	4	423 600	310 796	319 287	413 085
Kontingenter		95 581	94 668	94 668	95 000
Rep og vedlikehold	5	14 361 566	13 249 578	11 341 200	1 553 000
Forsikringer		1 596 876	1 496 571	1 645 368	1 756 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	5 773 284	5 083 767	5 596 069	5 875 796
Energi og fyring	7	28 628	14 792	17 000	24 200
Driftskostnader	8	788 602	593 326	522 000	587 000
Leiekostnader		0	8 192	1	0
Kostnader til fellessameier		1 155 433	1 049 963	1 285 463	1 362 710
Andre driftskostnader	9	619 795	482 015	751 452	751 600
Sum driftskostnader		**25 443 517**	**23 307 250**	**22 696 091**	**13 046 051**
Driftsresultat før finansposter		**-10 301 753**	**-10 167 163**	**-7 662 384**	**3 746 592**
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 741	514	0	0
Finanskostnad		1 878 132	666 995	2 028 125	2 223 039
Sum finansposter		**-1 873 391**	**-666 481**	**-2 028 125**	**-2 223 039**
Årsresultat		**-12 175 144**	**-10 833 644**	**-9 690 509**	**1 523 553**
Overført til annen egenkapital	12	-3 498 996	-10 833 644	0	0
Overført udekket tap	12	-8 676 148	0	0	0
Sum disponering		**-12 175 144**	**-10 833 644**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Karisveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	24 594 280	24 594 280
Tomt	10, 15	12 473 588	12 473 588
Sum varige driftsmidler		37 067 868	37 067 868
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**37 067 868**	**37 067 868**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 156 130	1 070 253
Kundefordringer		38 661	135 858
Andre fordringer		360 470	268 774
Sum fordringer		1 555 260	1 474 885
Bankinnskudd, kasse o.l.		6 886 956	20 129 375
Sum omløpsmidler		**8 442 216**	**21 604 260**
SUM EIENDELER		**45 510 084**	**58 672 128**

Balanse 31.12.2023

Karisveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	23 200	23 200
Annen egenkapital	12	0	3 498 996
Udekket tap	12	-8 676 148	0
Sum egenkapital		**-8 652 948**	**3 522 196**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	40 157 048	41 749 527
Borettsinnskudd	14	12 444 300	12 444 300
Sum langsiktig gjeld		52 601 348	54 193 827
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 435 493	887 819
Annen kortsiktig gjeld		126 192	68 286
Sum kortsiktig gjeld		1 561 685	956 106
Sum gjeld		**54 163 032**	**55 149 933**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**45 510 084**	**58 672 128**

Karisveien Borettslag

Hans Andreas Finstad Styrets leder	Ronny Torsten Juvkam Jovum Styremedlem	Dino Trbonja Styremedlem
Ingvild Vatle Styremedlem	Marius Skovli Fungerende styremedlem	Øyvind Midtskog Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	10 868 578	11 191 217	10 872 517	12 138 631
3603	Stipulerte renter	2 026 783	283 697	2 028 125	2 223 039
3604	Stipulerte avdrag	1 540 102	1 086 830	1 540 470	1 523 553
3607	Garasje	0	177 472	0	0
3608	Parkeringsplasser	0	53 595	45 000	0
3610	Feieavgift	10 176	10 176	0	0
3619	Kommunale avgifter	49 032	4 104	0	0
3622	Renovasjon	61 880	0	0	114 240
3624	Forsikring	6 072	506	0	0
3626	Kontingent	348	0	0	0
3628	Tilbygg	59 700	63 427	62 664	65 772
3649	Andre innkrevde	0	-100	0	0
Sum felleskostnader		**14 622 671**	**12 870 924**	**14 548 776**	**16 065 235**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	0	46 656	0
Andre inntekter	0	43 200	0	0
Dugnad	0	0	10 176	0
El bil/ladeanlegg	0	0	0	300 000
Garasje underregnskap	296 712	0	178 099	177 408
Grendehus underregnskap	222 380	225 963	250 000	250 000
Sum andre driftsinntekter	**519 092**	**269 163**	**484 931**	**727 408**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	525 945	588 275	588 275	549 658
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	221 175	421 175	0
Arbeidsgiveravgift	74 206	114 132	114 133	77 502
Sum lønnskostnader	**600 151**	**923 582**	**1 123 583**	**627 160**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. juleavslutning, ref. note 9.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	8 438	8 438	8 500	8 500
Forretningsførerhonorar	251 835	251 372	262 785	262 785
Andre forvaltningstjenester	1 680	15 995	12 000	12 000
Juridisk bistand	140 515	0	1	100 000
Teknisk bistand	4 500	23 363	1	0
Vedlikeholdsplan	0	913	25 000	0
HMS	5 917	0	0	18 000
Vakthold/securitas	10 715	10 715	11 000	11 800
Sum konsulenttjenester	**423 600**	**310 796**	**319 287**	**413 085**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	670 838	462 215	500 000	500 000
Vedlikehold VVS	205 975	261 810	400 000	300 000
Vedlikehold elektro	31 018	8 559	0	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	10 000	600 000
Vedlikehold garasjer	0	2 913	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	50 000	0
Vedlikehold brannsikring	625 975	15 150	16 200	0
Dugnadskostnader	6 138	20 115	7 000	7 000
Egenandel forsikringsskader	0	32 000	36 000	36 000
Større	12 821 622	12 446 816	10 322 000	100 000
Sum vedlikeholdskostnader	**14 361 566**	**13 249 578**	**11 341 200**	**1 553 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	4 942 850	5 083 767	5 596 069	5 025 796
Eiendomsskatt	830 434	0	0	850 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**5 773 284**	**5 083 767**	**5 596 069**	**5 875 796**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	18 776	14 792	17 000	21 200
Gass	9 852	0	0	3 000
Sum energi og fyring	**28 628**	**14 792**	**17 000**	**24 200**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	613 407	513 070	437 000	562 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	175 195	80 256	85 000	25 000
Sum driftskostnader	**788 602**	**593 326**	**522 000**	**587 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	152 104	95 748	298 850	355 000
Driftskostnader grendehus	222 408	152 488	240 000	200 000
Driftskostnader ladeanlegg	4 669	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	61 897	38 643	62 000	68 000
Søppeltømming/container	65 292	83 447	85 000	72 000
Lyspærer, sikringer etc	0	2 755	0	0
Renholdsartikler	0	988	0	0
Driftskostnader	1 172	0	0	0
Verktøy og redskaper	3 457	254	500	0
Datautstyr og programvare	0	15 805	1	0
Nøkler, låser og skilt	15 065	6 110	3 500	5 000
Kontorrekvisita	1 493	0	1	0
Lisenser/software	13 663	34 939	8 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	16 322	2 527	20 000	20 000
Generalforsamling/årsmøte	6 764	33 431	22 000	10 000
Velferdskostnader	45 421	0	0	0
Gave, ikke	519	5 026	2 000	2 000
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	9 551	9 855	9 600	9 600
Sum andre driftskostnader	**619 795**	**482 015**	**751 452**	**751 600**

Garasjer

Inntekter garasjer:	**2023**	**2022**
Garasjeleie og parkering	296 712	177 472
Andre inntekter	0	0
Sum inntekter garasjer:	296 712	177 472
Utgifter garasjer:		
Forsikring	67 572	63 152
Styrehonorar inkl. avgift	50 033	57 050
Energi	124 959	95 051
Vedlikehold	10 458	0
Driftskostnader	14 006	14 006
Konsulenttjenester	2 680	0
Sum utgifter garasjer:	269 708	229 259
Sum overskudd garasjer	**27 004**	-51 787

Grendehus

Inntekter grendehus:	**2023**	**2022**
Utleieinntekter	222 380	225 963
Sum inntekter grendehus:	222 380	225 963
Utgifter grendehus:		
Forsikring	18 726	17 500
Rep/vedlikehold	31 998	0
Styrehonorar inkl. avgift	80 070	195 311
Kommunale avgifter og vakthold	23 933	13 505
Energi	37 583	46 520
Driftskostnader	112 372	67 098
TV-signal/bredbånd	12 503	8 468
Konsulenttjenester	4 020	0
Sum utgifter grendehus:	321 204	348 402
Sum underskudd grendehus	**-98 824**	-122 439

Note 10 Anleggsmidler

	Sofa/stoler/bord Grendehus	**Musikkanlegg**	**Arkivskap**	**Rondo stoler u-len 60 stk**
Anskaffelseskost pr.01.01	100 520	21 312	19 081	52 200
Anskaffelseskost pr.31.12	100 520	21 312	19 081	52 200
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	100 520	21 312	19 081	52 200
Anskaffelsesår	2010	2012	2009	2010

	Bygning	**Grendehus**	**Tomt**	**Traktorgarasje**
Anskaffelseskost pr.01.01	23 879 780	710 000	12 473 588	4 500
Anskaffelseskost pr.31.12	23 879 780	710 000	12 473 588	4 500
Bokført verdi pr.31.12	23 879 780	710 000	12 473 588	4 500
Anskaffelsesår	1974	1976	1974	1974

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 23 200 fordelt på 232 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	3 498 996	14 332 640
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-12 175 144	-10 833 644
Sum opptjent egenkapital 31.12	-8 676 148	3 498 996

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 12 år		
Opprinnelig lånebeløp 2021	14 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 037 685	
Nedbetalt i år	1 087 488	
Lånesaldo 31.12		10 874 827
Beregnet innfrielsesdato: 08.01.2034		
HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 30 år		
Opprinnelig lånebeløp 2022	30 000 000	
Nedbetalt tidligere	212 788	
Nedbetalt i år	504 976	
Lånesaldo 31.12		29 282 236
Beregnet innfrielsesdato: 10.09.2052		
Sum langsiktig gjeld		40 157 063

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	52 601 348	54 193 827
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	37 067 868	37 067 868
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	56 444 300	56 444 300

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**20 648 155**	**2 781 637**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-12 175 144	-10 833 644
Opptak langsiktige lån	0	30 000 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 592 479	-1 300 276
B. Årets endring i disponible midler	-13 767 623	17 866 080
C. Disponible midler 31.12	**6 880 532**	**20 647 717**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	8 442 216	21 604 260
- Kortsiktig gjeld	1 561 685	956 106
= Disponible midler 31.12	**6 880 532**	**20 648 155**

267 2023 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Trbonja, Dino	**2024-02-16**

Identifikasjon

Trbonja, Dino

Navn	Dato
Finstad, Hans Andreas	**2024-02-16**

Identifikasjon

Finstad, Hans Andreas

Navn	Dato
Vatle, Ingvild	**2024-02-16**

Identifikasjon

Vatle, Ingvild

Navn	Dato
Jovum, Ronny Torsten Juvkam	**2024-02-16**

Identifikasjon

Jovum, Ronny Torsten Juvkam

Navn	Dato
Midtskog, Øyvind	**2024-02-17**

Identifikasjon

Midtskog, Øyvind

Navn	Dato
Skovli, Marius Grøtte	**2024-02-16**

Identifikasjon

Skovli, Marius Grøtte

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Karisveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karisveien Borettslag som viser et underskudd på NOK 12 175 144. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 21.02.2024

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 21. februar 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 21.02.2024

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	02/21/2024 21:21:11

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

267 Karisveien Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 19.03.2024

Sted: Karisveien grendehus
28 av 232 mulige stemmegivere var representert.
27 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 28 stemmer

> "Representant fra BORI BBL, Madeleine Wik Strand velges til møteleder. Styreleder Hans Finstad signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

> "Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 28

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret, grendehusutvalget og garasjeutvalget har avgitt årsmelding. Se vedlegg.
Årsmeldingen tas til etterretning.

Styrets forslag - Vedtatt med 28 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

> "Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 28

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 15 141 763 (mot budsjett 15 033 707)

Utgifter: 25 443 517 (mot budsjett 22 696 091)

Resultat: -12 175 144 (mot budsjett -9 690 509)

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes at kostnader til vedlikehold (vinduer), kommunale avgifter og driftskostnader ble større enn budsjettert.

Styrets forslag - Vedtatt med 28 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 28

Sak 4: Styrehonorar

Honorarer og godtgjørelser 2024

Styreleder 78750
Nestleder 65850
2 styremedlemmer/
vedlikehold/sekretær 52750
1 styremedlem 41500
Møtegodtgjørelse 1025
Møtegodtgjørelse
for valgkomiteen 1025

Styrehonorar - Vedtatt med 28 stemmer

Styrehonorar for perioden 2023-2024 settes til kr. 344 350 + møtegodtgjørelse kr 1025 pr. møte pr. deltaker.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 28

Sak 5: Grendehus- og garasje honorar

Styrehonorar - Vedtatt med 26 stemmer

Honorar for perioden 2023-2024 settes til kr. 65 000 for grendehus utvalget og kr. 50 000 for garasjeutvalget. + møtegodtgjørelse kr 1025 pr. møte pr. deltaker.

Benkeforslag fra Eliassen kvn. 49 - 2 stemmer

Kr. 0 til grendehusutvalget grunnet underskudd. kr 50 000 til garasjeutvalget.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 28

Sak 6: Innkommet forslag fra Tor Opdahl

Forslag til Generalforsamlingen 19. mars 2024.

Det bes herved om at det blir tatt opp til avstemning på generalforsamlingen om det fortsatt er behov for å ha et parkeringsselskap engasjert for å sjekke tillatelser for parkering på borettslaget parkering

Blir forslaget nedstemt bes styret om å finne annen leverandør for tjenesten som ikke behandler beboere og deres gjester som en inntektskilde ubegrunnet.
Har personlig opplevd å bli bøtelagt fordi halve klistrelapper hadde løsnet i sola, gjestekort avvist fordi det hadde falmet og sist fordi de ikke ser på dashbordet i nyere biler som er under vindusflaten De fører løgn som på klagen kom i retur fra selskapet i løpet av minutter. Vi tok bilde med lappen synlig Det kan ikke være slik at vi skal måtte se oss over nakken når vi kommer kjem etter f. Eks rutenettet på bilen heller.
Min påstand er at de vet hvilke biler som hører til normalt, men utnytter enhver mulighet for å belaste beboer og deres gjester

Med vennlig hilsen
Tor Opdahl
Karisveien 46

Garasjelagets kommentarer til forslaget:

Karisveien borettslag har egne parkeringsvedtekter i likhet med de andre borettslagene på Skjetten. I parkeringsvedtektene fremgår det tydelig hvem som er ansvarlig for at bilene har synlig merking på bilen for å unngå bot. Alle borettslagene har engasjert et parkeringsselskap for å håndheve parkeringsvedtektene. Parkeringsselskapet håndhever vedtektene etter avtalen som er inngått med borettslaget så å bytte selskap har ingen hensikt. Hverken Karisveien eller noen av de andre har planer om å endre på dette. Garasjelaget har til enhver tid liggende grønne oblater til frontruten og grønne og røde besøkskort samt gule til håndverkere. Alle oblatene er gratis selv om det står noe annet i vedtektene.

Styrets kommentarer til forslaget:
Styret kan ikke anbefale innkommet forslag.

Alternativ 1 - Vedtatt med 26 stemmer

"Styret instrueres i å finne bedre løsninger for bedre etterlevelse av parkeringsavtalen."
Protokoll tilførsel: Forslaget om å avvikle dagens avtale med parkeringsselskap avvises. Dagens ordning opprettholdes.

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 28

Sak 7.1: Husordensregler - Stoppekraner/brannsikring

Nytt punkt 5 under stoppekraner/brannsikring som følger:
"Dersom beboer har hellelagt, laget platting, bygget terrasse og det skal utføres nødvendig vedlikehold, reparasjon i grunnen rundt hovedbygg, må beboer ta kostnaden med å fjerne nødvendige deler slik at arbeidet kan utføres. Utvendig hoved stoppekran skal til enhver tid være tilgjengelig. Det er beboers ansvar å lage luke i platingen som er stor nok til å komme til stoppekran."

Alternativ 1 - Vedtatt med 27 stemmer

Nytt punkt 5 som beskrevet er godkjent og tillegges husordensreglene.

Mot: 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 28

Sak 7.2: Husordensregler - Garasjer/parkering

Nytt punkt 11 under garasjer/parkering som følger:
"Det er ikke tillatt til å bruke garasjen til oppbevaring av annet enn eget motorkjøretøy."

Saken trekkes av styret/forslagsstiller.

Ingen forslag til vedtak

Sak 7.3: Husordensregler - Retningslinjer for bygging av platting

Det foreslås å legge til et nytt avsnitt til husordensreglene for retningslinjer for bygging av platting:

Retningslinjer for bygging av platting:
"1. Plattinger skal ikke festes i huset. Ved bygging av platting, må den tilpasses terrenget og bygges i forskjellige høydenivåer. Dersom beboer har hellelagt, laget platting, bygget terrasse og det skal utføres nødvendig vedlikehold, reparasjon i grunnen rundt hovedbygg, må beboer ta kostnaden med å fjerne nødvendige deler slik at arbeidet kan utføres. Utvendig hoved stoppekran skal til enhver tid være tilgjengelig."

Alternativ 1 - Vedtatt med 28 stemmer

Nytt avsnitt "Retningslinjer for bygging av platting" godkjennes som beskrevet og legges inn i husordensreglene.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 28

Sak 7.4: Husordensregler - Bodbelysning

Det foreslås å legge til et nytt avsnitt til husordensreglene for bodbelysning:

"Bodbelysning:
1. Lyset ved endeveggen av boden er en del av stikkveis-belysningen. Andelseier har ansvaret for at lyset på bodene til enhver tid virker."

Alternativ 1 - Vedtatt med 28 stemmer

Nytt avsnitt "Bodbelysning" godkjennes som beskrevet og legges inn i husordensreglene.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 28

Sak 7.5: Husordensregler - Piper

Det foreslås å legge til et nytt avsnitt til husordensreglene for piper:

"Piper:
1. Piper er beboers ansvar. Kostnader ved reparasjoner og lekkasjer på piper dekkes av beboer. Stålpiper er ikke anbefalt på flate tak. Pakningen på stålpipene må byttes ca. hvert 10 år. Dette må gjøres av et firma for beboers regning."

Saken trekkes av styret/forslagsstiller.

Ingen forslag til vedtak

Sak 8.1: Vedtektsendring - Vedlikehold pipe

Det foreslås et nytt punkt under 5.1 vedlikehold i borettslagets vedtekter:

5.1.8
"Andelseier har ansvar for og vedlikeholdsplikt av egen pipe."

Saken trekkes sammen med sak 7.5 av styret/forslagsstiller.

Ingen forslag til vedtak

Sak 8.2: Vedtektsendring - Vedlikehold vannrør

Det foreslås et nytt punkt under 5.1 vedlikehold i borettslagets vedtekter:

5.1.8
"Det skal ikke under noen omstendigheter legges vannrør i yttervegg i boligen. Gjøres dette vil andelseier måtte bære alle kostnader ved skade eller utbedring."

Alternativ 1 - Vedtatt med 28 stemmer

"Det skal ikke under noen omstendigheter legges vannrør i yttervegg i boligen. Gjøres dette vil andelseier måtte bære alle kostnader ved skade eller utbedring." Godkjennes og tillegges under punkt 5.1.8 i borettslagets vedtekter.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 28

Sak 8.3: Vedtektsendring - Påbygg

Det foreslås et nytt punkt under 5.3 vedlikehold i borettslagets vedtekter:

5.3.3
"Søknad om påbygg skal leveres ferdig utfylt til styret.
Utvendig takbelegg skal være av samme type som eksisterende tak. Taket skal legges av godkjent leverandør bestemt av styret. Dagens belegg er Derbigum SP 4mm, levert i uke 50 2013, av Nortekk AS, Skedsmokorset."

Alternativ 1 - Vedtatt med 27 stemmer

"Søknad om påbygg skal leveres ferdig utfylt til styret.
Utvendig takbelegg skal være av samme type som eksisterende tak. Taket skal legges av godkjent leverandør bestemt av styret. Dagens belegg er Derbigum SP 4mm, levert i uke 50 2013, av Nortekk AS, Skedsmokorset."
Godkjennes og tillegges som punkt 5.3.3 i borettslagets vedtekter.

Mot: 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 28

Sak 9: Personvalg

Styreleder (2 år)

Hans Finstad Valgt

Totalt antall stemmer: 28

Styremedlem (1 år)

Marius Skovli Valgt

Totalt antall stemmer: 27

Styremedlem (2 år)

Cecilia Christina Moe Valgt

Totalt antall stemmer: 27

Varamedlem (1 år) (5)

Anders Høglund	1. valg
Hilde Gjelsnes Normann	2. valg
Mona L Alfsen	3. valg
Marina Anstensen	4. valg
Kenneth Fotel Andersgaard	5. valg

Totalt antall stemmer: 28

Valgkomitè (3)

Bodil Vatle	1. valg
Terje Lind	2. valg
Georg Mikkelsen	3. valg

Totalt antall stemmer: 28

Sak 10: Personvalg grendehus- og garasjeutvalg

Grendehusutvalg medlem

Trude Dehlen Valgt

Totalt antall stemmer: 28

Garasjeutvalg medlem

Terje Lind Valgt

Totalt antall stemmer: 28

Sak 11: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag

representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (5)

Hans Finstad	1. valg
Øyvind Midtskog	2. valg
Marius Skovli	3. valg
Ingvild Vatle	4. valg
Dino Trbonja	5. valg

Totalt antall stemmer: 28

Varadelegat (5)

Anders Høglund	1. valg
Hilde Gjelsnes Normann	2. valg
Marina Anstensen	3. valg
Mona L Alfsen	4. valg
Kenneth Fotel Andersgaard	5. valg

Totalt antall stemmer: 28

Ordinær generalforsamling 19.03.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Strand, Madeleine Wik	**2024-03-19**	**Finstad, Hans Andreas**	**2024-03-20**

Identifikasjon

bankID Strand, Madeleine Wik

Identifikasjon

bankID Finstad, Hans Andreas

styret.com

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKTER

for

KARISVEIEN BORETTSLAG

Org nr 948 264 749

vedtatt på generalforsamling 05. juli 1972, sist endret 15.09 2016

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER
   1.1 Formål
   1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
2. ANDELER OG ANDELSEIERE
   2.1 Andeler og andelseiere
   2.2 Sameie i andel
   2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
3. FORKJØPSRETT
   3.1 Hovedregel for forkjøpsrett
   3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
   3.3 Nærmere om forkjøpsretten
4. BORETT OG BRUKSOVERLATING
   4.1 Boretten
   4.2 Bruksoverlating
5. VEDLIKEHOLD
   5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT
7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE
   7.1 Mislighold
   7.2 Pålegg om salg
   .3 Fravikelse
8. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET
   8.1 Felleskostnader
   8.2 Borettslagets pantesikkerhet
9. STYRET OG DETS VEDTAK
   9.1 Styret
   9.2 Styrets oppgaver
   9.3 Styrets vedtak
   9.4 Representasjon og fullmakt
10. GENERALFORSAMLINGEN
   10.1 Myndighet
   10.2 Tidspunkt for generalforsamling
   10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
   10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
   10.5 Møteledelse og protokoll
   10.6 Stemmerett og fullmakt
   10.7 Vedtak på generalforsamlingen
11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN
   11.1 Inhabilitet
   11.2 Taushetsplikt
   11.3 Mindretallsvern

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE .....
12.1 Vedtektsendringer .....
12.2 Forholdet til borettslovene .....

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

Karisveien 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 Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike.

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 – 10 - 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 ett 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 4-1.

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 – tjue - 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Borettslaget ved styret godkjenner hold av dyr men vil ikke samtykke i dette hvis det er til sjenanse for naboer.

4.2 Bruksoverlating (fremleie)

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:

   i. 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

ii. andelseieren er en juridisk person

iii. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

iv. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

v. det gjelder bruksrett til noen som har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

4) 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.

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

6) 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 herunder garasje og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ytterdører, bod (inkl. dør), terrasser (eks. bærende konstruksjoner), gjerder, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, sluk på vaskerom og bad, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Dette innebærer også at apparater som kjøleskap, frysere og annet med avløpslange for kondensvann må regelmessig ettersees slik at det over tid ikke oppstår skader på bygning. Det samme gjelder for utstyr tilkoplet vann som for eksempel oppvaskmaskin. Andelseier kan måtte dekke egenandel ved skade på bygning selv om skaden dekkes av bygningens felles forsikring, når skaden er følgeskade av for eksempel lekkasje i oppvaskmaskin eller defekt avløpslange for kondensvann fra kjøleskap/fryser.

2) Beising/maling av husene, beising/maling av gjerder og utvendige vinduskarmer er den enkelte andelseiers ansvar. Frekvensen for utførelsen skal være iht. vedlikeholdsplan vedtatt årlig på generalforsamling. Innvendig vedlikehold av vinduer er andelseiers ansvar og skal utføres når det er behov for dette.

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

4) Andelseieren har også ansvaret for rensing av vannlås/sluk på kjøkken/bad/vaskerom. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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. Andelseier er også pliktig til å utføre nødvendige tiltak som begrenser skadeomfanget.

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

2) Felles rør, innvendig og utvendig stoppkran, 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 såfremt utskifting ikke skyldes manglende vedlikehold fra andelseier, utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslaget dekker installasjons-kostnadene ved skifte av defekt varmtvannsbereder.

4) Borettslaget har ansvar for innkjøp av maling og beis i forbindelse med andelseiernes beising av husene, jf vedtektene punkt 5.1. 2)

5) 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.

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

7) Borettslaget har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, såfremt tett avløp ikke er forårsaket av matfett, bleier, sanitetsbind eller lignende.

8) Borettslaget har ansvaret for fjerning av insekter og skadedyr dersom problemet ikke er forårsaket av andelseier.

5.3 Sammenfatning av borettslagets og andelseiers ansvar

Bygningsdel	**Borettslagets ansvar**	**Andelseiers ansvar**
Inngangsdør		X
Innvendige dører		X
Vinduer utvendig	X	
Vinduer innvendig		X
Utvendige vegger	X	
Innvendige vegger		X
Gulv over betongdekke		X
Våtroms utstyr inklusive toalett, vask, badekar og dusj ***1)***		X
Innvendig og utvendig stoppekran for vann	X	
Bereder montert i vaskerom	X (dekker installasjon)	X
Bereder montert utenfor vaskerom		X
Kjøkkeninnredning		X
Felles rørledninger	X	
Separate rørledninger i leiligheten		X
Elektriske ledninger før sikringsskap	X	
Elektriske ledninger etter sikringsskap		X
Sikringsskap		X
Innvendig tak		X
Utvendig tak inklusive sluk	X	
Pipe/skorstein	X	X (pipetopp)
Terrasser og bærende konstruksjoner	X	
Terrasser, resten		X
Gjerder rundt hus, eksklusive gavlgjerde		X
Gavlgjerde	X	
Gjerde mellom hus og bod	X	
Boder innvendig		X
Boder utvendig ***2)***	X	
Boddør (kun skyvedør)	X	

Bygningsdel	Borettslagets ansvar	Andelseiers ansvar
Lekeplasser	X	
Garasjer utvendig	X	
Garasjer innvendig		X
Insekter og skadedyr	X	X

Alle utgifter ved oppsetting av pipe, tetting av tak m.m, dekkes av andelshaver på lik linje med påbygg. Senere utvendig vedlikehold av pipe overtas av borettslaget med unntak av pipetopper som forblir beboers ansvar. Alle piper og skorsteiner skal ha pipetopper.
Dersom en forsikringsskade som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, er forårsaket av beboer eller feilfunksjoner i eller på innbo og løsøre, vil andelseier måtte dekke egenandelen som utløses ved bruk av forsikringen. Se §5.1 avsnitt 1.

1) Borettslaget gir tilskudd ved rehabilitering av bad/vaskerom. Tilskuddet er for tiden oppad begrenset til kr. 15.000,- og gis ved skifte av varmtvannsbereder dersom bereder er defekt, skifte av innvendig sluk og installasjon av "rør i rør".

2) Dersom ekstra bod eller overbygg fra inngang til bod, er satt opp uten byggemelding og eller er byggmessig ikke utført fagmessig, vil en ikke kunne påregne at borettslaget påtar seg ansvar for eventuelt utvendig vedlikehold. Skader på grunnen/bakken, bod, ekstra bod eller overbygg som er følgeskader av endringer i originalkonstruksjon som kan oppstå f.eks. ved å lede vann fra nedløpsrenne på bod ned i grunnen/bakken.

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

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 eiendommens 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 ved styret 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 består av en styreleder og 2-5 andre medlemmer med 5 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 og andre funksjoner blant sine medlemmer.

4) Styret utpeker kvartaltillitsvalgte for hvert kvartal. Vervet skal rullere årlig.

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:

   (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

   (ii) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

   (iii) salg eller kjøp av fast eiendom,

   (iv) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

   (v) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

   (vi) 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. Frist for å sende inn forslag til generalforsamling er 6 uker før generalforsamlingen

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 10.3. 1)

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(a) Godkjenning av årsberetning fra styret

(b) Godkjenning av årsregnskap

(c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

(d) Eventuelt valg av revisor

(e) Fastsetting av godtgjørelse til styret

(f) 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 10.4. i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

1) 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.

2) 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.

1) 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

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

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.

Husordensregler

HUSHOLDSREGLER I KARISVEIEN BRL vedtatt på generalforsamlingen 1. april 2019.

Formål

1. Husordensreglene er en del av leiekontrakten/boretten.
2. Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
3. Reglene skal sikre beboerne ro og orden, og et godt og trivelig bomiljø.

Leiligheten/uteområder

1. Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til støyende nabo. Hvis ikke dette hjelper, skal klage rettes skriftlig til borettslagets styre som vil ta forholdet opp med den som forårsaker sjenerende støy.
2. Det henstilles om å sende nabovarsel ved større tilstelninger hvor høyt støynivå kan påregnes.
3. Det skal tas generelt hensyn til andre beboere når det gjelder lyd- og støynivå og/eller være til sjenanse på annet vis. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
4. Det skal ikke foretas støyende arbeid i tiden mellom kl. 20.00 og kl. 07.00. På søn- og helligdager skal det utvises hensyn.
5. Påbygging, ombygging eller annen form for fasadeendring er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.
6. Helleraden langs husvegg skal ikke fjernes. Det er heller ikke lov å plante trær og busker som kan være til skade for dreneringen langs husveggene.
7. Andelseiers bruk av egen terrasse/uteplass må ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.
8. Ansvaret for vedlikehold av hage, sti og rabatt langs gangvei/stikkvei, påligger den enkelte andelseier. Andelseier er ansvarlig for å holde passasje utenfor egen parsell åpen for ferdsel. Hvis andelseieren ønsker det, står det ham fritt å plante busker, klatreplanter osv. i feltet som ligger mellom hans egen parsell og stikkveien/gangveien.

Beplantning

Med unntak av Bjørk, Lind, Poppel og Pil, står det enhver andelseier fritt å plante trær og busker innenfor sin egen parsell, men under følgende forutsetninger:

- Et tre må ikke plantes nærmere en yttervegg enn 4 m. Dette gjelder avstand til yttervegg av hus på egen parsell så vel som på tilstøtende parseller. Alle plantede trær må fjernes når eventuell utvidelse av første etasje av en bolig fører til at avstanden mellom treet og ytterveggen av et hus blir mindre enn 4 m. Hvis berørte naboer krever dette, plikter man å klippe trær på egen parsell ned til en høyde på 4 m. Den maksimale tillatte høyde på trær innenfor enhver parsell er 7 m. Fjerning eller nedhugging av trær må bekostes av den andelseier som eier parsellen der treet står.

Linjer og høyder for gjerder og hekk mellom parseller

Andelseier rett til å oppføre gjerder opp til, men ikke over en høyde på 1,8 m over terrengnivå langs kanten av sin parsell. Ved rehabilitering eller nyoppsetting av gjerde kan gjerdet ikke overstige 1,8 m over terrengnivå, selv om gjerdet var høyere tidligere. Under forutsetning av at andelseierne på begge sider av gjerdet er enige om det, står det dem fritt, helt eller delvis å fjerne gjerdet som skiller deres parseller, eventuelt plante hekk. Den enkelte andelseier plikter selv å utføre nødvendig stell av hekk på sin side. Hvis berørte naboer krever dette, plikter man å klippe hekk på egen parsell ned til en høyde på 1,8 m. Med hekk menes der to eller flere trær, busker eller lignende er satt opp i tillegg til eller som en erstatning for gjerde.

Lekeutstyr innenfor parsellen

Det står enhver andelseier fritt å sette opp huske, sandkasse og annet lekeutstyr innenfor sin egen parsell. Lekeutstyret omfattes av samme høydebegrensning som gjerder, unntak gjøres for sikkerhetsnett til trampoline. For lekeutstyr som kan medføre støy (f. eks. trampoline), gjelder de alminnelige husordensregler. Andelseier er ansvarlig for nødvendig sikring av lekeutstyret.

Plaskebasseng, pyntedam, m.m. innenfor parsellen

Større basseng o.l kan representere stor fare for barn. Andelseier er ansvarlig for nødvendig sikring som inngjerding, nett, trekk, og lignende. Oppsett av større basseng o.l skal godkjennes av borettslagets styre.

Stoppekraner / brannsikring

1. Alle husstandsmedlemmene skal kjenne plassering og bruk av innvendig og utvendig stoppekran.
2. Stoppekran – innvendig og utvendig – skal være lett tilgjengelig.
3. Røykvarslere og brannslokningsapparat skal finnes i alle leiligheter, og er borettslagets eiendom. Utstyret skal ikke fjernes fra leiligheten.
4. Det er andelseiers plikt å sørge for at påbudt brannsikringsutstyr til enhver tid er tilgjengelig og i orden.

Søppel / renhold og hageavfall

1. Det er en avfallsbeholder til hver leilighet. Denne skal kun brukes til husholdningsavfall og skal være lett tilgjengelig for renholdsverket.
2. Det er ikke tillatt å kaste hageavfall og annen søppel i fellesområdene eller i utkanten av borettslaget (skråningene mot dal/skog).

Antenner/parabol

1. Antenner/parabol må ikke monteres uten styrets forutgående godkjennelse. Ved søknad om montering av antenne skal ønsket plassering angis og begrunnes.
2. Antenner/parabol tillates i utgangspunktet ikke montert på leilighet, bod eller garasje og ikke høyere enn to meter over bakkenivå.
3. Dersom det ved montering av antenne innenfor det som følger av ovennevnte ikke er mulig å oppnå ønskede og tilfredsstillende signaler, kan styret godkjenne annen plassering.

Garasjer/parkering

1. Det skal ikke parkeres på andre steder enn regulerte oppstillingsplasser innenfor borettslagets område.
2. Parkering av bil i egen hage eller inngangsparti er ikke tillatt.
3. Andelseier som har bil og garasje plikter å parkere bilen i garasjen.

4. Biler parkert i strid med parkeringsbestemmelsene vil bli inntauet for eiers regning og risiko.
5. Langtidsparkering over tre uker er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.
6. Parkering av avskiltet bil på borettslagets område vil medføre borttauing, så fremt det ikke er avtalt noe annet med styret.
7. Andelseier som har garasje kan ikke overdra denne garasjen til en annen andelsleilighet.
8. Det er ikke lov å strekke kabel for motorvarmer, etc., ut av garasjen.
9. Garasjedør skal være lukket og låst.
10. Ved kjøring i stikkveiene, skal det kjøres i gangfart av hensyn til lekende barn.

Fellesarealene

1. Beplanting og nysådde plener må vernes ekstra godt.
2. Avfall skal kastes i avfallsbeholdere.
3. Hold orden på lekeplassene.
4. Fotballsparking, ballspill, og annen lek skal foregå så det ikke er til sjenanse for andre.

Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt i borettslaget.
2. Hunder og katter skal være merket.
3. Dyreeiere plikter å ta opp ekskrementene etter dyrene sine.
4. Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Vedlikehold

1. Beising /maling av bygningene og øvrig utvendig vedlikehold administreres av borettslagets styre.
2. Må man benytte naboens hage for beising av egne yttervegger, skal dette avtales på forhånd.
3. Skader på bygninger skal umiddelbart meldes til styret.

Brudd på ordensreglene

Gjentatte brudd på ordensreglene vil føre til pålegg om salg eller fravikelse.

Se for øvrig gjeldene vedtekter.

Vedtekter for garasjene i Karisveien borettslag gjeldene fra 01.04.2019

§1.

Garasjeportene skal til enhver tid være låst, også når bilen er i bruk. Skade som oppstår i ulåst garasje vil i sin helhet normalt måtte dekkes av andelseier.

§2.

Når garasjen forlates skal lyset være slukket.

§3.

Utvendig bygningsmessige forandringer eller fargeforandringer er ikke tillatt uten godkjennelse fra garasjeutvalget.

§4.

Hyller og anordninger må ikke settes opp slik at disse hindrer ventilasjonen i garasjen.

§ 5

Den enkelte andelseier må selv utføre mindre vedlikehold som smøring av låser, dra etter skruer og mutre på garasjeport opphenget, renhold av garasjen og skifting av lyspærer. Skader som oppstår i garasjen ved montering av hyller o. a. *eller* på grunn av manglende pålagt vedlikehold, må i sin helhet normalt dekkes av andelseier.

§ 6

Det er tillatt å bruke godkjent blokkvarmer/motorvarmer. Det er ikke tillatt å kople til kupevarmer til strømuttaket. Det er ikke tillatt å montere flere stikkontakter med unntak for elektrisk portåpner.
Se § 7.

§7.

Det er kun tillatt installert 1 stk. ekstra jordet enkel stikkontakt til bruk av elektrisk portåpner. Denne skal monteres på ett av taksperrene og montering skal utføres av autorisert elektriker. Kvittering forelegges garasjeutvalget. Ulovlig montert stikkontakt vil bli fjernet for eiers regning.

§8.

Strekking av ledning for bruk av elektrisitet utenfor garasjen er forbudt. Dog kan man ved arbeid på egen bil ta ut strøm til drill, støvsuger etc.

§9.

Det er forbudt å legge gulv av brennbart materiale.

§10.

I garasjen må det ikke brukes annen kunstig belysning enn godkjent elektrisitet.

§11.

Enhver form for oppvarming av garasjen er forbudt.

§12.

Når det gjelder oppbevaring av brennbare og eksplosjonsfarlige gasser , væsker o.l, vises det til de til enhver tid gjeldende regler fra brannvesenet.

§13.

Bilens bensintank må ikke fylles eller tømmes inne i garasjen.

§14.

Brukt pussegarn eller avfall må straks bringes bort eller legges i lukket jernkasse.

§ 15

Røyking og enhver bruk av ild er forbudt.

§16.

Feil på garasjer eller installasjoner meldes skriftlig til ett av medlemmene i garasjeutvalget.

§17.

Ferdsel på garasjetakene er forbudt.

§ 18

Garasjen skal kun brukes til parkering av registrert motorkjøretøy.

§ 19

Med henvisning til § 6, § 7 og § 18 skal styret/garasjelaget kunne komme inn i alle garasjer. Det er derfor ikke tillatt montert låser som universalnøkkelen ikke passer til. I garasjer med portåpner, er det eiers ansvar å sørge for at den mekaniske frakoplingswire av portåpneren er montert på dørvrider og at den virker. Egen lås for frakoplingswire er ikke tillatt. Styret/garasjeutvalget kan på eiers regning bringe dette i orden.

§ 20

Utleie av garasje er kun tillatt for hustander som ikke disponerer bil. Eventuell utleie er kun tillatt til andre beboere i Karisveien borettslag.

§ 21

Vedlikehold og drift av portåpnere er den enkelte andelshavers ansvar. For å unngå like koder er det likevel ikke tillatt å endre koden på sender til portåpmer av type Gran-o-matic uten først å kontakte garasjeutvalget. Det skal meldes fra til garasjeutvalget dersom det monterer elektrisk portåpner.

§22

Lading av kjøretøy skal kun foregå med ladestasjon tilknyttet ladeanlegget i borettslaget.

Vedtekter for parkering i Karisveien borettslag gjeldene fra 03.05.2011.

§1

Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser for borettslagets beboere og deres gjester. Beboeres biler skal være utstyrt med gyldig oblat og gjester skal ha gyldig parkerings-kort. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning. En bil er å betrakte som parkert dersom det ikke er aktivitet ved bilen i løpet av 20 minutter. Med borettslagets eiendom forstås lekeplasser og alle grøntareal tilstøtende rekkehusbebyggelsen og parkeringsplasser. Styret i Karisveien borettslag har engasjert firma til å kontrollere at parkeringsvedtektene overholdes. Brudd på vedtektene medfører parkeringsgebyr og/eller borttauing av bil.

§2

Alle kostnader forbundet med eventuell kontrollavgift/borttauing belastes bilens eier etter privatrettslige regler.

§3

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede motorkjøretøy på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten foregående varsling.

§4

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innefor oppmerket felt.

§5

Campingvogner og hengere er ikke tillatt parkert utover 3 døgn uten spesiell avtale med garasjeutvalget.

§ 6

Det er ikke tillatt å ha biler langtidsparkert på borettslagets eiendom utover 28 døgn uten spesiell avtale med garasjeutvalget.

§7

Beboeres tilhengere skal parkeres på egen parkeringsplass avsatt til dette.

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for Rekkehus m/12 leiligheter under sak nr. 65/72

approberte byggearbeider på eiendommen Karisveien 159 - 181

gnr. 71 bnr. 4 i Skedsmo.

Eier Skedsmo B.B.L. adr. Alex. Kiellands gt. 10,
2000 Lillestrøm.

Anmerkninger: Ingen vedr. bygningen.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 20/1 - 1977.

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

.....

Bygningssjef
R. Michelet

.....

Bygningskontrollør
A. Alexandersen

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Rekkehus m/ 12 leiligheter ..... adr.: Karisveien 159/181 .....

gnr. 71 ..... bnr. 4 ..... i Skedsmo

Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap ..... adr.: Valstadbråten - Strømmen.

Anmerkninger:

Noe småarbeide gjenstår utvendig og innvendig.
Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 ..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 28/8-1973

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

.....
Bygningssjef
R. Michelet

.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr) **02/03834**

Dok nr 7

Tiltakshaver (navn og adresse)

Marit Fladby
Karisvei 163
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Rekkehus, kjedehus oa småhus
Karisvei 163, 2013 SKJETTEN

Spesifikasjon

Gnr: 71		Bnr: 43-44	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m^2		$BRA_{(hoveddel)}$: m^2	$BRA_{(tilleggsdel)}$: m^2	BRA: 18 m^2
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/685	25.11.02	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)		28.09.03
				Sluttkontroll / Dato

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Bjørn Orseth AS, datert 28.09.03.
- .

Byggesaksavdelingen - 10.10.03

Jon Kristian Klausen
Ingeniør / konsulent / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Bjørn Orseth AS	Bernt Ankers vei 11, 2010 STRØMMEN
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

71/43/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

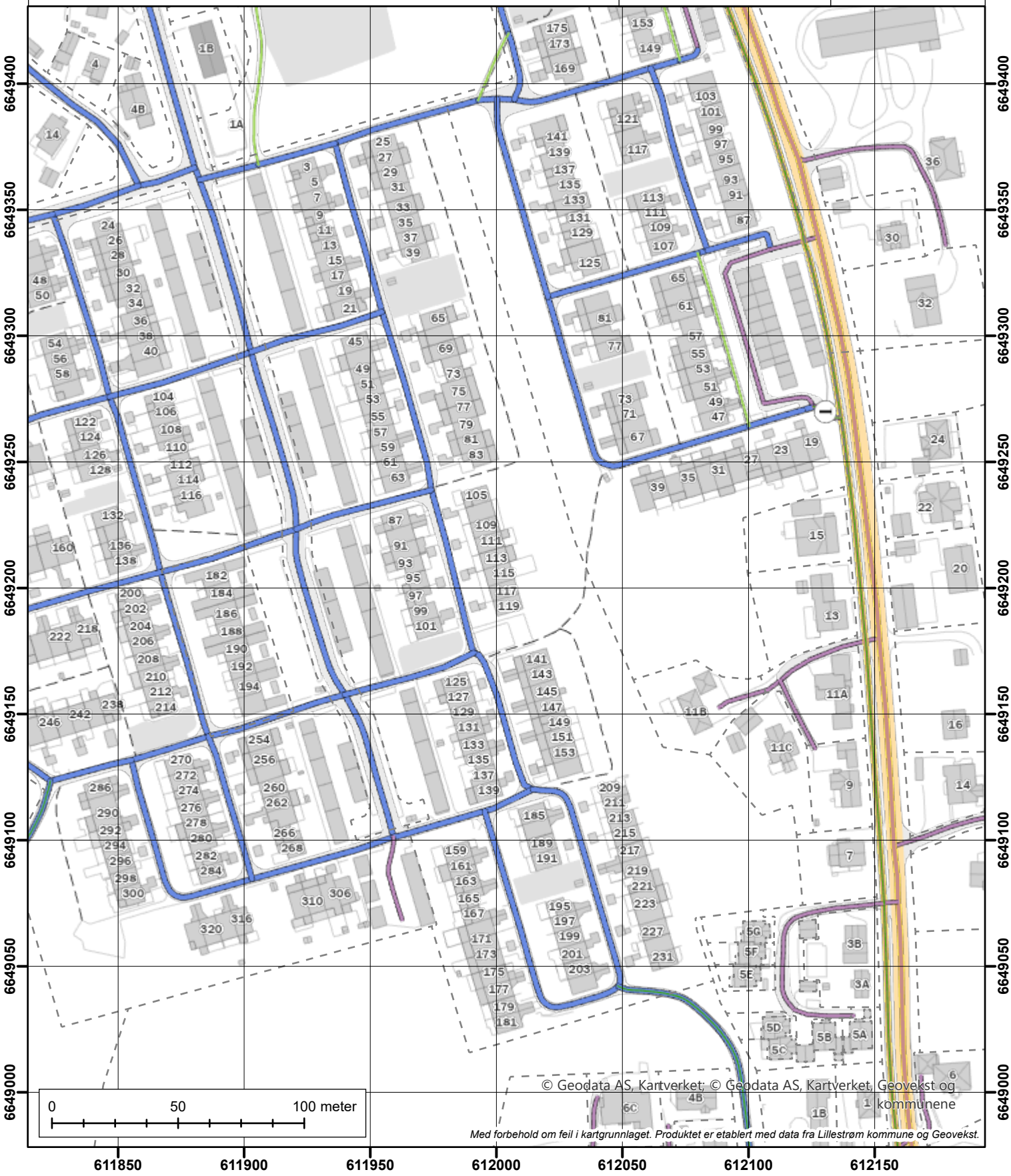
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.06.2024



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Grunnkart
71/43/0/0

Tegnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.06.2024



© Geodata AS, Kartverket, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

71/43/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.
- Friområde, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone

KpSamferdselLinje

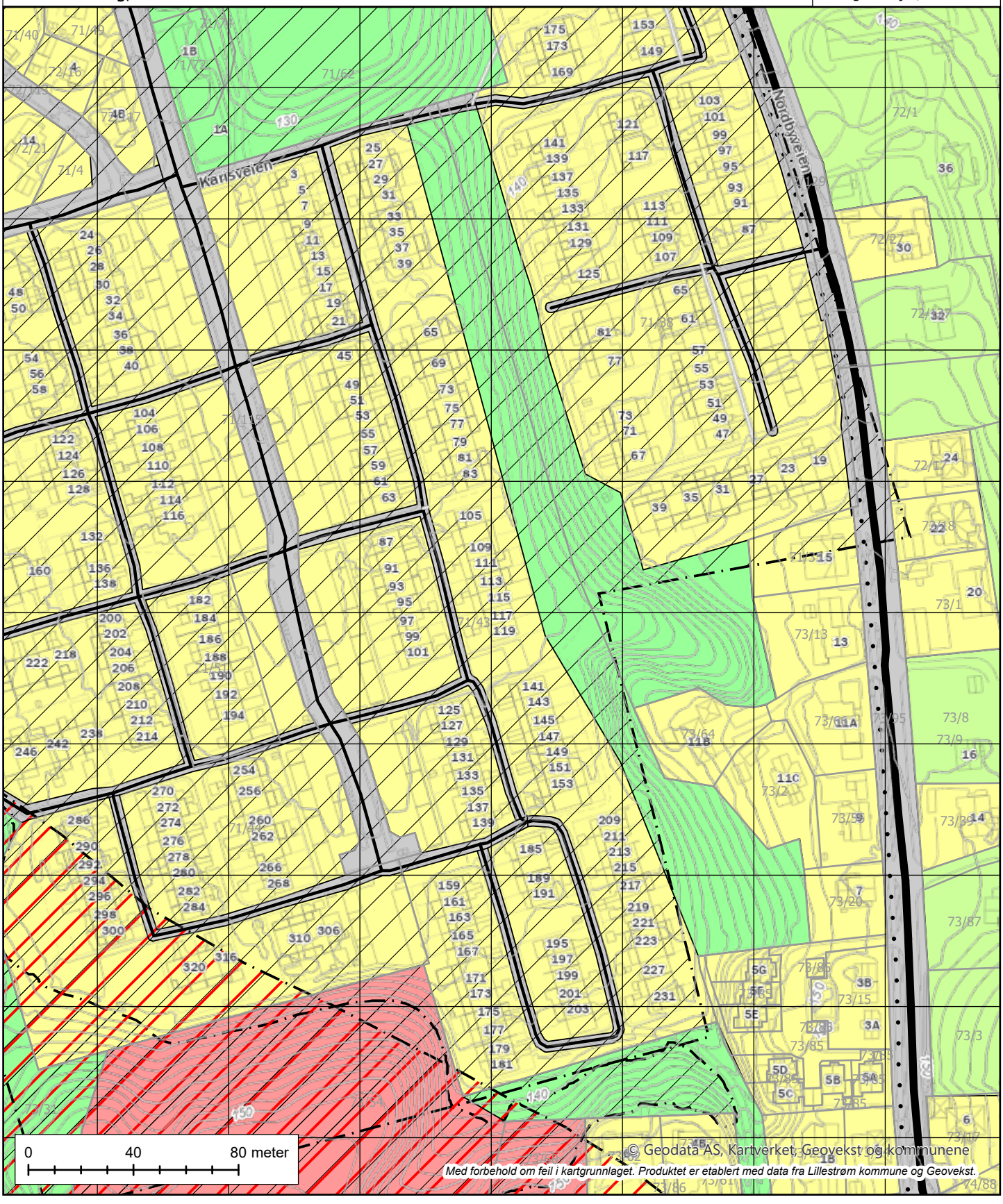
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.06.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6649400 6649350 6649300 6649250 6649200 6649150 6649100 6649050 6649000

611850 611900 611950 612000 612050 612100 612150

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	**8.250 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

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.