



Gjensidige



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoeper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.


Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoeperpakken@gjensidige.no

Gjensidige





Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/-pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjooper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjooperpakken@gjensidige.no

Gjensidige



Høgdveien 8

Nabolaget Vang/Risenga - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Løkentunet Linje 42	3 min	0.2 km
Askim stasjon Linje R22	11 min	0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min	

Skoler

Moen skole (1-7 kl.) 185 elever, 10 klasser	16 min	1.5 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 252 elever, 18 klasser	19 min	1.5 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.) 279 elever, 18 klasser	24 min	2 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 301 elever, 21 klasser	5 min	2.6 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 638 elever, 32 klasser	4 min	0.3 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	13 min	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Askim	11 min
Askim vgs Bygg H	13 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

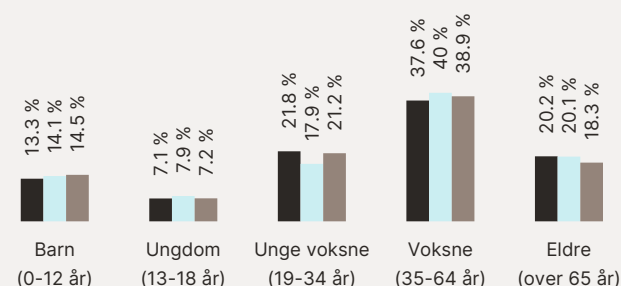


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vang/Risenga	1 345	631
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løenskogen barnehage	7 min
Misjonskirken barnehage (0-5 år) 35 barn	14 min 1.2 km
Espira Skolegata barnehage (0-5 år) 109 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Meny Askim	10 min
Kiwi Askim	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Gateparkering

Lett 85/100



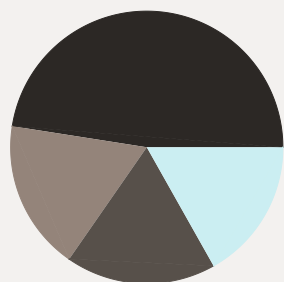
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

⊕ Askim ungdomsskole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⊕ Maghildrud - balløkke	13 min	🚶
Ballspill	1 km	
🏊 Fysioteket Treningssenter	14 min	🚶
🏊 Fitnesspoint Askim	15 min	🚶

Boligmasse



- 48% enebolig
- 17% rekkehus
- 18% blokk
- 18% annet

«Koselig nabolag med mange barnefamilier. Umiddelbar nærhet til skog og mark.»

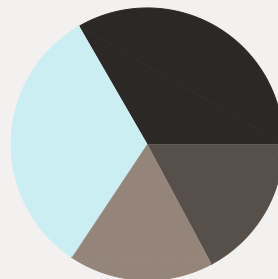
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Askimtorget	13 min	🚶
📍 Apotek 1 Askim	13 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

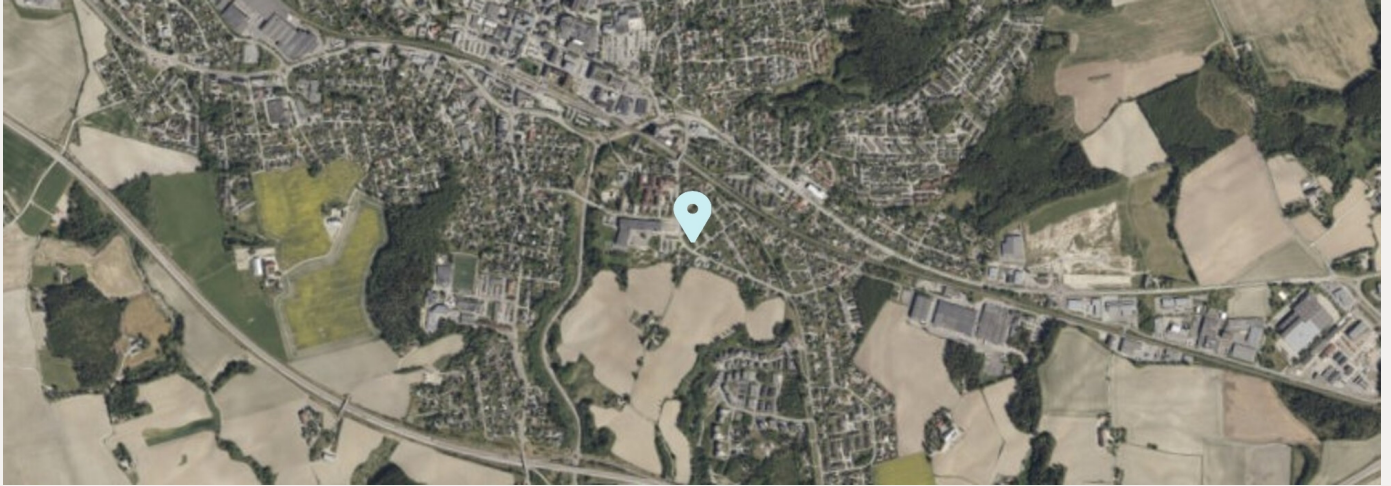
■ Vang/Risenga

■ Askim

■ Norge


Sivilstand


		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Høgdeveien 8, 1813 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 53, bnr. 366

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 22432-1172

Eiendomsverdi ref nr: CL8181

Foretak: Ntek Takst AS

Takstingeniør: Amir Hassanzadeh



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

Ntek Takst AS

Ntek Takst AS har erfaring og høy kompetanse innen taksering, og vi er oppdatert på gjeldende lover og regler. Vi bruker moderne verktøy og metoder for å sikre at du får en nøyaktig og pålitelig vurdering av din eiendom. Ntek Takst AS betjener kunder i indre Østfold og omegn. Vi tilpasser våre taksttjenester for å møte dine spesifikke behov og ønsker.



Rapportansvarlig

Amir Hassanzadeh
Uavhengig Takstingeniør
amir@ntek-takst.no
458 31 237



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ble oppført i 1953 og har beliggenhet i 2. etasje. Grunnmur av betong. Ytterveggene er oppført i isolerte bindingsverksvegger med utvendig fasade av stående og liggende trekledning.

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen i tre, og er utstyrt med 2-lags isolerglass med varierende alder. Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål, kjøkkenarmatur og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap. Bad med flislagte overflater på gulv og baderomsplater på vegger. Badet er innredet med baderoms møbel med heldekkende servant med slette, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med dusjsett. Videre er det montert vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten fremstår i hovedsak i normal stand og forfatning. Det er påvist avvik på befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:

Balkong på ca. 8 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i malte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Malt strie, malte flater, tapet og MDF-plater.

Baderomsplater på bad.

Himling: Malte flater og MDF-plater.

Leiligheten har malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagte overflater på gulv og baderomsplater på vegger. Badet er innredet med baderoms møbel med heldekkende servant med slette, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med dusjsett. Videre er det montert vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen, og rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål, kjøkkenarmatur og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap. Det er montert beskyttelsesplater på vegg over benkeplaten samt automatisk lekkasjestopper. Ventilator plassert over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vinduer. Mekanisk avtrekk på badet.

Oppvarming:

Vedovn

Elektriske varmekabler

Panelovn

Annet:

Varmtvannsbereider

Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat felles tomt på 1 200,8 m². Leiligheten disponerer deler av utearealet. Eiendommen er opparbeidet med gressplen, beplantning, busker, trær og hekk, samt singlet gårdsplass. Parkering skjer på felles parkeringsplasser tilhørende borettslaget.

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

[Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyden på balkongen tilfredsstillende ikke gjeldende krav i byggeteknisk forskrift.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

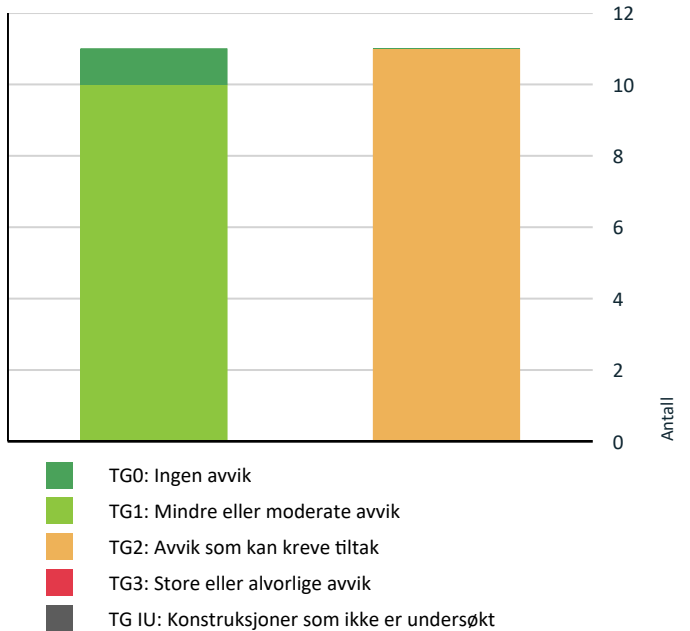
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann har ikke innhentet byggemeldte tegninger. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendig markise [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1953

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Vinduet på et soverom er skiftet i regi av borettslaget. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2020	Modernisering	Bad er ombygget i regi av borettslaget. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner/våtrom. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål. Pipe er helbeslått med blikk over taket.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i isolerte bindingsverk utvendig kledd med stående og liggende panel og isolert etter de forskriftskrav som var ved oppføringspunktet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bærende takkonstruksjon i tre, oppført som saltak.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med rammer og karmen i tre. Vindusglassene består av 2-lags isolerglass. Vinduene alder varierer: Vindu på et soverom fra 2023, et vindu i stue fra 2020, vindu på kjøkken fra 2013, vindu på bad fra 2016 samt resterende vinduer fra 2005.

Vedlikehold av vinduene ivaretas av borettslaget og omfattes ikke av den enkelte andelseiers ansvar.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
Utvendige vinduskarmer på de eldste vinduene fremstår som noe værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Karmer bør overflatebehandles. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan videre nedbrytning av treverket oppstå som følge av fuktinntrengning og værpåvirkning. Dette kan føre til redusert funksjon, estetisk forringelse og økte vedlikeholdskostnader over tid.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør av nyere dato og balkongdør i malt tre fra 2005.

Vedlikehold av dører ivaretas av borettslaget og omfattes ikke av den enkelte andelseiers ansvar.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er registrert værslitte overflater på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling for å sikre beskyttelse mot fukt og værpåvirkning.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2. etasje:

Balkong på ca. 8 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i malte materialer.

Avvik angående rekkverk og åpninger er beskrevet under «Helse, miljø og sikkerhet».

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

Bod i fellesarealer

Beskrivelse

Leiligheten disponerer to boder på ca. 6 m² og 8 m², beliggende i fellesareal i kjeller.

TG 2 Utvendig markise

Beskrivelse

Utvendig markise over vindu og balkongdør i stue.

Eier informerer at vedlikehold av markise ivaretas av borettslaget og omfattes ikke av den enkelte andelseiers ansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for markisen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette medfører økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid. Det bør vurderes jevnlig kontroll og vedlikehold.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

2. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Malt strie, malte flater, tapet og MDF-plater. Baderomsplater på bad.

Himling: Malte flater og MDF-plater.

Enkelte overflater viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

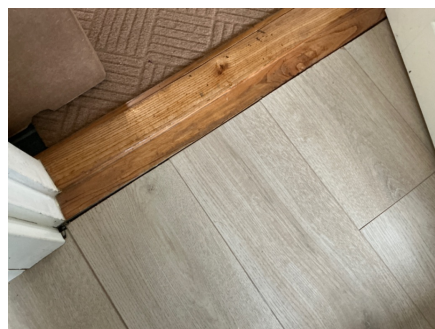
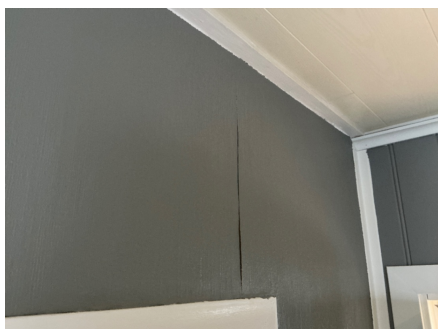
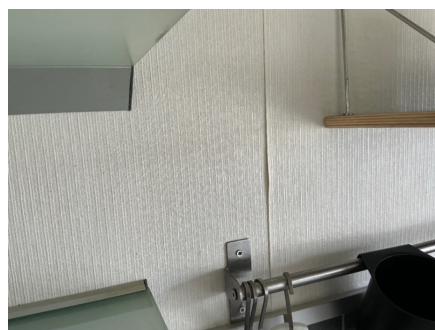
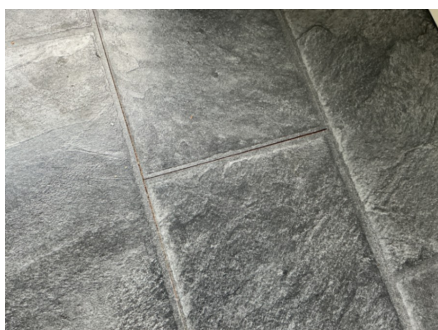
Det er påvist enkelte åpninger i skjøtene på laminatgulvet, manglende overgangslister mot dørterskler og tapet som har løsnet i enkelte skjøter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene bør utbedres eller utskiftes. Uten utbedring kan dette medføre økt slitasje, redusert estetisk utseende og risiko for videre oppsprekking i materialene over tid.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskille i trebjerkelegg.

Det legges til grunn at etasjeskille oppfylder de brann- og lydtekniske krav som var gjeldende på byggetidspunktet ved seksjonering.

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av punktlaser.

2. etasje:

Det er målt ca. 18-20 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter og 15 mm i gjennom hele rommet i stue.

Det er målt ca. 8-10 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter og 12 mm i gjennom hele rommet i entrè.

Det er registrert knirkelyder i gulvkonstruksjonen. Dette kan skyldes bevegelser i gulvbjelkelegget, løse festemidler eller naturlig materialbevegelse over tid.

Konsekvens/tiltak

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

• Tiltak:

For å begrense problemet med knirk anbefales nærmere inspeksjon av konstruksjonen, etterstramming av festemidler, samt eventuelle utbedringer i gulvoppbyggingen der det er nødvendig.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Ildsted er av type vedovn i stue.

Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feirvesen anbefales.

For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feirvesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer

Tilstandsrapport

som tiltenkt.

Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid. Boligen er ikke registrert med ildsted hos kommunen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ettersom mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert, vurderes risikoen for slitasje og funksjonssvikt som økende i årene fremover.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert. Dette indikerer økt risiko for slitasje og potensielle svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales derfor en grundig fagkyndig vurdering og eventuell oppgradering eller utskifting for å ivareta brannsikkerheten og sikre forskriftsmessig funksjon.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vedlikehold av kjellerarealer ivaretas av borettslaget og omfattes ikke av den enkelte andelseiers ansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er utført fuktøk direkte på grunnmursvegger ved bruk av Protimeter, hvor det er registrert unormalt forhøyede fuktverdier. Det er observert saltutslag og avflasket murpuss, noe som kan indikerer fuktinntrengning gjennom muren, kondensering på kalde flater, utilstrekkelig ventilasjon og tilstedeværelse av organiske materialer som gir næring til mikrobiell vekst. Det foreligger ikke dokumentasjon på etablert fuktsperre eller isolasjon mot grunnen, og fuktinntrengning fra underliggende masser må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det påviste fuktnivået tilsier at konstruksjonen bør følges opp med ytterligere undersøkelser. Det anbefales utbedring av utvendig drenering, installasjon av fuktsperre og isolasjon mot grunnen, samt forbedret ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for konstruksjonsskader og utvikling av helseskadelige forhold som følge av mugg og sopp, noe som kan påvirke både inneklima og eiendommens tekniske tilstand negativt.



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles trapperom med malt tretrapp og vinylbelegg i trinnene. Videre er det adskilt tretrapp ned til kjelleren.

TC 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte glatte og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert avflassing på nedre del av dørbladet på badet, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Det er også registrert at døren til soverommet ved kjøkkenet tar i terskelen og er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avflassing på dørblad bør utbedres. Uten tiltak kan avflassing utvikle seg videre, og dørbladet blir mer utsatt for ytre påvirkning. Det anbefales også å justere døren til soverommet for å sikre korrekt funksjon. Manglende utbedring kan gi redusert brukervennlighet og økt slitasje.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagte overflater på gulv og baderomsplater på vegger. Badet er innredet med baderoms møbel med heldekkende servant med slette, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med dusjsett. Videre er det montert vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen, og rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk styrt vifte.

Aktuell byggeforskrift: TEK17.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet ble renoveret i 2020 i regi av borettslaget.

Årstill: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Døren til rommet er plassert innenfor våtsonen. I henhold til gjeldende forskriftskrav skal dører som kan utsettes for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, være utført i fuktbestandige materialer. Det er påvist ikke fagmessig utførte mykfuger i overgang mellom gulv og vegg i våtsonen, samt mindre fuktskader på feielist under dørterskelen og på karmlisten. Det er også registrert svertesopp i silikonfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Til tross for at døren inn til badet er plassert i våtsonen, viser fraværet av synlige skader at konstruksjonen per i dag tåler belastningen. Det anbefales likevel å følge med på utviklingen og vurdere forebyggende tiltak for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader. Mykfuger i overgang mellom gulv og vegg bør utbedres fagmessig, og mindre fuktskader på feielist og karmlist bør repareres eller utskiftes. Uten tiltak kan fuktnivået øke og medføre ytterligere materialskader samt redusert fuktsikring i våtsonen. Silikonfuger med svertesopp bør renses eller skiftes ut for å opprettholde tilfredsstillende hygiene og tetting. Manglende utbedring kan føre til videre soppvekst og økt risiko for fuktskader over tid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid).

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med baderommsmøbel med heldekkende servant med slette, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med dusjsett. Videre er det montert vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entrè. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål, kjøkkenarmatur og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap. Det er montert beskyttelsesplater på vegg over benkeplaten samt automatisk lekkasjestopper. Ventilator plassert over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, men ikke mer enn man burde forvente i alder tatt i betraktning.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder og svelling på enkelte skapfronter samt i bunnplaten i benkeskapet, noe som indikerer tidligere fuktpåvirkning. Det er også påvist lokale merker og skader på benkeplaten. Komfyren er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskadede skapfronter og bunnplate bør utbedres eller skiftes ut. Merker og skader på benkeplaten bør repareres ved behov. Komfyren bør vurderes utskiftet grunnet alder. Uten utbedring kan fuktskadene utvikle seg videre og redusere både funksjon og levetid på innredningen. Skader på benkeplaten kan forverres over tid. Eldre komfyr kan medføre økt risiko for driftsfeil og redusert sikkerhet.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av utskiftbar type rør-i-rør. Fordelerskap er montert på badet, hvor også stoppekran er plassert og påvist.

Årstill: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon, bestående av luftespalter i vinduer. Denne typen ventilasjon gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekaniske systemer, og er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold for å fungere effektivt. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av spalter for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og opprettholde et godt inneklima.

Det er mekanisk avtrekk på badet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i fellesareal i kjeller.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer plassert i felles oppgang.
Elektriske varmekabler på bad.
Panelovn i enkelte rom.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1953

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Elektriske arbeider i forbindelse med ombygging av våtrom - 2020

To nye kurser i stue - 2021

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Røykvarsler: Ja

Brannslukker: Ja

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden på balkongen tilfredsstiller ikke gjeldende krav i byggt teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Selv om det ikke er krav om radonmåling eller radonsperre, anbefales det å utføre radonmålinger for å få klarhet i eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten målinger kan det være usikkerhet om inneklimate, og dersom radonnivåene viser seg å være for høye, kan det føre til helsemessige konsekvenser over tid. Eventuelle tiltak kan vurderes etter resultatene av målingene.

Det anbefales å etablere rekkverk som tilfredsstiller krav til høyde i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift. Manglende høyde utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, og er i strid med krav til rekkverk i henhold til dagens forskriftskrav.



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

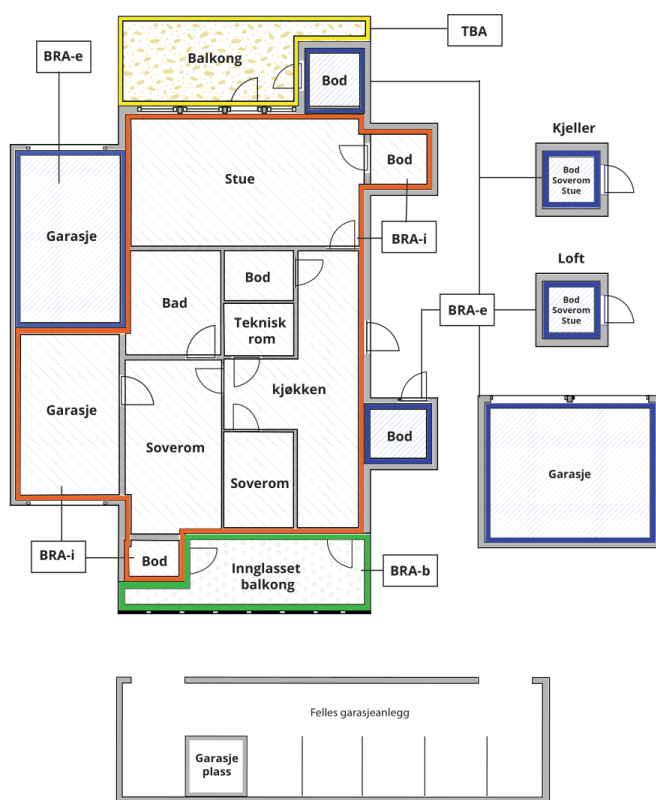
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66			66	8
Kjeller		14		14	
SUM	66	14			8
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Kott, entré, bad, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Felles vaskerom i kjeller.
Disponibel plass for oppbevaring på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann har ikke innhentet byggemeldte tegninger.

Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Amir Hassanzadeh	Takstingeniør
	Zaw Min Aung	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	53	366		0	1200.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høgdveien 8

Hjemmelshaver

Leikvang Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LEIKVANG BORETTSLAG	958242131			Aung Zaw Min

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
18	386 529

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Askim. Området består hovedsakelig av eneboliger og har kort avstand til skole, barnehage, servicetilbud og offentlige kommunikasjoner. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Flat felles tomt på 1 200,8 m². Leiligheten disponerer deler av utearealet. Eiendommen er opparbeidet med gressplen, beplantning, busker, trær og hekk, samt singlet gårdsplass. Parkering skjer på felles parkeringsplasser tilhørende borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Egenerklæring

Høgdeveien 8, 1813 ASKIM

17 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høgdeveien 8	Høgdeveien 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

juli.2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Familien bodd fra 29.juli.2022 frem til nå.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Aung, Zaw Min

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte hele et vindu i soverom

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Zaw Min Aung

Date

2026-03-17

Identification



Zaw Min Aung



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Zaw Min Aung

17/03-2026
11:32:07

BankID OIDC
High

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 17.03.26 Side 1 av 3

Leikvang borettslag	Vår ref.: 2655/18	Fødselsdato eier: 14.05.1974
Høgdeveien 8	Type: Borettslag tilknyttet	
1813 ASKIM	Eiere: Zaw Min Aung	
Organisasjonsnr: 958 242 131	Andelsnr: 18	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 7 044

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	911
	Renter felleslån 2	215
	Felleskostnader	3 954
	Renter felleslån	1 418
	Avdrag felleslån 2	546

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	382 350	Gjeld siste årsoppg.:	382 350
Klient ajourf. lån:	18 352 809,07	Klient gj. s. årsoppg.:	18 352 809

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12112465535, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 17.03.2026: 2 471 712

Andel av saldo: 51 494

(siste termin 30.09.2032)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 12138682658, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 17.03.2026: 15 881 097

Andel av saldo: 330 856

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2044)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Wenche Johansen

Adresse: Midtveien 2

Postnr/-sted: 1813 ASKIM

Telefon: Mob.: 90989007

E-post: leikvang.borettslag@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	32 030	Gjeld:	382 350	Andre inntekter:	1 322
		Utgifter:	21 537		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 17.03.26 Side 2 av 3

Leikvang borettslag	Vår ref.: 2655/18	Fødselsdato eier: 14.05.1974
Høgdeveien 8	Type: Borettslag tilknyttet	
1813 ASKIM	Eiere: Zaw Min Aung	
Organisasjonsnr: 958 242 131		

6: Ligning - 2025

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 300
Andelsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1954
Gårds/bruksnr: 53/368, 53/369, 53/367, 53/371, 53/372, 53/382, 53/366, 53/374, 53/381, 53/383, 53/370, 53/373
Bygningstype: Fire-mannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 16036.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587038
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennetsregler:	1 - Beboer i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo,) 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Garasje/Parkering: Noen garasjer. Felles oppstillingsplasser i felles gårdsplass.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 17.03.26 Side 3 av 3

Leikvang borettslag

Vår ref.: 2655/18

Fødselsdato eier: 14.05.1974

Høgdeveien 8

Type: Borettslag tilknyttet

1813 ASKIM

Eiere: Zaw Min Aung

Organisasjonsnr: 958 242 131

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET LEIKVANG A/L

Eiendommen er leieboers egen. Det sier seg selv at alle eiendommer må behandles like forsiktig og med samme omtanke som en vanligvis behandler sine private saker. Det er i ens egen interesse å følge disse regler.

Med endringer, vedtatt på generalforsamlingen den 18.04.2023:

1. Alminnelige ordensregler

- a. Det skal normalt være ro i leiligheten etter kl. 23:00 og til kl. 06:00. Stereoanlegg, tv og radio skal dempes slik at det ikke er til sjenanse for naboene.
- b. Det er lov til å holde maksimalt 3 fester i året. Nabovarsel skal sendes ut i god tid (*minst* en uke i forveien), dette varslet skal dateres og signeres av festarrangør. Festarrangør er ansvarlig for snarest å rydde opp etter festen, dette gjelder også på uteareal og i oppgangen.
- c. Alle beboere har ansvar for plen-, buske og hekkeklipp, samt luking av gårdsplassen. Ansvaret for hekken er felles for hvert hus. Dersom dette ikke utføres vil styre kunne hente inn en gartner til å utføre arbeidet og regningen vil så sendes til beboeren/beboerne.
- d. Plenklipping, klipping av hekk og høylytte oppussingsarbeider skal ikke utføres på lørdager etter kl. 17.00, ikke på søndager og ikke helligdager
- e. Når det gjelder snømåking, skal det foran postkasser, på balkongen, foran søppeldunker, og inngangspartiet måkes av beboerne i huset. Biler må flyttes når brøytebilen kommer, ellers må man måke gårdsplassen selv.

2. Bruk av fellesareal

- a. Hold utgangsdøren låst om natten.
- b. Fellesplass på loft skal det ikke stables på.
- c. I trappeoppgangen skal det ikke settes sykler, barnevogner eller andre gjenstander som er til hinder. Dette står i brannforskriftene.
- d. Barn skal ikke leke i kjeller, trappeoppgang og loft. Husk brannfaren og barnas helse.
- e. La ikke barn, eller andre, grise til eller beskadige husene, oppgangene eller andre saker tilhørende laget.
- f. Bruk av fellesrom (hobbyrom) skal skje på en måte som ikke sjenerer de som bor der.
- g. Tørkestativ skal ikke brukes søndag og helligdager, 1. og 17. mai. Unntatt er spedbarnsvask.
- h. Lys i kjeller, loft og loftsgang skal slukkes når ingen oppholder seg der. Lyset i trappeoppgangen forøvrig skal være tent. Utelys skal slukkes om dagen. Lyspærer må beboerne betale selv, men laget betaler strømmen.

3. Bruk av leiligheter

- a. Andelseier har ansvar for all innvendig vedlikehold i leiligheten.
- b. Utvendig vedlikehold i form av maling av verandadør og verandaens innside, skal utføres av hver enkelt beboer. Maling kan fås ved å kontakte styreformann.
- c. La ikke kraner, WC, stå å renne eller dryppe uten å rette på det snarest.
- d. Balkonger og vinduer skal ikke brukes til risting av sengetøy.
- e. Klessnor skal ikke strekkes på verandaen.

- f. Vaskemaskin bør plasseres på et rom der det er sluk på golvet.
- g. Reis ikke bort vinterstid uten å ha tilstrekkelig varme i leiligheten slik av vannrørene kan fryse i stykker. Dører og vinduer lukkes i regn og styggvær.
- h. Ved flytting må man være forsiktig med vegger og lignende når møblelement og andre eiendeler flyttes opp ned trappegangen. Andelseiere som flytter vil stå ansvarlig for oppståtte skader. I tillegg har man ansvar for å fjerne eiendeler man har stående på fellesrom på loft og i kjeller.

4. Husdyr

- a. Det må godkjennes av styret, og andre andelseiere i huset, dersom man ønsker å ha hund eller katt.

5. Avfallshåndtering

- a. All søppel og annen skrot legges i de dertil bestemte søppelkasser.
- b. Avfallsposer skal ikke plasseres i oppgangen, eller utenfor inngangsdøren/verandaen, og bli stående der over natten. Bruk søppelkassene på gårdsplassen.

6. Renhold

- a. Trappevask skal foretas minst en gang per uke. Dette skal gå på omgang blant beboerne i huset. Vaskeliste fordelt på uker og navn for hver leilighet henger på veggen i 1. etasje. Område: fra loftet, gangen nede, inngangsparti og trappen ned til kjelleren. Kvittere på listen når vasket og flytte vaskeskilt til neste beboer. Beboerne har ansvaret for at det er rent i gangen den uken de er satt opp (mandag – søndag). Dersom dette ikke utføres, vil styret kunne hente inn renholder til å utføre arbeidet. Regningen vil da sendes til beboeren/beboerne.
- b. Vårrengjøring av fellesområder: Alle beboerne har ansvaret for å dele på arbeidsoppgavene. Rengjøre lampekupler loft, gang og kjeller. Vaske vinder i gang, loft og inngangsdør. Feie på loft og kjeller. Vaske søppelkasser.

7. Parkering

- a. Hver leilighet har 1 parkeringsplass til rådighet på gårdsplassen. Det er til enhver tid forbudt å parkere foran inngangsdøren av hensyn til utrykningskjøretøyer.
- b. Det er ikke tillatt å lade elbil med skjøteledning i vanlig kontakt i borettslaget. Dette skal heller ikke gjøres midlertidig. Beboer må selv sette opp godkjent ladepunkt på sin anviste parkeringsplass. Før ladepunkt monteres må dette søke styret. Arbeidet må utføres av elektriker. Strøm må beboer selv dekke fra sitt sikringssskap med godkjent strømstyrke. Kabel må graves ned.
- c. Unngå tomgangskjøring av biler.

**På grunn av brannfare innskjerpes det at en bør
vise forsiktighet ved bruk av elektrisitet og åpen varme.**

FOR BORETTSLAGET LEIKVANG A/L
STYRET

*”Alle må gjøre sitt ytterste, for at Leikvang borettslag A/L
skal være et hyggelig sted å bo!”*



Vedtekter

for LEIKVANG borettslag org nr. 950285680 I tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på generalforsamling den 1.MARS 1963, sist endret 13.05.2020

1. Innledende bestemmelser

Formål

LEIKVANG Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2,Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Nordre Follo

kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Usbl Boligbyggelag som er forretningsfører.

2.Andeler og andelseiere

2-1, Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (I). 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 ha utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

(3) Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(4) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(5) 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 vedtektenes.

(6) Nekte 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.

(7) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre Forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram tillaget 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig bolig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av bruker husstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandens fellesskapslov § 3 andre ledd.

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram tillaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2. Pålegg om salg

(I) 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 sjananse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(I) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2. Borettslagets pantessikkerhet

1. krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser.

Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8.:Styret og dets vedtak

8- 1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styret's oppgaver

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

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

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

8-3. Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling -

- godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- avsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, der ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.:1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tilitsvalgte, 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.

II! Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

II-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12: vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

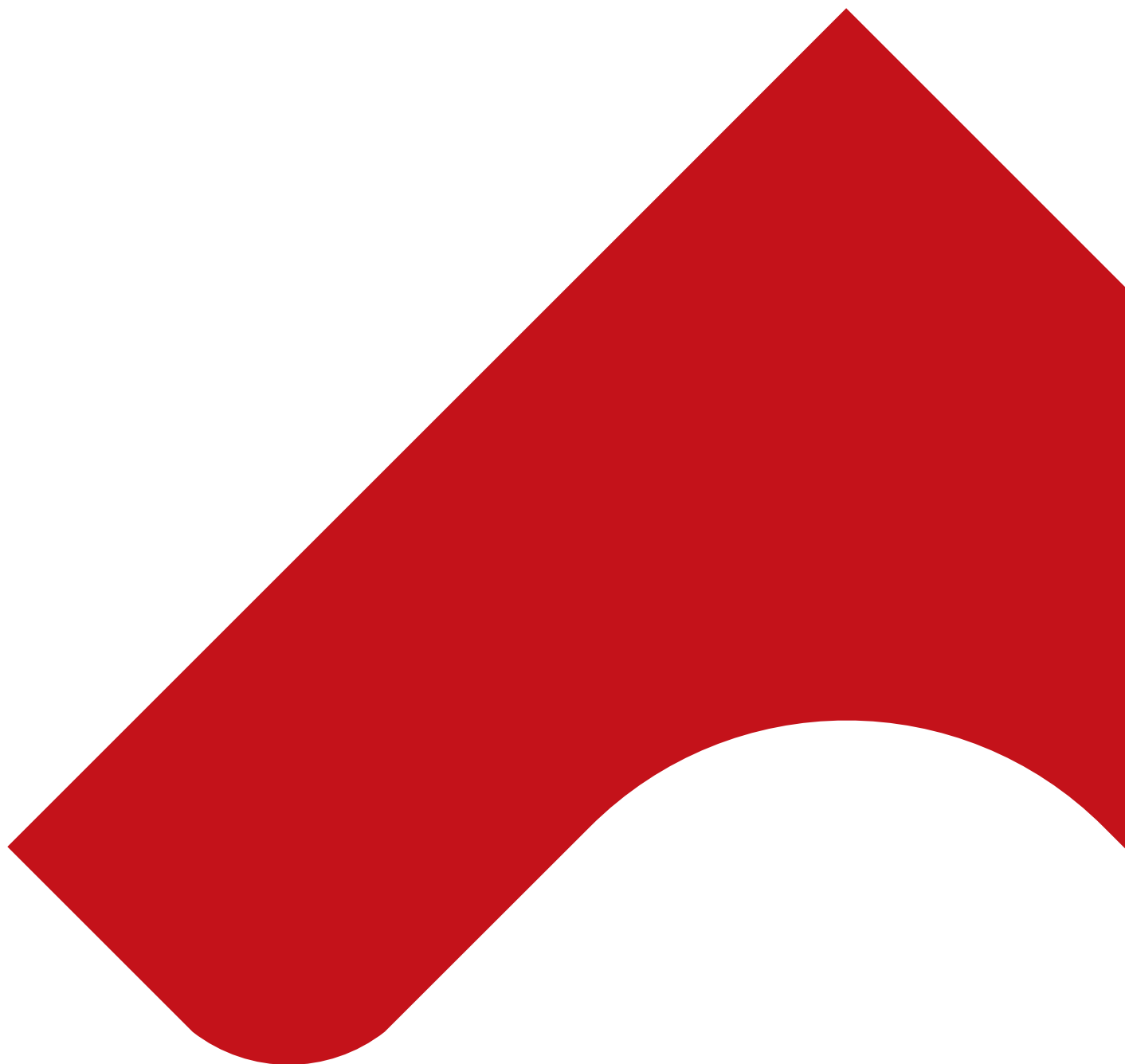
11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2019

Leikvang Borettslag

Onsdag 22. mai 2019, kl. 18.00
Askim ungdomskole



**usbl**

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamling.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via BBL Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Bistår borettslagets styre med råd og tilrettelegging av generalforsamling.
- Bistår styret i borettslaget i oppfølging av vedtak fra styremøter og generalforsamling.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsføring, utarbeider forslag til årsregnskap og budsjett.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan BBL Finans kontaktes på telefon 06987 eller e-post post@bblfinans.as.

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysninger.

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Leikvang borettslag

Tid og sted: Onsdag 22.05.2019 kl. 18.00 Askim ungdomskole.

Saksliste

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5. Godkjenning av innkalling
- 1.6. Godkjenning av saksliste
- 1.7.

2. Våtromsprosjektet

På ordinær generalforsamling den 12. mars 2018 ble det vedtatt av generalforsamlingen i Leikvang borettslag full rørutskiftning og rehabilitering av samtlige bad som skulle lånefinansieres med lån på kr. 17 250 000 kroner. På den ordinære generalforsamlingen var det 39 stemmeberettigede og prosjektet ble vedtatt med 33 stemmer for og 6 stemmer i mot.

Etter å ha avholdt tilbudskonkurranse med fire entreprenører, hvorav tre har levert tilbud, har det visst seg at innkomne markedspriser er høyere enn hva som er opprinnelig budsjettet. Styret ser seg derfor nødt til å øke lånerammen fra kr. 17 250 000,- til kr. 20 250 000,- for å få gjennomført prosjektet.

Til informasjon så var halvparten av de 6 ulike firmaene som har vært en del av tilbudsprosessen lokale firmaer fra Askimsområdet.

En økning av lånerammen ble forsøkt vedtatt på en ekstraordinær generalforsamling den 11. april 2019, men nådde ikke tilstrekkelig flertall. På grunn av lavt oppmøte ønsker styret å prøve saken på nytt.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar at lånerammen kan økes med 3 millioner til kr. 20 250 000 kroner og at borettslagets eiendom pantsettes som sikkerhet for lånet. Det er lagt til grunn et annuitetslån med 25 års nedbetalingstid og en rente på 2,5%.

Det er av flere andelseiere ytret et ønske om å bruke våtromsplater istedenfor fliser for å redusere kostnader. Usbl Prosjekt har innhentet priser på dette og lånerammen som da må vedtas er 19 250 000 kroner. Dersom styrets innstilling til våtromsprosjektet ovenfor ikke når tilstrekkelig flertall vil styret innstille på at alternativet med våtromsplater blir vedtatt.

Leikvang borettslag

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Dette i henhold til Borettslagslovens § 7-3 første ledd.

BETALINGSPLAN FOR ANNUITETSLÅN

Forutsetninger

1. Lånebeløp:	20 250 000	GRUNNPAKKA + tillegg utstyr + strømpe i bunnledning
2. Rentesats:	2.50%	
3. Antall år (max 40):	25	
Betaling pr mnd:	90 844,89	Antall leiligheter: 48
		Kostnad pr.leil pr mnd: 1893

Ar:	Avdrag:	Renter:	Restgjeld:	Betalingår:
Totalt:	20 250 000	7 003 467	20 250 000	27 253 467
0				
1	590 626	499 513	19 659 374	1 090 139
2	605 562	484 577	19 053 813	1 090 139
3	620 875	469 263	18 432 937	1 090 139
4	636 576	453 562	17 796 361	1 090 139
5	652 674	437 464	17 143 686	1 090 139
6	669 180	420 959	16 474 506	1 090 139
7	686 102	404 037	15 788 404	1 090 139
8	703 453	386 686	15 084 952	1 090 139
9	721 242	368 897	14 363 710	1 090 139
10	739 481	350 658	13 624 229	1 090 139
11	758 181	331 957	12 866 048	1 090 139
12	777 354	312 784	12 088 693	1 090 139
13	797 013	293 126	11 291 681	1 090 139
14	817 168	272 971	10 474 513	1 090 139
15	837 833	252 306	9 636 680	1 090 139
16	859 020	231 118	8 777 660	1 090 139
17	880 744	209 395	7 896 916	1 090 139
18	903 016	187 123	6 993 900	1 090 139
19	925 852	164 287	6 068 048	1 090 139
20	949 265	140 873	5 118 783	1 090 139
21	973 271	116 868	4 145 512	1 090 139
22	997 883	92 255	3 147 629	1 090 139
23	1 023 118	67 020	2 124 510	1 090 139
24	1 048 991	41 147	1 075 519	1 090 139
25	1 075 519	14 620	0	1 090 139

GRUNNPAKKA + tillegg utstyr + strømpe i bunnledning Lån på 20 250 000 kr med 2,5% rente over 25 år

Felleskostnader før låneopptak: 3 710,00 Økning pr. måned: 1 893,00 Felleskostnader etter låneopptak: 5 603,00

Økte 500,- fra og med 1.07.2018 1 393,00 5 103,00

For å dekke opp hele lånekostnaden anbefaler vi å øke med hele kostnadsbeløpet på 1 893 kr.

Det ble foretatt en økning på 500,- fra og med juli 2018, så styret får ta en vurdering på om det holder å øke med 1 393 kr. måneden.

BETALINGSPLAN FOR ANNUTETSLÅN

Forutsetninger

1. Lånebeløp: **19 250 000** GRUNNPAKKA + tillegg utstyr + strømpe i bunnledning

2. Rentesats: 2.50%

3. Antall år (max 40): 25

Betaling pr mnd:	86 358,72	Antall leiligheter:	48	Kostnad pr leil pr mnd:	1799
------------------	-----------	---------------------	----	-------------------------	------

Avdrag:	Renter:	Restgjeld:	Betaling/år:
19 250 000	6 657 616	19 250 000	25 907 616
561 459	474 846	18 688 541	1 036 305
575 657	460 647	18 112 884	1 036 305
590 215	446 090	17 522 669	1 036 305
605 141	431 164	16 917 528	1 036 305
620 444	415 861	16 297 084	1 036 305
636 134	400 171	15 660 951	1 036 305
652 221	384 084	15 008 730	1 036 305
668 714	367 590	14 340 016	1 036 305
685 625	350 680	13 654 391	1 036 305
702 963	333 341	12 951 428	1 036 305
720 740	315 564	12 230 687	1 036 305
738 967	297 338	11 491 721	1 036 305
757 654	278 651	10 734 067	1 036 305
776 814	259 491	9 957 253	1 036 305
796 458	239 846	9 160 795	1 036 305
816 599	219 705	8 344 195	1 036 305
837 250	199 055	7 506 945	1 036 305
858 423	177 882	6 648 522	1 036 305
880 131	156 174	5 768 391	1 036 305
902 388	133 917	4 866 003	1 036 305
925 208	111 097	3 940 795	1 036 305
948 605	87 699	2 992 190	1 036 305
972 594	63 711	2 019 596	1 036 305
997 189	39 115	1 022 407	1 036 305
1 022 407	13 898	0	1 036 305

GRUNNPAKKA + tillegg utstyr + strømpe i bunnledning	Lån på 20 250 000 kr med 2,5% rente over 25 år
Felleskostnader før låneopptak:	Økning pr. måned:
3 710,00	1 799,00
Økte 500,- fra og med 1.07.2018	1 299,00
	5 009,00

For å dekke opp hele lånekostnaden anbefaler vi å øke med hele kostnadsbeløpet på 1 893 kr.

Det ble foretatt en økning på 500,- fra og med juli 2018, så styret får ta en vurdering på om det holder å øke med 1 393 kr. måneden.

Nysgjerrig på fordelene som medlem i Usbl?

Visste du at du som medlem i Usbl får bonus og rabatt på en rekke kjente merkevarer? Benytter du deg av fordelene som medlem, kan du enkelt spare mye på alt du likevel handler til deg og ditt hjem! I tillegg stiller du eller dine barn foran andre i boligkøen, med forkjøpsrett på mer en 90 000 boliger over hele Norge.

Her får du bonus eller rabatt som medlem i Usbl



SPORT



MAX

usbl | strøm

Flügger farve

Tusenfryd

HADELAND  GLASSVERK



INTERSPORT

BilXtra

Montér

For fullstendig oversikt se usbl.no/fordel

usbl



INNKALLING 2025

Leikvang borettslag

Torsdag 20.03.2025 kl. 17:00

Østfold Næringspark, Vangsveien 10, Askim

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Leikvang borettslag

Tid og sted: Torsdag 20.03.2025 kl. 17:00 - Østfold Næringspark, Vangsveien 10, Askim

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Tilrettelegging for lading av elbiler

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrets innstilling til styrehonorar for denne perioden er kr. 120.000,-.

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

5. Andre saker

5.1 Tilrettelegging for lading av elbiler

Styret har innhentet mer informasjon rundt ladning av el- biler og mener at avgjørelsen som ble tatt på generalforsamlingen 21.03.2024 ikke er gjennomførbart og ikke tilrettelegging for alle beboere og vanskelig å gjennomføre når det kommer flere el-biler som skal lade.

Se vedlagt informasjon fra styret.

Forslag til vedtak: Styret skal jobbe videre med nye innhenting av tilbud for alle beboerne og ha en ekstra ordinær generalforsamling når priser og diverse rundt dette er klare til ny avstemming.

Styrets innstilling: Beboerne stemmer over om styret skal jobbe videre med nye innhenting av tilbud for alle beboerne og ha en ekstra ordinær generalforsamling når priser og diverse rundt dette er klare til ny avstemming.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wenche Johansen
Styremedlem, Dan Henrik Johansen
Styremedlem, Kirsti Merete Skogsholm
Varamedlem, Roar Ødegaard
Varamedlem, Kari Sandodden
Varamedlem, Liv-Marie Moen Johnsen

6.1 Valg av leder

Styreleder Wenche Johansen er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Liv-Marie Moen Johnsen, Kari Sandodden og Roar Ødegaard er på valg.

Per Fuglesang stiller som kandidat som varamedlem.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 320 230	3 175 939
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	297 101	-110 028
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-726 324	-745 680
B. Årets endring disponible midler	-429 222	-855 709
C. Disponible midler	1 891 008	2 320 230
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 986 411	2 446 315
Kortsiktig gjeld	-95 403	-126 085
C. Disponible midler	1 891 008	2 320 230

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

Resultatregnskap 2024 Leikvang borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 746 688	3 392 496	3 673 773	3 937 545
Sum leieinntekt		3 746 688	3 392 496	3 673 773	3 937 545
Annen inntekt					
Sum inntekt		3 746 688	3 392 496	3 673 773	3 937 545
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	16 920	16 920	17 766	1 692
Styrehonorar	2	120 000	120 000	126 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		48 166	45 822	49 500	53 500
Kostnad eiendom/lokale	4	46 227	38 103	37 000	25 000
Kommunale avgifter/renovasjon		669 294	585 011	638 330	697 377
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 893	5 938	6 200	7 134
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	529	2 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	869 787	1 206 777	905 095	315 000
Revisjonshonorar		6 476	6 186	6 620	6 790
Forretningsførerhonorar		108 508	102 948	108 510	112 740
Andre honorar	8	2 175	645	10 680	2 000
Kontorkostnad		2 389	3 205	5 000	4 368
TV/bredbånd		325 146	309 668	295 560	333 600
Kontingent og gaver		14 400	14 400	14 000	14 400
Forsikring		187 678	178 177	187 300	208 041
Andre kostnader	9	4 161	2 175	10 200	10 300
Sum kostnad		2 428 218	2 636 504	2 419 761	1 911 942
Driftsresultat		1 318 470	755 993	1 254 012	2 025 603
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		82 294	79 337	2 000	2 500
Rentekostnad		1 103 663	945 358	1 054 722	1 064 483
Netto finansposter		1 021 369	866 021	1 052 722	1 061 983
Årsresultat		297 101	-110 028	201 290	963 620
Overført til/fra annen egenkapital		297 101	-110 028	0	0
SUM OVERFØRINGER		297 101	-110 028	0	0

Balanse 2024 Leikvang borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	277 640	277 640
Bygninger	3	4 733 568	4 733 568
Sum anleggsmidler		5 011 208	5 011 208
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		13 180	12 174
Andre kortsiktige fordringer		573	0
Forskuddsbetalte kostnader		384 665	371 147
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 587 993	2 062 994
Sum omløpsmidler		1 986 411	2 446 315
SUM EIENDELER		6 997 618	7 457 522

Balanse 2024 Leikvang borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 529 990	-12 827 091
Sum opptjent egenkapital		-12 529 990	-12 827 091
Sum egenkapital	10	-12 525 190	-12 822 291
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	19 125 005	19 851 329
Borettsinnskudd		302 400	302 400
Sum langsiktig gjeld		19 427 405	20 153 729
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		26 634	0
Leverandørgjeld		58 642	106 602
Påløpne renter		5 905	8 811
Annen kortsiktig gjeld		4 223	10 673
Sum kortsiktig gjeld		95 403	126 085
Sum gjeld		19 522 808	20 279 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 997 618	7 457 522
Pantstillelser	12	19 427 405	20 153 729

Sted: _____

Dato: _____

Wenche Johansen
Styreleder

Kirsti Merete Skogsholm
Styremedlem

Dan Henrik Johansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 917 504	1 701 504
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 090 560	923 616
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	738 624	767 376
Sum	3 746 688	3 392 496

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter Brannvarslingsanlegg	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 733 568	277 640	65 810
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 733 568	277 640	65 810
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	65 810
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 733 568	277 640	0
Anskaffelsesår :	1953	1953	2015
Antatt levetid i år :			5

Borettslaget eier tomten. Tomten, g.nr 53, b.nr 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 381, 382, 383 i Indre Østfold Kommune.

Borettslaget består av 48 andeler.

Eiertomt på 16 036,70 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP587038.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 500	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	33 728	34 829
6392 Containerleie/tømming	10 999	3 274
Sum	46 227	38 103

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 893	5 938
Sum	6 893	5 938

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	0	529
Sum	0	529

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	12 871
6602 Vedlikehold VVS	21 364	5 906
6603 Vedlikehold elektro	15 148	11 466
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	9 622
6617 Vedlikehold brannvernustyr	26 710	23 873
6641 Malerarbeider	530 963	887 002
6642 Snekkerarbeid	114 296	195 559
6643 Glassarbeid/Vindu	86 504	9 738
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 188	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	68 870	50 742
6648 Vedlikehold dører og porter	1 844	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	2 900	0
Sum	869 787	1 206 777

Konto 6641 gjelder prosjekt, maling av borettslaget.

Konto 6642 har det blitt skiftet vindskyer mm.

Konto 6646 her har det blitt utført slemming av murvegger i kjeller.

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 175	645
Sum	2 175	645

Konto 6714 gjelder utsendels av varsler.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 500
7770 Betalingskostnader	82	95
7773 Omkostninger innkreving	4 104	579
7795 Husleietap	-25	1
Sum	4 161	2 175

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	4 800	0	4 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-12 827 091	297 101	-12 529 990
Sum opptjent egenkapital	-12 827 091	297 101	-12 529 990
Sum egenkapital	-12 822 291	297 101	-12 525 190

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12138682658	12112465535
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2007
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044	30.09.2032
Opprinnelig lånebeløp:	19 250 000	6 845 000
Lånesaldo 01.01:	16 808 995	3 042 334
Avdrag i perioden:	449 344	276 979
Lånesaldo 31.12:	16 359 651	2 765 354
Saldo 5 år frem i tid:	13 692 594	1 121 273

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12112465535	48	57 612	2 765 376
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138682658	48	340 826	16 359 648

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	19 125 005
Innskuddskapital	302 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	19 427 405
Bokført verdi av pantsatt eiendom	5 011 208

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet vil etter tinglysning være en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Leikvang borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Leikvang borettslag

Styreleder	Wenche Johansen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Dan Henrik Johansen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Kirsti Merete Skogsholm (sign.)	17.02.2025

Til generalforsamlingen i Leikvang Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-18 21:19:40 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Årsmelding 2024 - Leikvang borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Wenche Johansen
Styremedlem, Dan Henrik Johansen
Styremedlem, Kirsti Merete Skogsholm
Varamedlem, Roar Ødegaard
Varamedlem, Kari Sandodden
Varamedlem, Liv-Marie Moen Johnsen

Styret i Leikvang borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Leikvang borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Leikvang borettslag ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 958242131

Leikvang borettslag består av 48 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Leikvang borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587038. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Leikvang borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- 5./ 6. februar: Norsk brannvern utførte årlig kontroll med full gjennomgang av fellesareal og inne i leilighetene. Skiftet batteri og testet varslere, kontroll av manuelt slukkeutstyr, rådgivning til beboerne. Styret har fått kontrollrapport fra Norsk brannvern etter utført kontroll og styret har rettet opp i feilene og byttet batteri der beboerne ikke var hjemme under kontrollen.
- Styret har hatt 4 befaringer i husenes fellesarealer. Rapportert feil og rettet dem opp.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 behandlet 67 saker.

Reparert og byttet 3 verandaer. Byttet 8 kjellervinduer. Byttet 5 vinduer. Skiftet råtne bord på 5 hus. Malt og vasket 2 røde hus. Malt bordene som er byttet på de 3 andre husene. Fjernet de 4 siste gamle tørkestativene på gårdsplassene. Murt en utetrapp som var sprekt. Rengjøring, puss og maling av kjellervegger i ett hus. Reparasjon av grunnmurspapp med toppliste. Drenering/reparasjon langs husveggen etter behov på 12 hus.

BUDSJETT 2025

Styret måtte øke husleien med 250,- kr pr. mnd. fra 01.01.2025 da det var minus på budsjettet når alle utgifter og vedlikehold var budsjettet. Vi har ca. 1.500000 i disponible midler når regnskapet er ferdig. Det er ikke mye da det fra hver beboer skal stå igjen mellom 15000 og 20000,- kr og det vil si over 700000,- kr. Resten bør vi nok ha til uforutsette utgifter. Derfor ble det bestemt på styremøte at vi ikke skal utføre noen store prosjekter i 2025 bare det som er helt nødvendig. Selvfølgelig skal eierne som har levert skjema til budsjettet få sine oppdrag utført. Vedlikeholdsbudsjettet fra styret og beboere som har sendt inn saker til styret er følgende: 12 nye brannslukningsapparater til gangene. Bytte 4 vinduer, 2 kjellervinduer og 1 veranda. 2 nye calling anlegg da vi ikke får tak i deler til det gamle.

INFORMASJON TIL BEBOERNE:

Hva kan eierne selv gjøre for å holde kostnadene nede? For eksempel hvis alle vedlikehold verandaene sine malte og skrapet før bordene ble råtne er det en innsparing på budsjettet. Samme med vinduene. Vårrengjøring ble en suksess og det må vi fortsette med for det sparer oss for vedlikehold og bedre miljø i borettslaget. Styret og hele Norge håper at rentene på lånene går ned i løpet av 2025 da det kan skape litt mer penger i kassa. Tenk også at fellesområdene er ett sted vi alle har ansvaret for at blir holdt i orden.

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR 2025 og 2026

Styret veit at det er mange prosjekter som burde vært gjort i disse årene, men da eierne ikke ønsker husleieøkning må styret prioritere kostnadene så langt det går. 6 hus igjen som ikke er malt og mange kjellervinduer som er dårlige, men det for stå på vent iallfall i 2025. Som dere ser er det vanskelig å planlegge, med lite midler.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2025

ELBIL-LADING I BORETTSLAG OG SAMEIER:

UTDRAG RUNDT REGLENE OG FORSLAG FRA HUSEIERNE:

1. Beboere med parkeringsplasser i borettslag og sameier skal kunne få lade elbilen. Men hvem skal betale og hvordan skal man gå frem? Huseiernes anbefaling er at styret har en god plan. Her ser dere hvordan.
2. Beboere i borettslag og sameier skal kunne få tilgang til en parkeringsplass med lademulighet. Forutsetningen er at man allerede har rett til å parkere på borettslagets eiendom.
3. Retten til ladning av elbil og ladbar hybrid er nå lovfestet både for sameier og borettslag.
4. Samtidig vil man i borettslag fort se at det kan være lurt å legge inn ladere på alle parkeringsplasser med en gang.
5. I tillegg kan det dukke opp spørsmål knyttet til oppgradering av strømmettet.
6. Finn gode lade-løsninger for alle: Ladeplasser for elbiler er noe hvert borettslag må forholde seg til de kommende årene. Vi anbefaler alle borettslag å gjøre en vurdering av hvordan dere best kan løse fremtidens behov for ladestasjoner.
7. En god fellesløsning som er planlagt godt, vil bli billigere og bedre på sikt. Det sikrer også at styret har kontroll på prosessen.
8. Lar man ulike beboere sette opp ladere selv, risikerer man at det sette som ladere fra ulike leverandører som ikke er kompatible med hverandre. Da er det en risiko for at hele eller deler av anlegget må tas ned ved en senere anledning.
9. Sett ned en lade arbeidsgruppe.
10. Den enkelte boligeier har nå som ett utgangspunkt krav på å få lade bilen sin på sameiets eiendom. Andelseier må søke styret.
11. Beslutningen er lagt til styret. Generalforsamlingen kan bare nekte hvis de har en saklig grunn.
12. Hvordan skal utgiftene til oppgradering fordeles: Eventuelt oppgradering av strømmettet på fellesutgiftene. Legge frem strøm til

de enkelte parkeringsplassene regnes for å være en fellesutgift. Laderen og monteringen av denne, vil en slik utgift være eierens sitt ansvar.

FORSLAG FRA STYRET:

Styret må i dag forholde seg til vedtaket som ble bestemt på generalforsamlingen 21.03.24 og det ble alternativ C som er: Beboer kan selv sette opp ladepunkt på husvegg. Pris for opplegg pr. lader ca. 21 000,- kr.

Dette er en dårlig løsning for alle 48 beboerne og styret ønsker derfor å sette ned en ladearbeids gruppe til å jobbe videre med tilrettelegging av el-biler for alle beboerne. Vanlig i borettslag er at graving/strøm/stolpe går på fellesutgiftene. Beboer betaler laderen og montering av denne.

Forslag til hva gruppen skal jobbe med:

Alle 48 beboere skal kunne få tilgang til en parkeringsplass med lademulighet.

Sjekke om vi må oppdatere strømmettet.

Priser fra minst 3 leverandører.

Når dette er utført og lagt frem for hele styret ønsker vi og ta en ekstraordinær generalforsamling for å informere eierne og stemme over forslagene

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 20.03.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Leikvang borettslag torsdag 07.08.2025 kl. 18:00 - Usbl Askim - Vangsveien 10, 1814 Askim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ André Danielsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ André Danielsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Wenche Johansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 20

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Tilrettelegging for full utbygning av el-billading

Et borettslag har plikt til å tilrettelegge for elbillading når beboere ønsker det. Denne forpliktelsen har medført et vedtak på generalforsamlingen 21.03.2024 at beboer setter opp ladepunkt på husveggen.

Styret mener nå denne løsningen har for store ulemper til å kunne gjennomføres fordi de fire elbilene må (luke)parkere på begrenset/for lite plass langs husveggen og dessuten kunne sjenere beboere i første etasje. Løsningen er heller ikke framtidsrettet for hvis flere enn fire biler skal parkere vil det kunne bli problemer med inn- og utkjøring og spesielt for utrykningsbiler/snømåking.

Styret ser derfor ingen annen mulighet enn å foreslå følgende løsning:

Vedtak - se vedlagte to skisser som vil gjelde for de fleste gårdsplassene

På hver av de tolv gårdsplassene etableres det fire ladepunkter, et ladepunkt til hver leilighet. Det graves da en grøft fra kjellervegg til plenkant/hekk. I grøften legges tomme rør til 2 stk. fundament med påmontert ladestolpe ved plenkanten, på hver ladestolpe kan det senere monteres to ladebokser.

Merknad: På noen av gårdsplassene er det garasjer og da vil ladepunkter på garasjen kunne erstatte en ladestolpe. Dette bekostes av borettslaget.

Når en andelseier senere ønsker å begynne med el-billading, må vedkommende kontakte elektriker for å legge kabel fra leilighetens sikringssskap gjennom det tomme røret til ladestolpen der det monteres en ladeboks. Det må også monteres overspenningsvern og jordfeilbryter. Dette betales av andelseier.

Styret har innhentet tilbud fra tre installasjonsfirmaer der ett senere har trukket seg.

Tilbud fra Caverion

Totalsum kr. 790.659

Pr. andel kr. 16.473

Tilbud Elektrotjenesten

Totalsum kr. 702.763

Pr. andel kr. 14.641

Når andelseier senere ønsker å få elektriker til å fullføre installasjonen foreligger i øyeblikket følgende tilbud:

Caverion kr. 19.511

Elektrotjenesten kr. 17.308 (ladeboks Zaptec Go)

eller andelseier kan fritt velge en annen installatør.

Antatt oppstart for arbeidene er uke 33 - mandag 11. august og ventes å ta tolv dager.

Generell info:

Ladeinstallasjonen vil være på 16A kurs som vil yte ca. 3.6kW. Dette vil kanskje kunne økes i samråd med elektriker. En ladetime vil da gi en kjørelengde på ca. 1.5 mil.

Opplysningsrådet for veitrafikken/Statistisk sentralbyrå:

Antall personbiler i Norge: ca. 2 900 000 (derav 30% el-bil)

Antall varebiler i Norge: ca. 515 000 (derav 8% el-bil)

Nybilsalg av personbiler første halvår 2025: ca. 94% el-biler

Nybilsalg av varebiler første halvår 2025: ca. 45% el-biler

Det er ca. 10.000 hurtigladestasjoner i Norge.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok full utbygning av el-billading som beskrevet i sak 2. Vedtak fra generalforsamling 21.03.2024 utgår. Forslaget ble vedtatt med 15 stemmer for.

3. Tilrettelegging for delvis utbygning av el-billading

Dersom sak 2 ikke vedtas, vil sak 3 bli behandlet som et alternativ.

Et borettslag har plikt til å tilrettelegge for elbillading når beboere ønsker det.

Generalforsamlingen kan velge å bruke samme løsning som beskrevet i sak 2, men å utbygge infrastrukturen for el-billading gradvis i borettslaget etter behov. Dette er et alternativ som vil kreve mer administrasjon/tidsbruk, og i tillegg en vesentlig større kostnad over tid da entreprenørene/leverandørene må bruke mer tid/utstyr på jobben over en lengre periode med flere oppmøter og eventuelt innleid utstyr som gravemaskin. En annen faktor som vil øke totalprisene ved denne utbyggingsmetoden er økt konsumprisindeks. Styret har ikke innhentet et konkret pristilbud på dette, da det først må kartlegges hvor mange andelseiere som ønsker el-billading i første omgang.

Vedtak:

Saken utgår da sak 2 ble vedtatt.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Leikvang borettslag torsdag 20.03.2025 kl. 17:00 - Østfold Næringspark, Vangsveien 10, Askim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ *Simen Baastad*

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ *Simen Baastad*

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Wenche Johansen ✓

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: **12**

Antall fremlagte fullmakter: **1**

Totalt: **13**

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent ✓

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent ✓

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått. ✓

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering. ✓

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrets innstilling til styrehonorar for denne perioden er kr. 120.000,-.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 120 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Tilrettelegging for lading av elbiler

Styret har innhentet mer informasjon rundt ladning av el- biler og mener at avgjørelsen som ble tatt på generalforsamlingen 21.03.2024 ikke er gjennomførbart og ikke tilrettelegging for alle beboere og vanskelig å gjennomføre når det kommer flere el-biler som skal lade.

Se vedlagt informasjon fra styret.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/~~ikke vedtatt~~

Enstemmig vedtatt

Antall stemmer for:

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Wenche Johansen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Wenche Johansen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Liv-Marie Moen Johnsen, Kari Sandodden og Roar Ødegaard er på valg.

Per Fuglesang stiller som kandidat som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Per Fuglesang for 1 år.

Valgt ble: Liv-Marie Johnsen for 1 år.

Valgt ble: Roar Ødegaard for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: velges av styret om aktuelt

Simen Børstad

Møteleder

Wenche Johansen

Protokollvitne

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høgdveien 8	H0201	53/366	107	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AUNG ZAW MIN 140574*****	Eiendomsrett 1/1	Høgdveien 8 1813	Bosatt

Vegadresse: Høgdveien 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1813 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	501 Løken - Katralen	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147354940		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1953

1: Bygning 147354940: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.12.1953

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	428
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	428
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1953	12.08.1997

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	143	0	143	0	0	0
H01	2	143	0	143	0	0	0
K01	0	142	0	142	0	0	0

Borettslag

Navn	LEIKVANG BORETTSLAG	Org.nr	958242131
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	1

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	53/383	1176.2	
Grunneiendom	53/371	1309.1	
Grunneiendom	53/373	1499.5	
Grunneiendom	53/367	1237.4	
Grunneiendom	53/366	1200.8	
Grunneiendom	53/368	1299.7	
Grunneiendom	53/382	1168.1	
Grunneiendom	53/370	1414.6	
Grunneiendom	53/374	1258.8	
Grunneiendom	53/369	1300.3	
Grunneiendom	53/381	1872	
Grunneiendom	53/372	1300.2	



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	366	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Høgdveien 8, 1813 ASKIM								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	Delareal 1 201 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Reguleringsplaner

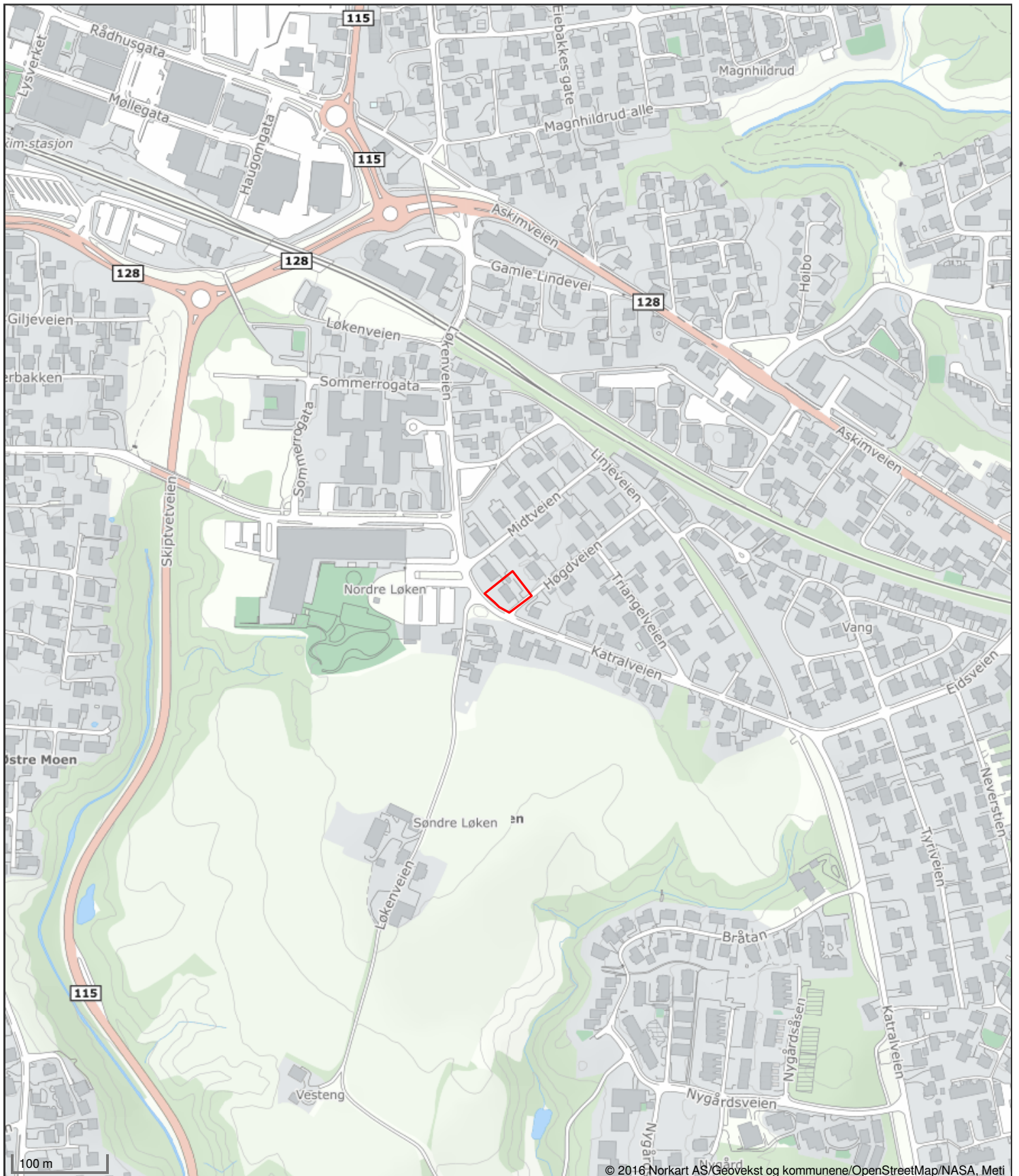
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012419860002
Navn	Løkenjordet og Løken U-skole

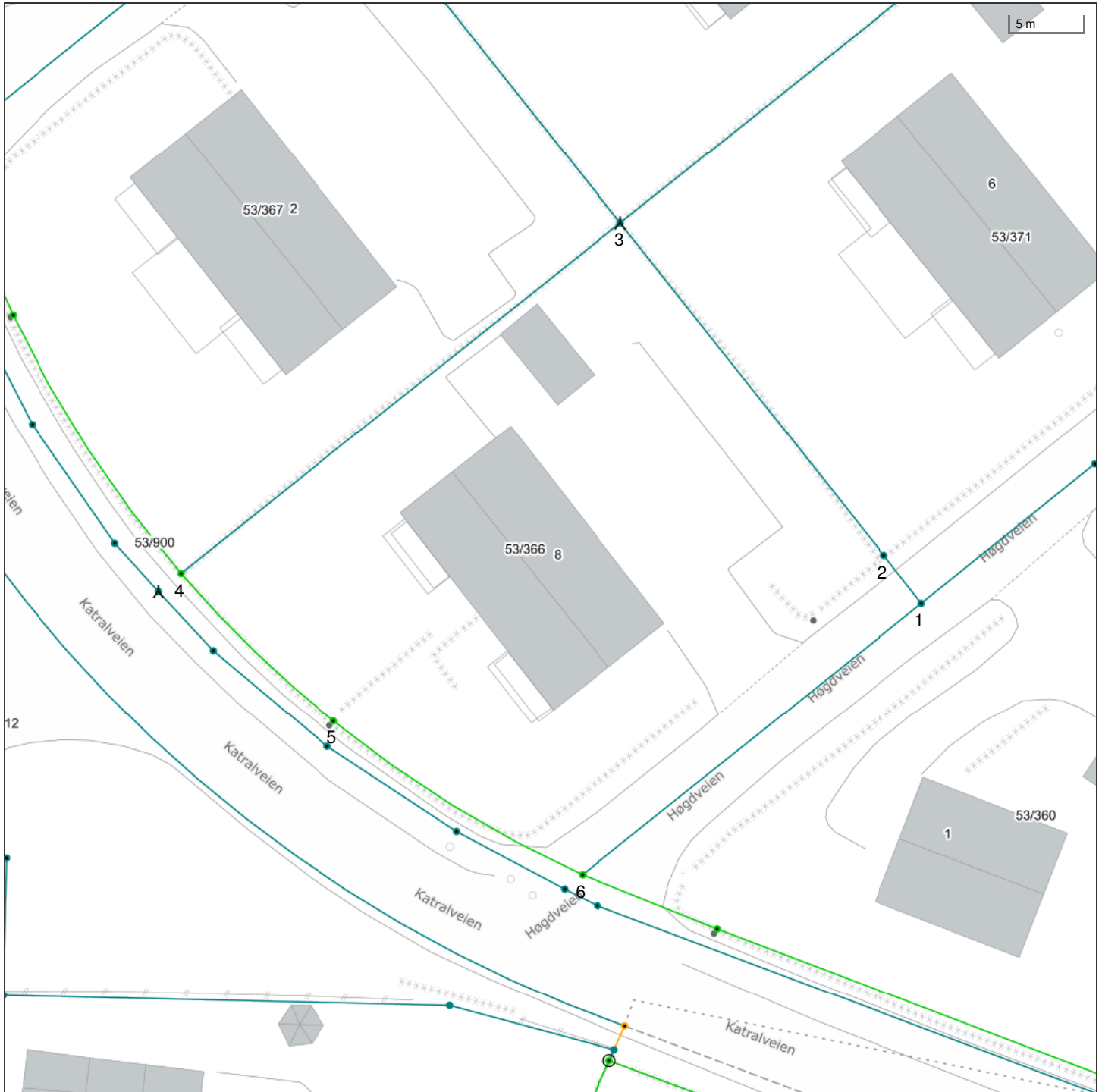
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.05.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/4075/19860002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 069 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 101 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 268 m ² Formål Frisiktsone
	Delareal 31 m ² Formål Gang-/sykkelvei



Oversiktskart for eiendom 31 18 - 53/366//



Eiendomskart for eiendom 3118 - 53/366//



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

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste - - - - - Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 200,80 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6606349,09	Øst 622717,27

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6606351,86	622760,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,03	
2	6606355,07	622758,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,20	
3	6606377,44	622739,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	29,32	
4	6606352,24	622709,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,90	
5	6606342,4	622720,5	10 cm	Jord (JO)	Annen detalj (83)	14,71	78,90
6	6606332,34	622738,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,31	80,12



Grunnkart



UTM-32

Indre Østfold kommune

Eiendom: 53/366
Adresse: Høgdveien 8
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

- | | | | |
|---|---|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet | Hjelpelinje punktfaste | |



©Norkart 2026

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



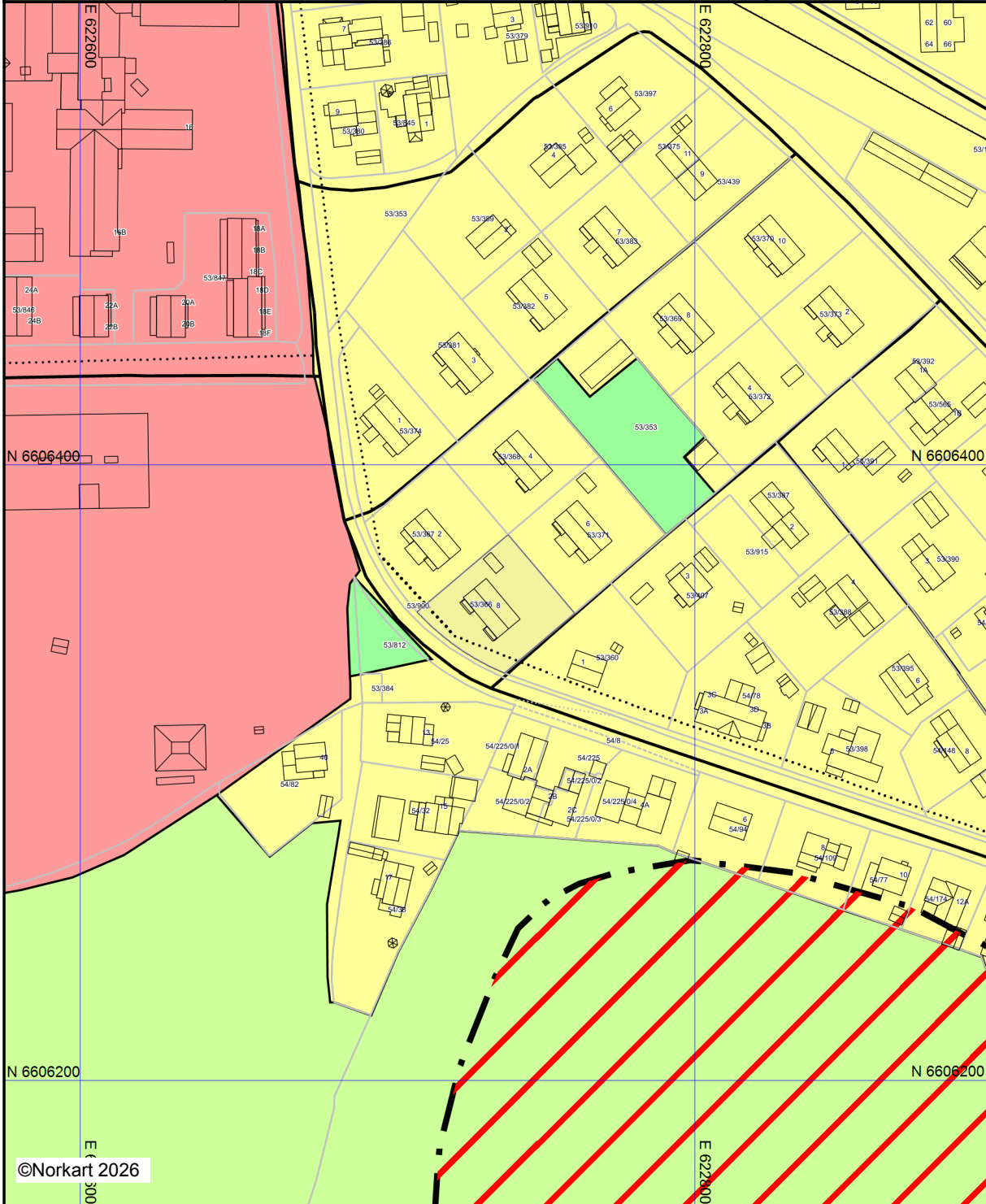
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 53/366
Adresse: Høgdveien 8
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Jernbane - eksisterende



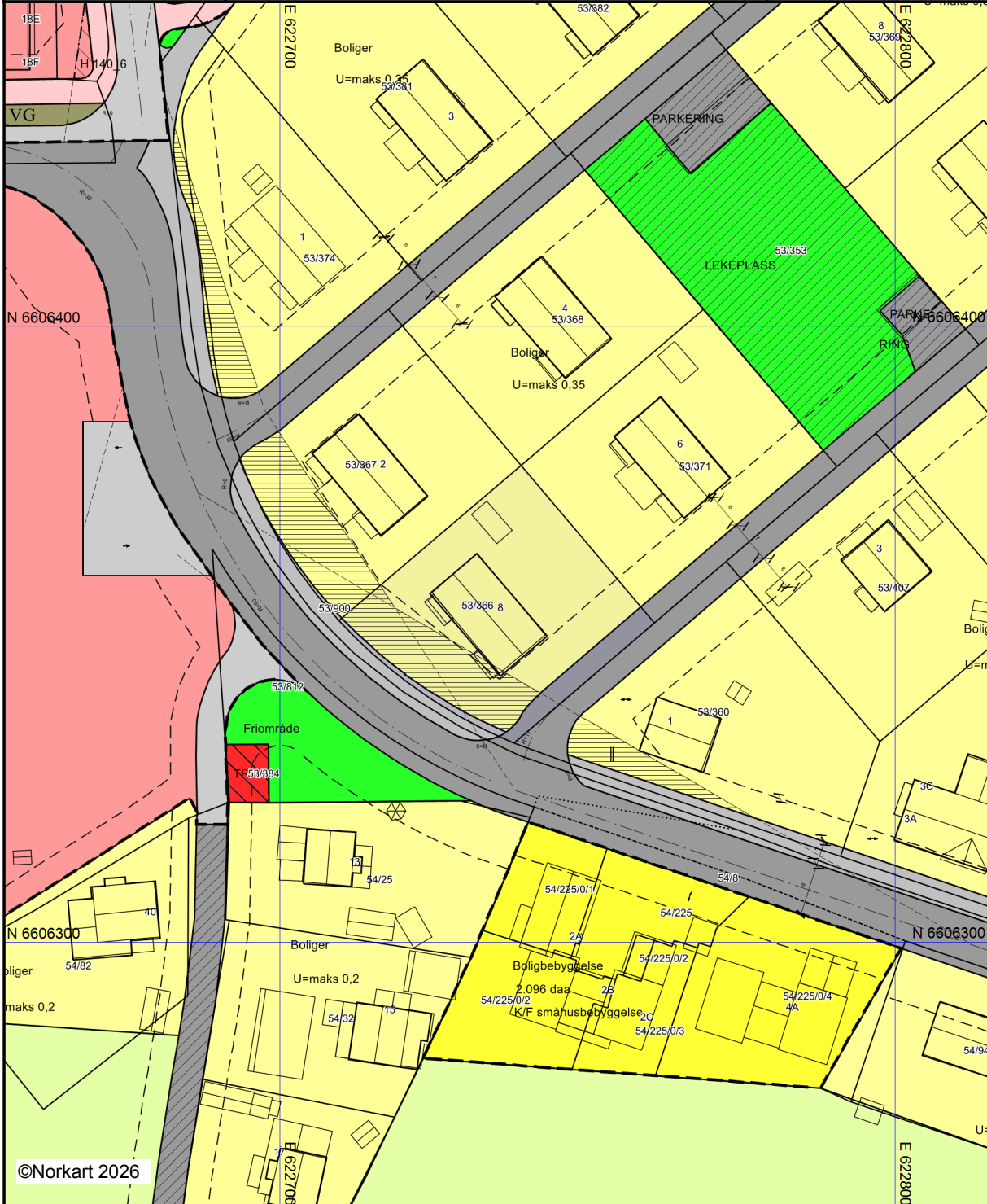
Reguleringsplankart



Indre Østfold kommune

Eiendom: 53/366
Adresse: Høgdveien 8
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk)
	Landbruksområder
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Jernbane
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Institusjon
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, grøntarea
	Parkering
	Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Utkjøring
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REG.PLAN FOR LØKENJORDET
OG LØKEN UNGDOMSSKOLE

§ 1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres for følgende formål:

- boliger
- kontor/industri/verksted
- park/lekeplass/friområde
- offentlig formål (skole, aldershjem)
- kjøreveg, gangveg, fortau, parkeringsplass, felles avkjørsel
- spesialområder (fornminnefelt, trafo-kiosk)
- landbruk

§ 3. Område for boliger (U maks.=0,2)

- a) I området kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad for området er 0,20, beregnet etter netto tomteareal.
- c) For hver bolig skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje/carport, samt plass for oppstilling av 1 bil.

§ 4. Område for boliger (U maks.=0,35)

- a) Maksimal utnyttelsesgrad for området er 0,35, beregnet etter netto tomteareal.
- b) For hver bolig skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje/carport samt plass for oppstilling av 1 bil, eller i fellesanlegg der det er vist i planen.

§ 5. Område for kontor/industri

- a) Maksimal utnyttelsesgrad er 0,35, beregnet etter netto tomteareal.
- b) I området kan oppføres bygninger for kontor- eller småindustrivirksomhet.
- c) Ved etablering av industrivirksomhet skal det tas spesielt hensyn til omkringliggende boligbebyggelse.

21.12.04

§ 6. Område for kontor/verksted

- a) Maksimal utnyttelsesgrad er 0,35, beregnet etter netto tomteareal.
- b) I området kan deler av bygninger også tillates brukt til boligformål.

§ 7. Spesialområder for fredet fast fornminne

Innenfor de særskilt avgrensede fornminnefeltene er ethvert inngrep/tiltak ulovlig, såfremt det ikke er innhentet tillatelse fra Universitetets Oldsaksamling i Oslo. (Jfr. lov om kulturminner av 9.6.78.)

§ 8. Fellesbestemmelser

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.
- b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling, og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.
- c) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Askim kommune.

Stadfestet

J. V. V. V. V.

28 MAI 1986



Mindre vesentlig reguleringsendring, vedtatt av Askim Bygningråd 10.01.94, sak 3/94:

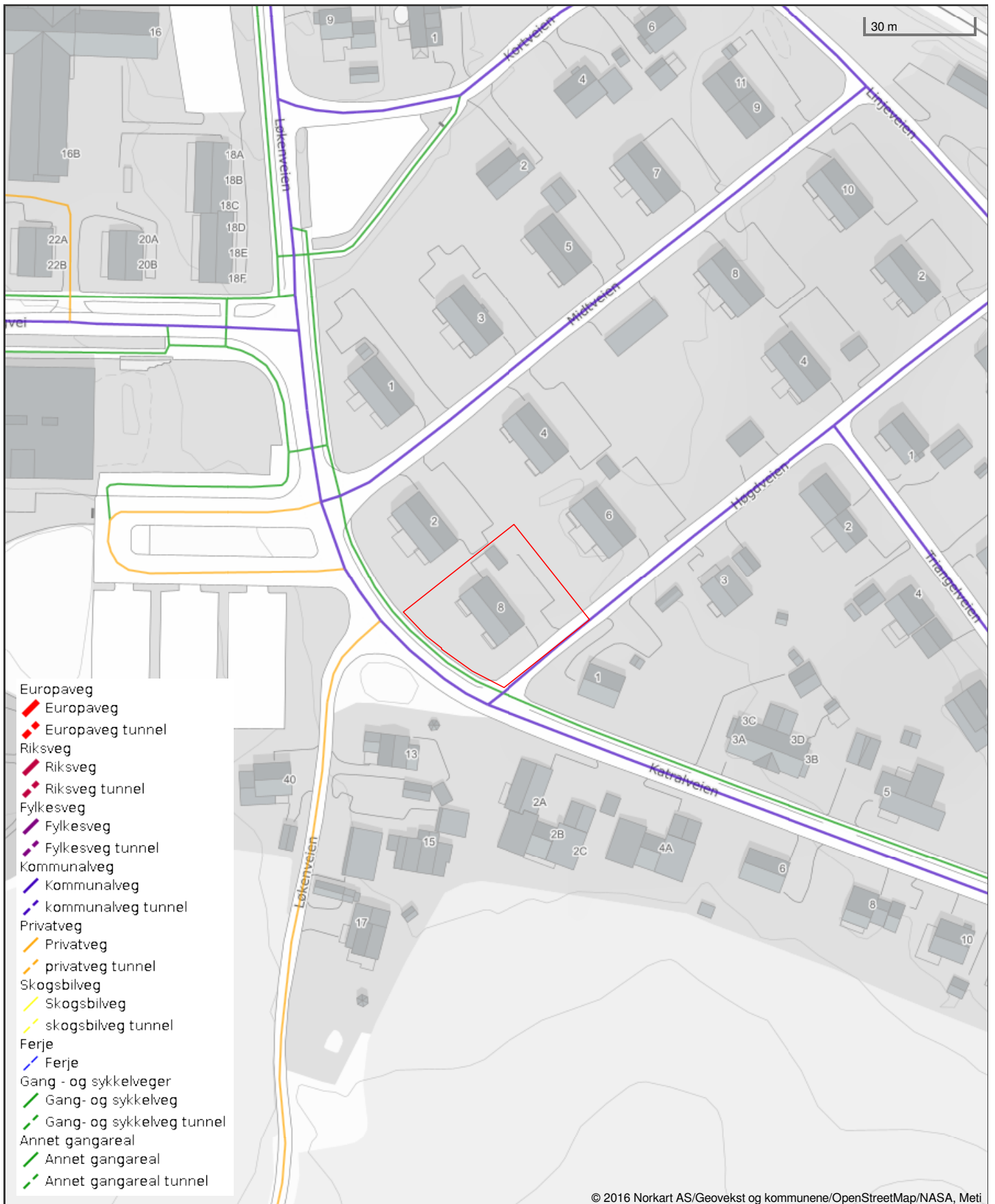
§9 Område for offentlig formål (skole, aldershjem)

- a) I område A kan bygninger oppføres med maksimal gesimshøyde 8 m og maksimal mønehøyde 9 m.
- b) I område B kan bygninger oppføres med maksimal gesimshøyde 10 m og maksimal mønehøyde 12 m.

1. Salte 9/10/86



Vegstatuskart for eiendom 3118 - 53/366//



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