

aktiv.





Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Benum Braanen

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 778 940,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 078 503,-
Felleskostn.: Kr 9 286,-
Selger: Emilie Torgersen
Birk Skogvang

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 63/79 kvm
Tomtstr.: 17971.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 50
Andelsnr.: 27
Oppdragsnr.: 1204250137

Moderne 2-roms med usjenert hage, gode solforhold og garasje.

Lensmann Haavers vei 127 er en moderne og velholdt 2-roms andelsleilighet med romslig planløsning og koselig uteplass. Uteplassen består av en solrik terrasse og hage, godt skjermet av hekk og gjerde.

I 2023 ble alle leilighetene i borettslaget oppgradert med ny kledning, takteking og vinduer.

Leiligheten er også pusset opp innvendig i nyere tid med enstavs laminatgulv, malte vegger og lekkert bad. Sistnevnte ble overflateoppusset i 2025 med dempet uttrykk.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, og er et innbydende rom med godt utstyrt innredning, peisovn og nydelig lysinnslipp fra brede skyvedører i glass. Videre kan leiligheten skilte med et romslig soverom, bod med garderobeinnredning, isolert utebod og garasjeplass med elbillader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	60
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 26 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Bad, Kjøkken, Entré, Soverom, Bod

BRA-e: 4 kvm Bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm

Garasjeplassen har el-billader.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17971.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i første etasje og har et koselig uteområde mot sør – omkranset av høy hekk og bambusgjerde. Her er det en terrasse på ca. 19 kvm og hage med barket bed, plassbygde blomsterkasser og fargerike blomster.

Terrassen har rekkverk og levegger i spilekonstruksjon, samt et overbygg som danner en lun sone for sofamøblement. Med et slikt uteområde er alt lagt til rette for å nyte late sommerdager i ro og fred. På de varmeste dagene er det deilig å søke skygge på en nordvendt terrasse ved inngangspartiet. Begge terrassene ble beiset i 2025.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og sentralt boligområde ved Holt Vestvollen, ca. 4 km fra Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Området er plassert omtrent midt mellom Oslo sentrum og Oslo Lufthavn, og det går direktebusser til begge steder. Nærområdet har også gode fasiliteter for sport, samt daglige servicetilbud. Skedsmo Senter ligger ca. 3,5 km unna og har et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

Området har også nærhet til fotballbane, ballbinge, idrettshall, svømmehall, golfbane, skiløyper og et lokalt, lite alpinanlegg. I tillegg er det kort vei til flere treningssentre, samt til flotte tur- og friluftsområder i Romeriksåsen.

Romeriksåsen har fantastiske turområder som kan benyttes året rundt. Fra Tæruddalen er det lysløype og et rikt utvalg turstier innover i marka. Lysløypa er oppgradert i nyere tid, og tilrettelagt for både barnevogn og rullestol. Løypa fører til idylliske vann, turhytte, fine benker, samt områder med mye sopp og bær.

Nebursvollen Friluftsbad ligger en kort sykkeltur unna, og er Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Rema 1000, som begge ligger ca. 900 meter unna. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Skedsmo Senter på Skedsmokorset, et moderne kjøpesenter med parkeringsgarasje, Ark bokhandel, apotek, vinmonopol og frisør, samt flere kjedebutikker og små nisjeforretninger med mer.

Lillestrøm, Jessheim, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde. Strømmen storsenter har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Nærmeste bussholdeplass er Holt senter, som ligger ca. 400 meter fra boligen. Fra

Skedsmokorset bussentral er det hyppige avganger til Oslo, Lillestrøm, Gardermoen, Nannestad og Sørumsand med mer. Ved å benytte bil tar det ca. 12 min til Lillestrøm, 15 min til Strømmen storsenter, 25 min til Oslo Lufthavn og 25 min til Oslo S.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har gangavstand til Sten-Tærud barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet, storbyuniversitetet, har en avdeling på Kjeller - en kort sykkel tur fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskiller og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonsseller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2023

En ytterdør med glassfelt fra 2023. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2023.

Utgang fra stue/kjøkken til en mark terrasse på ca. 19m².

Adkomst platting på ca 7m². Det er tilgang til en utv bod på ca. 4m².

Innvendig

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv. Gulvbelegg på bad.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater. Malte tapeserte vegger på bad.

Overflatebehandling himling: Malte panelplater og takess.

Etasjeskillere i betong.

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

- Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Konsekvens/tiltak: Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales videre bruk av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert noen skjevheter og stedvis knirk.
- Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt
- Ved enkel nivellering av :
- Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.
- Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.
- Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
- Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Baderomsdør tar i karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

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

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet dusjkabinett, servant, malt vegger og gulv.

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

- Ja, skade på nedkant av panelet i garasjen.

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

- Ja, litt dårlig trekk i pipa. Dette er meldt til styret.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja, kom med fra tidligere eier. Jeg har aldri brukt den.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beiset terrassen sommer 2025.

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

- Jeg er kjent med forslag om renovering av garasjer på sikt.

Innhold

1. etasje: Entré, kjøkken, stue, bad/wc/vaskerom, soverom og bod.

Annet: Utebod.

Kort fortalt

- Moderne og velholdt 2-roms.
- Andelsleilighet i første etasje.
- Garasjeplass med lader i felles rekke.
- Koselig uteområde mot sør.
- Usjenert hage og terrasse med sol hele dagen.
- Kjøkken m/nydelig lysinnslipp.
- Peisovn og velutstyrt innredning.
- Bred åpning mot stuen.
- Lekkert bad overflateoppusset opp i 2025.
- Vaskesøyle skjult bak halvvegg.
- Pent soverom med god størrelse.
- Bod innredet som garderoberom.
- Isolert utebod på ca. 4 kvm.
- IN-ordning

Standard

Entré

På inngangssiden er det en terrasse på ca. 7 kvm med stakittgjerde og blomsterkasse. Inngangspartiet ligger skjermet til og har adkomst til entreen, samt en isolert bod på ca. 4 kvm. Entreen gir et godt førsteinntrykk med nyere, enstavs laminatgulv og lyse vegger malt i 2024. I tillegg til klesopphenget, er det plass til garderobeskap eller skoskap om ønskelig. Det er for øvrig dør inn til en romslig bod.

Kjøkken og stue

Leiligheten har et stort og innbydende kjøkken med brede skyvedører i glass ut til terrassen. Skyvedørene dekker hele gavlveggen og gir nydelig innslipp av dagslyset. Videre har kjøkkenet en peisovn som gjør det lille ekstra. Kjøkkenet har plass til spisebord, og det er god kontakt med stuen via en bred åpning. Laminatgulvet er lagt sømløst mellom sonene, mens veggene er malt i en smakfull brunfarge.

Kjøkkeninnredningen var ny i 2013 og byr på mye oppbevaringsplass, gode

arbeidsflater og integrerte hvitevarer. Skap og skuffer har hvite profilfronter, mens overskapene har vitrinedører. Benkeplatene er i treimitert laminat og veggene bak har marmorfolie. I benken er det oppvaskkum og integrert koketopp med ventilator over. Det er for øvrig integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt nisje til kjøleskap.

Bad/wc/vaskerom

Badet ble pusset opp i 2025 med malte overflater, ny innredning og lekkert resultat. Innredningen har naturtro fronter med gripehåndtak og består av et dobbelt høyskap, samt skuffemøblement med marmorimitert benkeplate og toppmontert bolleservant. Over er det speilskap.

Videre er badet utstyrt med gulvvarme, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i vaskesøyle. Vaskesøylen er skjult bak en stilig halvvegg med sorte spiler.

Soverom og garderobe

Leiligheten har et romslig soverom med plass til nattbord på hver side av dobbelsengen. Overflatene er holdt i et harmoniserende fargepalett med lyst laminatgulv og beigemalte vegger. Et stort vindu sørger for pent lysinnslipp. Rett over inngangen til soverommet er det dør inn til boden. Bodens har flere åpne hyller, samt garderobestammer med kurvskuffer og klesheng. Det er mer lagringsplass i uteboden.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass på ca. 12 kvm i felles rekke. Garasjen har vippeport og elbillader. Øvrig parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Skadeforsikring, polisenummer 89694657

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming er med peisovn på kjøkkenet og elektrisk gulvvarme på badet. Varmtvann er fra en 120 liters bereder plassert i boden. Kjøkkenet og badet har mekanisk avtrekk, og det er naturlig ventilasjon for øvrig. Sikringsskapet har automatsikringer.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 290 000

Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

758 783 (Andel av fellesgjeld)

4 048 783 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 058 346 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 066 246 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 069 046 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 809 887 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 239 547 for år 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 5 297,-

Stipulerte Avdrag IN 596,-

Stipulerte rentekostnader IN 3 393,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 286

Andel Fellesgjeld

Kr 778 940

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har vedtatt oppstart av IN(individuell nedbetaling av lån) 01.01.2026, første mulighet for innfrielse er mars 2026.

Det er vedtatt låneopptak på 2,5 millioner, låneopptakerteg gjort og utgjør en del av fellesgjelden pr. i dag.

Andel fellesformue

Kr 30 102

Andel fellesformue dato

01.01.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Holtgrenda Borettslag

Organisasjonsnummer

948292858

Andelsnummer

27

Om borettslaget

Holtgrenda Borettslag ble stiftet 19.08.1988 og har organisasjonsnummer 948.292.858.

Borettslaget har 91 beboergarasjer, 2 carporter og 1 bod og 1 garasje til lagring av felles utstyr.

Borettslaget består av 93 boligseksjoner, fordelt på 10 bygninger.

Eiendommen har gnr 21, bnr 50, 54 og 55 i Lillestrøm kommune.

Borettslaget benytter Elaway til leveranse av infrastruktur for elbil lading.

Selskapet tar hånd om vedlikehold, drift og faktura.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Styrets årsberetning 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Oppfølging av økonomi
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Oppfølging sommer og vintervedlikehold
- Iverksatt forprosjekt garasjer, få opp alternativer
- Ny styreportal og epost system – samle dokumentasjon
- Oppfølging tvist angående vinterhager

Av andre større saker kan nevnes:

- Følge opp bygging i strid med Borettslagets vedtekter

Annet av interesse

- Info – rundskriv
- Dugnad – tenning av julelys

I løpet av det siste tiåret har flere beboere bygget vinterhager på borettslagets fellesareal på takterrassen. I forbindelse med nødvendige rehabiliteringsarbeider i borettslaget, herunder av taket, ble det vedtatt at ikkeoriginale konstruksjoner slik som innglassing og vinterhage på takterrassen måtte fjernes. Instruksjonen om å rive selvpåførte, uoriginale takkonstruksjoner var begrunnet med at dette etter entreprenørens byggfaglige vurdering er den eneste forsvarlige utførelse som gir vanntett tak, slik at regn- og smeltevann ikke trenger ned i takkonstruksjonen. De fleste beboerne har respektert instruksjonen om rivningspåbud og fjernet vinterhagene/pergolaene. Men tre andelseierne har ikke innrettet seg etter pålegget.

En andelseier har godtatt at vinterhagen skal rives, men mener at Borettslaget skal ta

kostnadene. Borettslaget mener at ansvaret må ligge på eier.

En annen andelseier nekter å søke om tillatelse i henhold til plan og bygningsloven og nektet Borettslaget å sette bygningsmassen tilbake til godkjent tilstand. Vinterhagen står også i veien for ekstra isolasjon for naboelighet.

For begge tvistene er det satt av tid for rettsmekling og eventuell rettssak i 2025.

Den siste vinterhagen, har beboer godkjent å rive og ferdigstille rehabiliteringen for sin leilighet og er i dialog med styret om dette.

Styret er på vegne av borettslaget derfor i rettslige tvist med to beboere for å få fjernet ulovlige bygningsdeler på taket i borettslaget.

Et saksanlegg vil alltid innebære en risiko for tap som kan påføre økonomisk ansvar for borettslaget. Men av hensyn til å få rettet den ulovlige situasjonen, hindre fremtid skade / lekkasjer fra takkonstruksjonen, og ut ifra et likhetsprinsipp (de fleste berørte har revet uten protester), har Styret vurdert det som helt nødvendig å forfølge ulovligheten rettslig.

Fra generalforsamling i oktober 2025:

Generalforsamlingen samtykker i at borettslaget refinansierer dagens lån og låner opp kroner 2,5 MNOK. Hele dagens lån skal sikres med pant i eiendommen Knr.Gnr.Bnr: 3205.21.50. Det gis samtidig samtykke til at borettsinnskuddet viker prioritet for Boligbankens nye pant som etableres i henhold til videre opplåning hvor borettslagets eiendom pantsettes som sikkerhet. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler, signere nødvendige dokumenter og sørge for tinglysing.

Lånebetingelser fellesgjeld

Boligbanken ASA

Rente 5,50%

Annuitetslån

12 terminer pr. år

Løpetid 04.12.25.-04.12.65

Beløp: NOK 89 274 875

Pantlaster: BOLIGBANKEN ASA

Andel restgjeld: 778 940,-

Pr. 04.12.2025

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)

2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten meldes ut ved aksept av bud. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Av regnskapet 2024:

Inntekter: 10 728 024(mot budsjett 10 637 871)

Driftskostnader: 7 031 067(mot budsjett 6 043 378)

Finans kostnad: 4 844 815(mot budsjett 4 989 694)

Resultat: - 1 147 858(mot budsjett -395 201)

Disponible midler er kr 3 565 826, disponible midler er innenfor anbefalt nivå.

Avviket mellom budsjett og regnskap for 2024 er i hovedsak vedlikehold av bygningsmassen, herunder piper og rehabilitering av to tak-terrasser.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

- Søknad skal sendes styret dersom andelseier ønsker utvendige forandringer/tilbygg. Herunder gjelder varmepumper, boder, gjerde, levegger, terrasser, parabolantenner etc. Det

er utarbeidet egne regler for montering av varmepumper. Avgrensing av hage/uteareal med gjerde over 100 cm er ikke tillatt. Avgrensing kan også skje ved opparbeidelse av hekk, uten å følge bestemmelser nedfelt i vedtektene til borettslaget.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget. Eier er pliktig til å følge gjeldende lover og regler for dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.

Alt dyrehold av hunder og katter skal meldes styret på bestemt skjema sammen med «Erklæring om dyrehold». Skjema og erklæring finnes i beboerpermen, eller kan fås ved henvendelse til styret.

Det er tillatt med inntil 2 hunder eller 2 katter per leilighet.

Ved alle nyanskaffelser av katter skal det legges fram dokumentasjon fra veterinær på at katten er kastret/sterilisert. Styret kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen i spesielle begrunnede tilfeller (f.eks. innekatt, rasekatt etc.).

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 50 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 27 i Holtgrenda Borettslag med orgnr. 948292858

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/21/50:

06.06.1989 - Dokumentnr: 105169 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VANNRETT

Overført fra: Knr:0231 Gnr:21 Bnr:49

14.12.1990 - Dokumentnr: 16166 - Erklæring/avtale

Rett for bnr.50 og 54 til vederlagsfritt å benytte tekniske anlegg på bnr.55. Felles ansvar for drift og vedlikeh. Best.om evigvarende vederlagsfri veirett for bnr.54 nærm.beskr.Fl.be Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1987 - Dokumentnr: 104278 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:21 Bnr:13

24.10.1988 - Dokumentnr: 109433 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:21 Bnr:54

24.10.1988 - Dokumentnr: 109434 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:21 Bnr:55

14.08.1990 - Dokumentnr: 9319 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:21 Bnr:49

16.09.1991 - Dokumentnr: 11844 - Målebrev
Areal 17979 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1768406 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:21 Bnr:50

01.01.2024 - Dokumentnr: 129469 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:21 Bnr:50

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for 12 boligenheter, rekke nr. 8 gnr. 21 bnr. 50 datert 18.09.1992.

Det er mottatt godkjente tegninger fra kommunen, tegningene har avvik mtp dagens bruk:

- Kjøkkenet er flyttet ut i stue.
- Etablert soverom i tidligere kjøkken.
- Stuedel er godkjent som soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.09.1992.

Vei, vann og avløp

Lensmann Haaversens vei 127 er offentlig vei, borettslaget har private internveier.
Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplaner:

"Reguleringsbestemmelser for "Sentertomta" på Holt/Vestvollen, gnr./bnr. 21/55, 21/54 og del av 21/50" med id: 380/04.

"Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for holtområdet, del av gnr 21 bnr 1, 13,

18 og 20 – gnr 23 bnr 1 – gnr 24 bnr 1 – gnr 31 bnr 116 – gnr 33 bnr 2 og 18 – gnr 34 bnr 1 – gnr 35 bnr 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9 og 10 – gnr 36 bnr 1 og 2 – gnr 40 bnr 1." med id: 193 A/84.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

27 500 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 121 350

Ansvarlig megler

Kamilla Benum Braanen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Tlf: 417 30 427

Ansvarlig megler bistår av

Kamilla Benum Braanen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Tlf: 417 30 427

Martyna Wozniak

Eiendomsmeglerfullmektig

martyna.wozniak@aktiv.no

Tlf: 966 51 211

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

08.02.2026

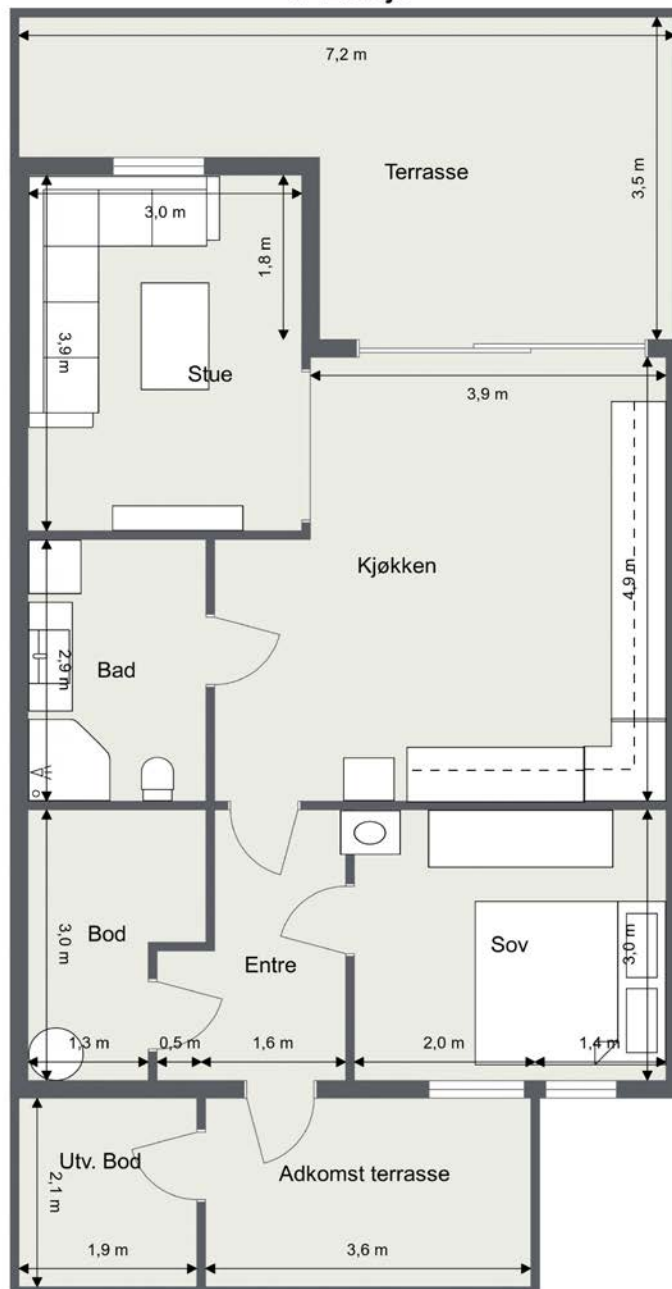


Aktiv Eiendomsmegling ved Kamilla Benum Braanen ønsker velkommen til Lensmann Havversens vei 127.



Her bor man i et etablert og sentralt boligområde med usjenert terrasse og hage.

Lensmann Haaversens vei 127 Skedsmokorset 1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Entré

Entreen gir et godt førsteinntrykk med nyere, enstavs laminatgulv og lyse vegger malt i 2024. I tillegg til klesoppheng, er det plass til garderobeskap eller skoskap om ønskelig.



Kjøkken

Leiligheten har et stort og innbydende kjøkken med brede skyvedører i glass ut til terrassen.

Kjøkkeninnredningen var ny i 2013 og byr på mye oppbevaringsplass, gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer.





Stue

Stuen byr på flere møbleringsmuligheter..
Laminatgulvet er lagt sømløst mellom
kjøkken/stue, mens veggene er malt i en
smakfull brunfarge.



Bad

Badet ble overflateoppusset i 2025 med malte overflater og ny innredning.





Leiligheten har et romslig soverom med plass til nattbord på hver side av dobbelsengen.



Rett over inngangen til soverommet er det dør inn til boden som er innredet med garderobeløsning.



Solrik terrasse som forlenger stuen i sommerhalvåret



Perfekt uteplass for grilling og sommerdager. I hagen har man sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Lensmann Haaversens vei 127 - Nabolaget Vestre Holt - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Holt senter Linje 340, 345	4 min 0.3 km
Leirsund stasjon Linje R13	10 min 6.3 km
Oslo Gardermoen	24 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22 km

Skoler

Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 410 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	5 min 2.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min 6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	12 min 6.3 km

Ladepunkt for el-bil

Vestvollen Barnehage - Lillestrøm Ko...	11 min
Extra Brånåsen	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

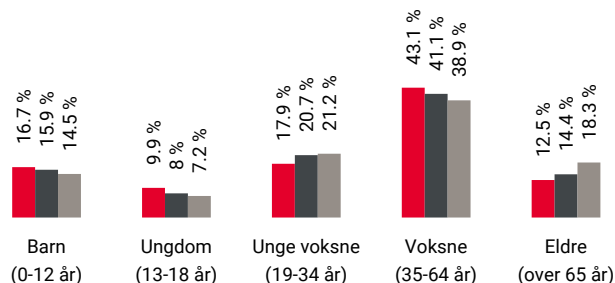
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Holt	538	241
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år) 64 barn	1 min 0.1 km
Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	7 min 0.5 km
Sten-Tærud barnehage (1-5 år) 108 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Holt Vestvollen PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	9 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



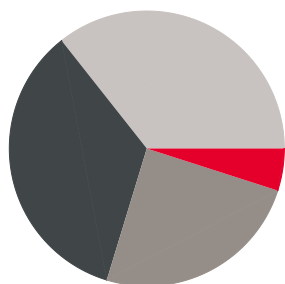
Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Sollia terrasse - balløkke	2 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
⚽	Holt friområde	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	SATS Skedsmokorset	7 min	🚗
🚴	Fresh Fitness Skedsmokorset	8 min	🚗

Boligmasse



5% enebolig
35% rekkehus
25% blokk
36% annet

Varer/Tjenester



Skedsmo senter

7 min 🚗



Apotek 1 Holt Vestvollen

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
34% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



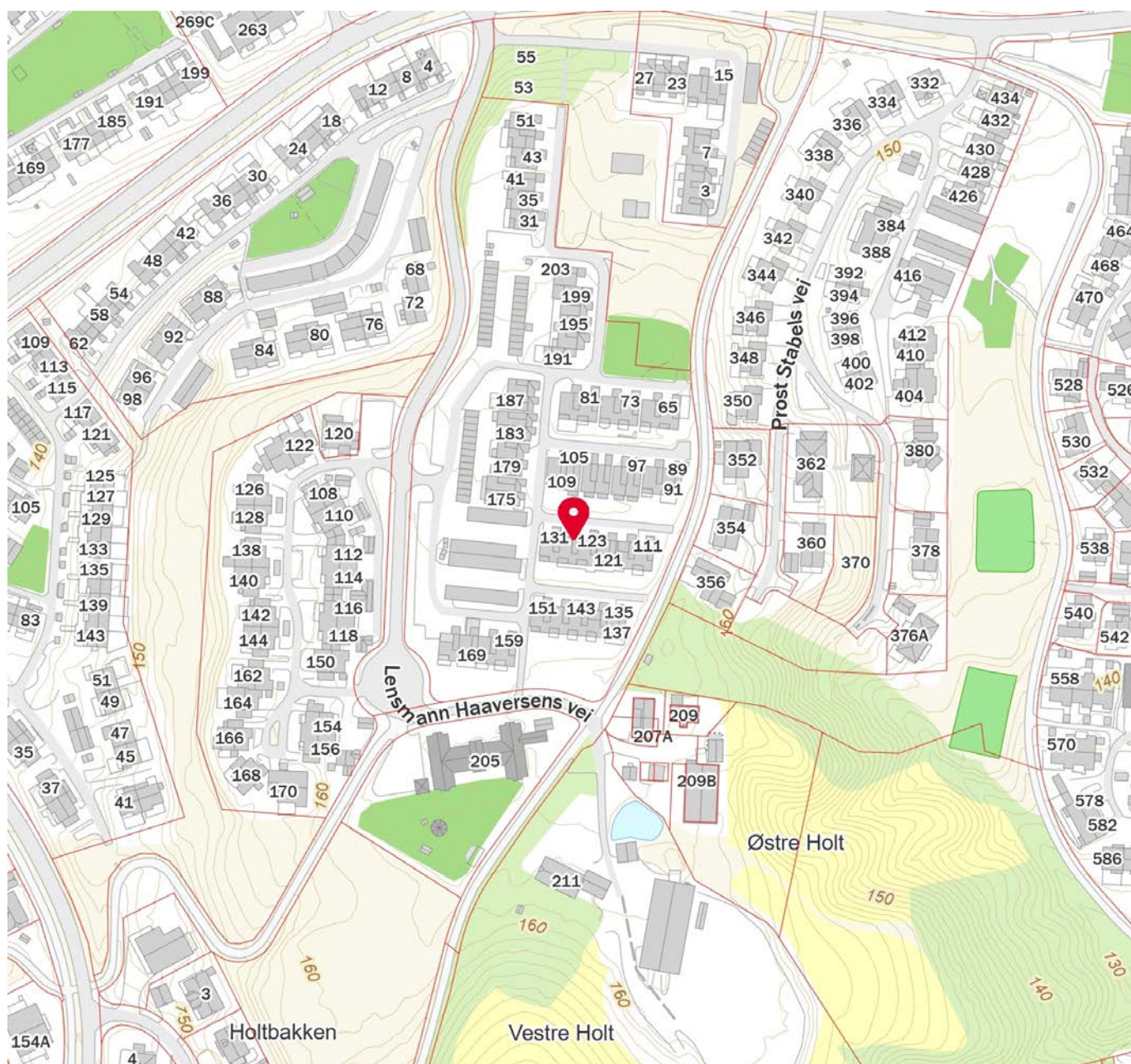
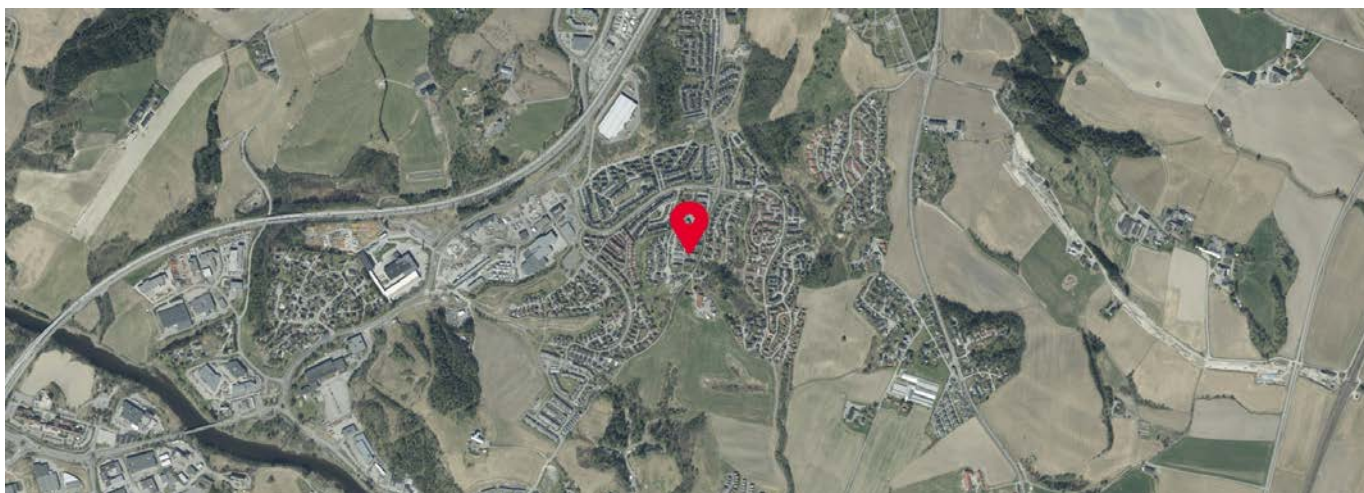
0%

45%

Vestre Holt
Skedsmokorset
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lensmann Haaversens vei 127, 2019
SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

gnr. 21, bnr. 50

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 07.09.2025

Oppdragsnr.: 13907-3183

Referansenummer: RE7802

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2023

En ytterdør med glassfelt fra 2023. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2023.

Utgang fra stue/kjøkken til en mark terrasse på ca. 19m2.

Adkomst platting på ca 7m2. Det er tilgang til en utv bod på ca. 4m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv .
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte panelplater og takess.

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjelheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med malt gulvbelegg på gulv og malte tapetserte vegger.

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca. 2 cm fall.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber(byggeår)/ plastrør(2013).

Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Beskrivelse av eiendommen

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i bod og er på ca 120 liter og produksjonsår antagelig byggeår.

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet med fliser.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.

Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen.

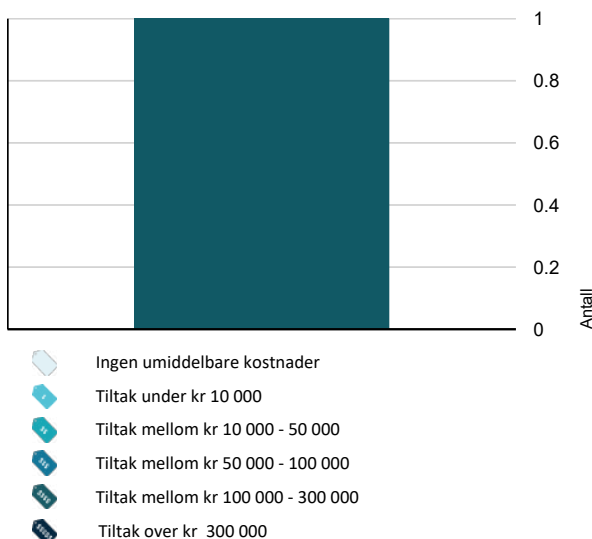
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1990

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskiller og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastmasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2023

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

En ytterdør med glassfelt fra 2023. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en mark terrasse på ca. 19m².

Adkomst platting på ca 7m². Det er tilgang til en utv bod på ca. 4m².

INNENDIG

Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte panelplater og takess.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet

Tilstandsrapport

boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noen skjevheter og stedvis knirk.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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.

1 TG 2 Radon

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i kjøkken.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

1 TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med malt gulvbelegg på gulv og malte tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca. 2 cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskrifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales videre bruk av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderomsinnredning er ny fra 2025 og bør gjenbrukes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er en inspeksjonsluke i fra tilstøtende rom hvor det ble målt med fuktmåler. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdag. Det ble målt 8% fukt kvote.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandeblender. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereider. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber(byggeår)/plastrør(2013). Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1 TG 2 Varmtvannstank

Bereider er plassert i bod og er på ca 120 liter og produksjonsår antagelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsbereidere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet med fliser.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent Har ikke dokumentasjon på om alle arbeider er utført av registrert elektroinstallatør

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

Ukjent

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?

Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Nei

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje utført med asfaltert dekke, trekonstruksjon, flat takkonstruksjon i treverk tekket med antatt takpapp, vippeport. Det er opplegg for elbil lader

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63	4		67	26
SUM	63	4			26
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Soverom, Bod	Bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	9
Garasje	0	12

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod med utvendig adkomst er medtatt i BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingenør
	Birk Skogvang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	50	0	0	17971.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lensmann Haaversens vei 127

Hjemmelshaver

Holtgrenda Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948292858		Bori Bbl	Emilie Torgersen og Birk Skogvang

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

27

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 17 971,20 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Overflate oppussing bad 2025, Malt vegger og gulv, nytt dusjkabinett, servantskap og speilskap.
- Beiset Sørvendt terrasse og terrasse inngangsparti. 2025
- Malt vegger i samtlige rom 2024
- Kjøkken har blitt pusset opp av tidligere eiere, men har ikke årstall
- Byttet låssylinder i utebod. Utført av Romerike låsservice 2024

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Utført arbeid av Holtgrenda borettslag i 2023, Total rehabilitering fasade/utemiljø. All fasade, vinduer, dører, terrassedør, tak og takterasser og utemiljø.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	02.09.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Megler	02.09.2025	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	01.09.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	02.09.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Ferdigattest	18.09.1992		Fremvist		Nei
Tegninger	01.12.1988		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RE7802>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250137	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Birk Skogvang	Emilie Torgersen
Gateadresse	
Lensmann Haaversens vei 127	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2019
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204250137

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet dusjkabinett, servant, malt vegger og gulv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skade på nedkant av panelet i garasjen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt dårlig trekk i pipa. Dette er meldt til styret.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kom med fra tidligere eier. Jeg har aldri brukt den.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Beiset terrassen sommer 2025

Document reference: 1204250137

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Jeg er kjent med forslag om renovering av garasjer på sikt
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250137

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250137

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birk Skogvang	1040226344ca2c5685464 8e2aa63531df0c77544	03.09.2025 20:13:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilie Torgersen	561e9937103aac4217d297 b97d87c9c7b9beed59	06.09.2025 14:49:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250137

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

Birk Skogvang
Vardepynten 1 A
2020 Skedsmokorset

Årsoppgave for 2025

Andel av boligsameiets skattemessige poster

291 Holtgrenda Borettslag
Organisasjonsnr: 948292858

Inntekter (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 2.8.1)	741
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 3.3.4)	21442
Formue (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 4.5.3)	30102
Gjeld (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 4.8.2)	389470
Formuesverdi (Kontrolleres motføres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Birk Skogvang

027

Eiertid: Fra 2025-01-01 Til 2025-12-31

Eierandel: 50/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres og eventuelt rettes mot tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligs formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen
291 Holtgrenda Borettslag
v/ BORI BBL
Postboks 323
2001 LILLESTRØM

**BORI BBL**

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

Generert 28.08.25
Vår ref.: 291 / 27
Meglerns ref.: Ikke
oppgitt

Boligopplysninger

Andel	27	Bolignr	
Boligselskap	291 Holtgrenda Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	LENSMANN HAAVERSENS VEI 127, 2019 SKEDSMOKORSET	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Birk Skogvang, Emilie Torgersen	Bygningstype	Rekkehus

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 28.08.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01
Felleskostnader	5 018	5 018	5 093	5 093	5 093	5 093
Stipulerte Avdrag	486	486	486	486	486	486
Stipulerte rentekostnader	3 640	3 640	3 640	3 640	3 640	3 640
Total	9 144	9 144	9 219	9 219	9 219	9 219

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,50% Annuitetslån, Info pr 31.08.25	12	84 524 762	758 783	31.08.22 - 27.09.62

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,50% Annuitetslån, Info pr 31.08.25	12	84 524 762	31.08.22 - 27.09.62

Selskap og eiendom

Selskap	291 Holtgrenda Borettslag (orgnr. 948292858)
Antall enheter	93
Styrets e-post	holtgrenda@borimail.no
Styreleder	Heidi Sannes (41249990)

Forsikring	Gjensidige Skadeforsikring (Polise 89694657)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	21/50
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 762 404,00	Andre inntekter	kr 466,00
Formue	kr 32 212,00	Utgifter	kr 43 957,00

Merknader

Dyrehold regulert - se borettslagets trivselsregler

Borettslaget har 91 garasjeplasser og 2 carporter i tillegg til gjesteparkeringsplasser. De to andelene som kun har carport er: Hus nr. 15 (Andel 291/85) og Hus nr. 167 (Andel 291/3). Borettslaget har også felles uteparkeringsplasser/gjesteparkeringsplasser for beboere og gjester, men disse er det ingen reservering på.

Borettslaget har vedtatt oppstart av IN(individuell nedbetaling av lån) 01.01.2026, første mulighet for innfrielse er Mars 2026

291 Holtgrenda Borettslag 1

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 24.10.2025

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 38 stemmer

"Styreleder Heidi Sannes velges til møteleder. Andelseier June Lindsethmo Blakstad signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 40

Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 2: Fravikelse av pant

Bakgrunn:

Som følge av behov for rehabilitering av takterrasser etter vannlekkasjer, samt riving av to takterrasser på borettslagets eiendom, har borettslaget behov for likviditet. Borettslaget har som varslet økt felleskostnadene på 1,5 % fra og med 1. oktober 2025, og denne økningen skal finansieres med refinansiering og låneopptak på kroner 2,5MNOK hos Boligbanken.

I forbindelse med refinansieringen krever banken at lånet skal sikres med pant i borettslagets eiendom, og krever samtidig at eksisterende panthavere viker prioritet (prioritetsvikelse) til fordel for bankens pant. Dette er vanlig prosedyre hos Boligbanken, og krever 2/3 flertall på generalforsamlingen, jfr. borettslagsloven § 8-9 punkt 4.

Det kalles følgelig inn til digital generalforsamling der vedtaket fattes.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen samtykker i at borettslaget refinansierer dagens lån og låner opp kroner 2,5 MNOK. Hele dagens lån skal sikres med pant i eiendommen Knr.Gnr.Bnr: 3205.21.50. Det gis samtidig samtykke til at borettsinnskuddet viker prioritet for Boligbankens nye pant som etableres i henhold til videre opplåning hvor borettslagets eiendom pantsettes som sikkerhet. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler, signere nødvendige dokumenter og sørge for tinglysing.

Fravikelse av pant - Vedtatt med 32 stemmer

Forslag til vedtak godkjennes

Mot: 7 stemmer

Totalt antall stemmer: 39

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Ekstraordinær generalforsamling 24.10.2025 protokoll.pdf

Navn

Sannes, Heidi Moestue

Dato

2025-10-27

Navn

Blakstad, June Lindsethmo

Dato

2025-10-29

Identifikasjon



Sannes, Heidi Moestue

Identifikasjon



Blakstad, June Lindsethmo



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



Nedre Romerike brann- og redningsvesen

BIRK SKOGVANG
Lensmann Haaversens vei 127
2019 SKEDSMOKORSET

Saksnummer	2025/11798
Dokumentdato	03.12.2025
Kontrolldato	03.12.2025
Saksbehandler	Odd Andreas Pettersen
Gnr/bnr.	21/50
Adresse	Lensmann Haaversens vei 127
Leilighet	H0101

Rapport etter vårt besøk

Vi var på besøk hos deg den 03.12.2025.

Generell kommentar:

Har dere spørsmål?

Dersom dere har spørsmål kan dere ta kontakt med Odd Andreas Pettersen på telefon 45 87 11 02 eller e-post odd.andreas.pettersen@nrbr.no

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Anita Holtet
Seksjonsleder

Odd Andreas Pettersen
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse
Sykehusveien 10, 1474 LØRENSKOG
Tlf: 67 91 04 00
E-post: forebyggende@nrbr.no
Org.nr: 976 634 438

Fakturaadresse
Nedre Romerike brann- og redningsvesen
c/o Sykehusveien 10, 1474 LØRENSKOG
www.nrbr.no

Side 1 av 1

Innkalling til ordinær generalforsamling 07.04.2025 for Holtgrenda Borettslag.

Møtested:
Tid: kl. 18:00

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

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

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

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsmelding
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Innkommet sak: vedtektsendring § 8 Styret
- Sak 6: Innkommet sak: Garasjer
- Sak 7: Innkommet sak: Individuell nedbetaling av fellesgjeld
- Sak 8: Innkommet sak fra andelseier: Gransking av styret
- Sak 9: Innkommet sak fra andelseier: Oppløse Borettslaget
- Sak 10: Personvalg - Styreleder
- Sak 11: Personvalg
- Sak 12: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Stemmeseddel og navneseddel med fullmakt ligger vedlagt

Alternativ 1

"Linn Cantigas fra BORI BBL velges til møteleder, Ole Henning Roland fra BORI BBL velges som sekretær. Andelseier June Blakstad signerer protokoll med møteleder og sekretær. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsmelding

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 10 728 024(mot budsjett 10 637 871)
Driftskostnader: 7 031 067(mot budsjett 6 043 378)
Finans kostnad: 4 844 815(mot budsjett 4 989 694)
Resultat: - 1 147 858(mot budsjett -395 201)

Disponible midler er kr 3 565 826, disponible midler er innenfor anbefalt nivå.

Avviket mellom budsjett og regnskap for 2024 er i hovedsak vedlikehold av bygningsmassen, herunder piper og rehabilitering av to tak-terasser.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 250 000,-

Sak 5: Innkommet sak: vedtektsendring § 8 Styret

Det er i dag krav om at styremedlemmer skal bo i Borettslaget. Belastningen med å sitte som styreleder er stor samt at det krever høy kompetanser rundt relevante lover samt at det også går ut over naboforhold.

Styret forslår derfor å harmonisere med Borettslagsloven

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og kan ha inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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, gjelder det møtelederen stemte for. 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 eller tenkt 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 og vedlikehold, 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. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

Mot

Dagens tekst beholdes.

Generalforsamling må da finne ny styreleder og vara da dette ikke er innstilt fra styret

Sak 6: Innkommet sak: Garasjer

Garasjene har store råteskader og er tydelig merket av tidenes tann. Styret måtte i 2024 gjøre utbedringer på to garasjer noe som koster ca. 100 000,-

Av den grunn har styret gjennomført et forprosjekt som har sett på alternativene og sett på følgende alternativer:

1. Ikke gjennomføre utbedringer på eksisterende garasjer
2. Rehabilitering av eksisterende garasjer
3. Riving av eksisterende garasjer
4. Riving av eksisterende garasjer og bygging av nye

For mer info, se vedlegg

Ikke gjennomføre utbedringer på eksisterende garaser

Det gjøres ikke noe, men må påberegnes en del løpende behov, ref. utbedring foretatt i 2024 av to garasjer på ca. 100 000,-

Merk at det kan bli behov for tiltak som riving dersom reparasjon ikke er mulig

Rehabilitering av eksisterende garasjer

Garasjer rehabiliteres så de ikke medfører risiko. Forventet levetid vil være maks 10 år. Det må også påregnes noe vedlikehold i tillegg samt at det innen 10 år må tas en avgjørelse på hva som gjøres videre
Estimert kostnad er på 5,3 millioner

Riving av eksisterende garasjer

Eksisterende garasjer rives, ladeanlegg monteres og beboere får faste plasser
Estimert kostnad for riving er 3,8 millioner

Riving av eksisterende garasjer og bygging av nye

Eksisterende garasjer rives og det bygges nye og litt større garasjer
Estimert kostnad er 24,3 millioner

Sak 7: Innkommet sak: Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sak henger sammen med vedtak for garasjer. Oppstart av IN-lån justeres ut ifra garasjevedtak og når prosjektet er ferdigstilt.

For ★ Styrets innstilling

1. Generalforsamlingen fatter vedtak om å etablere IN-ordning i borettslaget. Ordningen trer i kraft når garasje prosjektet er ferdigstilt. Alternativt fra 01.01.2026 om prosjektet faller.
2. Styret gis fullmakt til å inngå de nødvendige avtaler på borettslagets vegne.
3. Generalforsamlingen beslutter å endre skattemessig fordelingsmetode til andelskonto

Sak 8: Innkommet sak fra andelseier: Gransking av styret

Flere beboere og jeg mener at rehabiliteringsprosjektet i borettslaget har vært preget av uregelmessigheter og at styret har overkjørt beboernes interesser. Vi ønsker derfor at det opprettes en kommisjon for å gjennomgå all relevant dokumentasjon med mål om å avdekke eventuelle uregelmessigheter. Kommisjonen bør også undersøke om enkeltpersoner har påvirket beslutningsprosessen på en måte som har medført økonomiske tap for beboerne. Dersom det avdekkes kritikkverdige forhold, bør det vurderes å iverksette rettslige skritt mot de ansvarlige.

Mot ★ Styrets innstilling

Forslagsstiller er i tvist med borettslaget om å rive sin vinterhave. Saken skal avgjøres av domstolen- ref styrets beretning. Styret knytter forslaget til den pågående tvisten. Enhver andelseier står fritt til å kreve gransking av forvaltning av borettslaget. Styret vil påpeke at granskingens formål etter borettslagsloven § 7-14 først og fremst er å bringe på det rene det uklare eller uavdekkede faktum. I anledning faktaundersøkelsen kan det være nødvendig og naturlig å foreta juridiske vurderinger, men det er i utgangspunktet utenfor granskingens ramme å bedømme forhold der hvor faktum ellers er rimelig klart. Vi oppfatter at granskingskravet fra andelseiere fortrinnsvis er en kritikk av styrets disposisjoner knyttet til

pågående tvistesak. Styret mener at faktum egentlig ikke er omstridt. Saksforholdet er derfor etter Styrets vurdering utenfor rammene for en gransking. En kritikk mot styret som resulterer i manglende tillit vil imidlertid kunne lede til at Styret ikke blir gjenvalgt. Dette skal Generalforsamlingen ta stilling til under sak om valg.

En gransking vil ta tid, koste penger og ta bort fokus fra andre og viktige oppgaver i borettslaget. Det må kunne forventes at den rettslige behandlingen av saken vil avdekke forhold av nevneverdig betydning. Styret mener derfor at en granskning vil være overflødig. Styret støtter ikke forslaget

Gransking iverskesettes

Sak 9: Innkommet sak fra andelseier: Oppløse Borettslaget

Jeg ønsker å ta opp en sak til generalforsamlingen som jeg mener kan være av stor økonomisk interesse for alle andelseiere: en vurdering av å oppløse borettslaget og omdanne det til selveierleiligheter.

Det er flere grunner til at dette kan være en fordel for beboerne:

1. Økt leilighetsverdi – Selveierleiligheter har ofte høyere markedsverdi enn borettslagsleiligheter, da de ikke er bundet av fellesgjeld og borettslagets økonomiske situasjon.
2. Ingen fellesutgifter – Hver enkelt eier får full kontroll over sine egne utgifter, uten å være bundet av økende felleskostnader eller beslutninger som tas av et styre.
3. Styrets økonomiske beslutninger – Enkelte avgjørelser fra tidligere styrer har ført til nesten en dobling av felleskostnadene, noe som har gjort leilighetene mindre attraktive på markedet og vanskeligere å selge. Dette har ført til at borettslaget til tider har hatt 6–7 leiligheter ute for salg samtidig, hvor flere ikke har blitt solgt etter et halvt år – selv i et brennhett boligmarked.
4. Styrets utfordringer – Det har vist seg vanskelig å finne beboere som er villige og kompetente til å sitte i styret, samtidig som det har vært uenighet om hvordan borettslaget bør forvaltes. Dette skaper utfordringer for fellesskapet og kan føre til ineffektive beslutninger.
5. Mer individuell frihet – Uten borettslagets regler og begrensninger vil beboerne få større frihet til å bestemme over egen bolig og økonomi.

Mot ★ Styrets innstilling

Forslagsstiller er i tvist med borettslaget om å rive sin vinterhage. Saken skal avgjøres av domstolen. Styret knytter forslaget til den pågående tvisten.

Enhver andelseier står fritt til å kreve oppløsning av borettslaget.

Til GF orientering må lovens særlige prosessregler for denne typen vedtak følges: I følge borettslagsloven § 7 må vedtak om oppløsning vedtas på to generalforsamlinger etter hverandre med minst fire ukers mellomrom. Den ene generalforsamlingen må være den ordinære generalforsamlingen, jf. brl. § 7-4. Vedtaket om oppløsning må fattes med minst to tredjedel (på begge GF) av alle andelseiere, ikke bare av de som møter.

Et tilleggsvilkår gjelder for vårt borettslag ettersom vi er et såkalt tilknyttet borettslag (til Bori): Der et boligbyggelag eller en annen tredjeperson har vetorett ved endring av vedtektsklausuler om vilkår for å være andelseier, må denne tredjepersonen godkjenne oppløsningsvedtaket før det er gyldig. Dersom oppløsningen innebærer at man ikke viderefører forkjøpsretten kreves det altså at Bori samtykker til forslaget om oppløsningen.

Da vi har stor fellesgjeld vil et vedtak om oppløsning føre til at fellesgjelden må innfris. Styret frykter at dersom ikke alle andelseiere vil få lån til å innfri sin andel av fellesgjelden, så kan konsekvensen for noen eiere være at de tvinges til å selge sin bolig. Beslutningen kan derfor bli så tyngende for enkelte at en beslutning om oppløsning kan bli omfattet av mindretallsvernet. For å unngå at vedtaket blir utfordret som et mulig brudd på lovens mindretallsvern, vil styret anbefale generalforsamlingen til samtidig å ta stilling til om vedtaket vil kreve tilslutning fra samtlige andelseiere.

Forslaget om oppløsningen er fremsatt med blant annet følgende påstand: Ingen fellesutgifter – Hver enkelt eier får full kontroll over sine egne utgifter, uten å være bundet av økende felleskostnader eller beslutninger som tas av et styre.

Styret stiller seg ikke bak denne påstanden. Styret understreker at det vil påløpe de samme kostnader for vedlikehold og drift av byggende uavhengig av om byggene er organisert som et sameie eller et borettslag. Videre må det opplyses om at dersom borettslaget oppløses og omgjøres til et eierseksjonssameie, vil det påløpe dokumentavgift til staten ved salg av leiligheter. Salg av borettslagsandeler er unntatt fra plikten til å betale dokumentavgift.

Videre mener forslagstiller at det skal være enklere å få besatt styreposisjoner dersom borettslaget omgjøres til et sameie. Styret må her bemerke at borettslagsloven og eierseksjonsloven pålegger tilnærmet samme ansvar og oppgaver for styrene i borettslag og sameier. Forvaltning og drift er tilnærmet likt for disse to eierformene, så vi er derfor usikre på hva forslagstiller her sikter til. Det er heller ikke korrekt at det er større økonomisk frihet i et eierseksjonssameie enn i et borettslag. I begge eierformene må den enkelte eier betale sin del av felleskostnadene etter eierbrøk.

I alle fall må konsekvensene av et slikt forslag utredes. En oppløsningsprosess er krevende, og det må innhentes juridisk bistand til både utredning og gjennomføring.

Styret støtter ikke forslaget.

Borettslaget starter oppløsning av borettslaget

Må besluttet av 2/3 av alle andelseiere, ikke bare de som møter samt i ny generalforsamling om minst 4 uker, ref. Borettslagslovens paragraf 11-1 punkt 1:

(1) Oppløsning av laget krev vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med minst fire

vekers mellomrom. På kvar generalforsamling må minst to tredjedelar av alle andelseigarane røyste for vedtaket. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga.

Sak 10: Personvalg - Styreleder

Styret innstiller Heidi Mostue Sannes fra Fornebu forvaltning som styreleder.
Honorar for for perioden 2025-2026 vil utbetales ihht vedlagt tilbud av 29.01.2025.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Heidi Moestue Sannes

Sak 11: Personvalg

Ikke på valg:

June L. Blakstad (valgt for 2 år i 2024)

Brynhild Bo Schütz (valgt for 2 år i 2024)

Hvis vedtektsendring om 3 styremedlemmer står, er det ikke behov for flere i styret.

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

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Sak 12: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Forslag til delegater ligger ved, varadelegater må fremmes på generalforsamlingen.

Kandidater til **Delegat** :

- June Lindsethmo Blakstad
- Brynhild Bo Schütz

Kandidater til **Varadelegat**:

Holtgrenda Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av (fra ordinær generalforsamling):

Styreleder	:Einar Bjørkevoll	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	:June Blakstad	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:Brynhild Bo Schütz	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:Rune Jensen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Eskil Ski (valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

Borettslaget har ikke hatt valgkomite i 2024

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

:Einar Bjørkevoll	som delegat
:June Blakstad	som delegat
:Rune Jensen	som varadelegat
:Brynhild Bo Schütz	som varadelegat

SELSKAPSFORMASJON

Holtgrenda Borettslag ble stiftet 19.08.1988 og har organisasjonsnummer 948.292.858.

Borettslaget har 91 beboergarasjer, 2 carporter og 1 bod og 1 garasje til lagring av felles utstyr

Borettslaget består av 93 boligseksjoner, fordelt på 10 bygninger.

Eiendommen har gnr 21, bnr 50, 54 og 55 i Lillestrøm kommune.

Borettslaget benytter Elaway til leveranse av infrastruktur for elbil lading. Selskapet tar hånd om vedlikehold, drift og faktura.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Oppfølging av økonomi*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Oppfølging sommer og vintervedlikehold*
- *Iverksatt forprosjekt garasjer, få opp alternativer*
- *Ny styreportal og epost system – samle dokumentasjon*
- *Oppfølging tvist angående vinterhager*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Følge opp bygging i strid med Borettslagets vedtekter*

Annet av interesse

- *Info – rundskriv*
- *Dugnad – tenning av julelys*

I løpet av det siste tiåret har flere beboere bygget vinterhager på borettslagets fellesareal på takterrassen. I forbindelse med nødvendige rehabiliteringsarbeider i borettslaget, herunder av taket, ble det vedtatt at ikke-originale konstruksjoner slik som innglassing og vinterhage på takterrassen måtte fjernes. Instruksen om å rive selvoppførte, uoriginale takkonstruksjoner var begrunnet med at dette etter entreprenørens bygg faglige vurdering er den eneste forsvarlige utførelse som gir vanntett tak, slik at regn- og smeltevann ikke trenger ned i takkonstruksjonen. De fleste beboerne har respektert instruksen om rivningspåbud og fjernet vinterhagene/pergolaene. Men tre andelseierne har ikke innrettet seg etter pålegget.

En andelseier har godtatt at vinterhagen skal rives, men mener at Borettslaget skal ta kostnadene. Borettslaget mener at ansvaret må ligge på eier.

En annen andelseier nekter å søke om tillatelse i henhold til plan og bygningsloven og nektet Borettslaget å sette bygningsmassen tilbake til godkjent tilstand. Vinterhagen står også i veien for ekstra isolasjon for naboileilighet.

For begge tvistene er det satt av tid for rettsmekling og eventuell rettssak i 2025.

Den siste vinterhagen, har beboer godkjent å rive og ferdigstille rehabiliteringen for sin leilighet og er i dialog med styret om dette.

Styret er på vegne av borettslaget derfor i rettslige tvist med to beboere for å få fjernet ulovlige bygningsdeler på taket i borettslaget.

Et saksanlegg vil alltid innebære en risiko for tap som kan påføre økonomisk ansvar for borettslaget. Men av hensyn til å få rettet den ulovlige situasjonen, hindre fremtid skade / lekkasjer fra takkonstruksjonen, og ut ifra et likhetsprinsipp (de fleste berørte har revet uten protester), har Styret vurdert det som helt nødvendig å forfølge ulovligheten rettslig.

Godkjent av styret, den 11.03.2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Holtgrenda Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 637 868	7 125 924	10 637 871	12 223 198
Annen driftsinntekt	2	90 156	494 217	0	95 000
Sum driftsinntekter		10 728 024	7 620 141	10 637 871	12 318 198
Kostnader					
Lønnskostnad	3	288 828	347 503	314 895	285 700
Avskrivninger	11	4 511	4 887	45 996	0
Konsulenttjenester	4	379 292	846 021	403 587	490 000
Kontingenter	5	38 249	38 149	38 988	42 000
Rep og vedlikehold	6	2 464 623	59 326 269	1 088 968	934 000
Forsikringer		516 672	434 498	435 996	624 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	2 145 010	2 142 482	2 457 000	2 874 400
Energi og fyring	8	119 194	75 331	159 000	130 000
Kabel-TV og telefoni		536 439	511 420	570 000	570 000
Driftskostnader	9	403 847	443 570	454 992	460 000
Leiekostnader		0	0	4 992	0
Andre driftskostnader	10	134 402	65 082	68 964	182 000
Sum driftskostnader		7 031 067	64 235 212	6 043 378	6 592 100
Driftsresultat før finansposter		3 696 957	-56 615 071	4 594 493	5 726 098
Finansielle poster					
Finansinntekt		51 805	40 683	0	0
Finanskostnad		4 896 620	2 722 033	4 989 694	4 866 000
Sum finansposter		-4 844 815	-2 681 349	-4 989 694	-4 866 000
Årsresultat		-1 147 858	-59 296 420	-395 201	860 098
Overført til annen egenkapital	13	0	-11 808 178	0	0
Overført udekket tap	13	-1 147 858	-47 488 242	0	0
Sum disponering		-1 147 858	-59 296 420	0	0

Balanse 31.12.2024

Holtgrenda Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 17	66 236 531	66 236 531
Tomt	11, 17	6 364 944	6 364 944
Andre driftsmidler	11	13 909	18 421
Sum varige driftsmidler		72 615 384	72 619 896
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		72 615 384	72 619 896
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		331 260	293 959
Kundefordringer		324 482	279 855
Sum fordringer		655 742	573 814
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 167 324	9 744 908
Sum omløpsmidler		3 823 066	10 318 721
SUM EIENDELER		76 438 450	82 938 617

Balanse 31.12.2024

Holtgrenda Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	9 300	9 300
Udekket tap	13	-48 636 101	-47 488 242
Sum egenkapital		-48 626 801	-47 478 942
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15, 17	84 928 011	85 547 165
Borettsinnskudd	16, 17	39 880 000	39 880 000
Sum langsiktig gjeld		124 808 011	125 427 165
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		235 779	4 955 038
Annen kortsiktig gjeld	18	21 460	35 356
Sum kortsiktig gjeld		257 240	4 990 394
Sum gjeld		125 065 251	130 417 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 438 450	82 938 617

Holtgrenda Borettslag

Einar Bjørkevoll
Styrets leder

Rune Jensen
Styremedlem

June Lindsethmo Blakstad
Styremedlem

Brynhild Bo Schütz
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	5 049 984	5 955 108	5 050 000	6 707 198
3603	Stipulerte renter	4 989 804	974 616	4 989 694	4 866 000
3604	Stipulerte avdrag	598 080	196 200	598 177	650 000
Sum felleskostnader		10 637 868	7 125 924	10 637 871	12 223 198

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	494 217	0	0
El bil/ladeanlegg	90 156	0	0	95 000
Sum andre driftsinntekter	90 156	494 217	0	95 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	2 800	48 125	15 000	0
Feriepenger	336	6 435	1 800	350
Godtgjørelse til styre- og	250 000	250 000	249 999	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 645	42 036	47 100	35 250
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	47	907	996	100
Sum lønnskostnader	288 828	347 503	314 895	285 700

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremøte, ref. note 10.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 813	5 813	6 300	6 000
Forretningsførerhonorar	184 635	176 941	184 635	195 000
Andre forvaltningstjenester	3 920	13 830	9 996	10 000
Juridisk bistand	71 020	64 701	150 000	150 000
Teknisk bistand	89 438	562 266	30 000	100 000
HMS	24 467	22 471	22 656	29 000
Sum konsulenttjenester	379 292	846 021	403 587	490 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	5 399	37 949	37 992	6 000
Kontingent BORI	32 550	0	0	35 000
Andre kontingenter	300	200	996	1 000
Sum kontingenter	38 249	38 149	38 988	42 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	1 541 112	3 303	9 996	500 000
Vedlikehold VVS	14 700	14 580	19 992	30 000
Vedlikehold elektro	0	11 978	9 996	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 015	7 024	9 996	300 000
Vedlikehold garasjer	98 425	0	9 996	50 000
Vedlikehold ventilasjon	5 439	9 866	15 000	15 000
Vedlikehold brannsikring	20 599	0	0	0
Dugnadskostnader	3 903	1 580	3 996	5 000
Egenandel forsikringsskader	22 000	0	9 996	24 000
Større vedlikehold/påkostninger	757 430	59 277 938	1 000 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	2 464 623	59 326 269	1 088 968	934 000

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	2 088 620	1 984 342	2 277 000	2 714 400
Eiendomsskatt	56 390	158 140	180 000	160 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 145 010	2 142 482	2 457 000	2 874 400

*Lillestrøm kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt 2. halvår 2024

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	119 194	68 181	70 000	130 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	7 150	89 000	0
Sum energi og fyring	119 194	75 331	159 000	130 000

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	61 507	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	226 501	216 599	270 000	270 000
Gressklipping	177 346	165 464	184 992	190 000
Sum driftskostnader	403 847	443 570	454 992	460 000

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	88 452	0	0	95 000
Søppeltømming/container	22 942	26 492	30 000	30 000
Driftskostnader	0	2 300	3 000	0
Verktøy og redskaper	0	705	996	0
Nøkler, låser og skilt	0	4 225	4 992	5 000
Arbeidsklær og verneutstyr	0	4 537	0	0
Annet driftsmateriale	2 416	0	0	10 000
Kontorrekvisita	0	334	3 996	0
Lisenser/software	0	8 164	0	0
Kostnader tillitsvalgte	179	270	996	5 000
Generalforsamling/årsmøte	14 416	10 842	12 000	26 000
Velferdskostnader	0	1 215	4 992	5 000
Annen kontorkostnad	0	0	996	0
Øredifferanser	-4	-1	996	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	6 000	6 000
Sum andre driftskostnader	134 402	65 082	68 964	182 000

Note 11 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Autogate	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	66 236 531	6 364 944	59 786	45 111
Årets tilgang :	-	-	-	
Årets avgang :	-	-	-	
Anskaffelseskost pr.31.12:	66 236 531	6 364 944	59 786	45 111
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	-	-	-	31 202
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	-	-	-	
Bokført verdi pr.31.12:	66 236 531	6 364 944	59 786	13 909
Årets avskrivninger :	-	-		4 511
Antatt levetid i år			5	10
anskaffelsesår	1990	1990	2009	2018

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 9300 fordelt på 93 à kr. 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-47 488 242	11 808 178
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 147 858	-59 296 420
Sum opptjent egenkapital 31.12	-48 636 101	-47 488 242

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

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	84 928 011	85 547 165
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	84 928 011	85 547 165

Note 15 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 5,75%, løpetid 40

år Opprinnelig 2022

86 274 875

Nedbetalt tidligere

727 632

Nedbetalt i år

619 232

Lånesaldo 31.12

84 928 011

Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2062

Sum langsiktig gjeld

84 928 011

Note 16 Borettsinnskudd

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

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	124 808 011	125 427 165
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	72 601 475	72 601 475
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	126 154 875	126 154 875

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	47	907
Depositum	7 800	7 800
Skyldig feriepengen	336	6 435
Påløpt rente	13 278	13 064
Andre påløpte kostnader	0	7 150
Uopptjent inntekt	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	21 460	35 356

Note 19 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	5 328 327	393 135
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-1 147 858	-59 296 420
Tilbakeføring av avskrivning	4 511	4 887
Opptak langsiktige lån	0	64 865 109
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-619 153	-638 384
B. Årets endring i disponible midler	-1 762 500	4 935 192
C. Disponible midler 31.12	3 565 826	5 328 327
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 823 066	10 318 721
- Kortsiktig gjeld	257 240	4 990 394
= Disponible midler 31.12	3 565 826	5 328 327

291 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn
Jensen, Rune

Dato
2025-02-14

Identifikasjon

 Jensen, Rune

Navn
Blakstad, June Lindsethmo

Dato
2025-02-18

Identifikasjon

 Blakstad, June Lindsethmo

Navn
Bjørkevoll, Einar

Dato
2025-02-19

Identifikasjon

 Bjørkevoll, Einar

Navn
Schutz, Brynhild Bo

Dato
2025-02-14

Identifikasjon

 Schutz, Brynhild Bo

Til generalforsamlingen i Holtgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holtgrenda Borettslag som viser et underskudd på NOK 1 147 858. Årsregnskapet 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 21. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

21.02.2025 13:51:31

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Holtgrenda Borettslag

Forprosjekt garasjer



Rapport forprosjekt

1.0 Rapportdata:

Rapport nr.:	1
Rekvirent:	Einar Bjørkevoll, styreleder
Dato rekvirert:	24. september 2024

2.0 Prosjektdata:

Adresse:	Lensmann Haaversens vei 1-203, 2019 Skedsmokorset. 93 enheter.
Kort beskrivelse av oppdraget:	BORI Prosjekt er engasjert av styret i Holtgrenda Borettslag for å gjennomføre et forprosjekt som skal belyse alternativer med kostnadsestimat for garasjene i borettslag. Følgende alternativer er vurdert: 1. Ikke gjennomføre utbedringer på eksisterende garasjer. 2. Rehabilitering av eksisterende garasjer. 2. Riving av eksisterende garasjer, uten oppføring av nye. 3. Riving av eksisterende garasjer og bygging av nye. Formålet med rapporten er å avdekke og konkludere med hvilke av alternativene som gir høyest kost/nytteverdi og samtidig ivareta styrets plikter.
Konstruksjon og byggeteknisk beskrivelse:	Garasjer er bygget samtidig som boliger i 1990. Garasjer er bygget på eksisterende asfalt og grusdekke. Garasjer er ikke fundamentert utover bunnsvill til stenderverk som står direkte på grunn. Garasjer bygget med tradisjonelt bindingsverk og utvendig trekledning. Det er ikke montert vindtetting eller lufting på yttervegger. Takbestående av sperrer og taktro. Tak er tekket med asfaltakbelegg. Garasjeporter er i hovedsak originale treporter med manuell åpning.
Byggeår	1990

3.0 Rapport

Bakgrunn:

Styret ønsker en vurdering av i hovedsak fire alternativer, herunder:

1. Ikke gjennomføre utbedringer på eksisterende garasjer
2. Rehabilitering av eksisterende garasjer
3. Riving av eksisterende garasjer
4. Riving av eksisterende garasjer og bygging av nye

Vurdering:

Dagens tilstand garasjer

Eksisterende garasjer er bygget på direkte på asfalt og grusdekke. Garasjer er ikke fundamentert utover bunnsvill til bindingsverk som står direkte på grunn. Garasjer er videre bygget med tradisjonelt bindingsverk og utvendig stående trekledning med et liggende trekledningsfelt over porter. Det er ikke montert vindtetting eller lufting på yttervegger bak kledningen. Mellom garasjerommene er det montert stålnetting på skillevegger.

Yttervegger fremstår som i meget dårlig stand med stort omfang av råteskader, setningsskader og sopputslag. Enkelte steder er råteskadene så store at det er store hull i vegger, og råteskadene fremkommer både øverst på vegger, men spesielt i bunn på vegger. Kledningen står helt ned mot terrenget og det er ingen beskyttelse av kledningen. Kledningen står derfor å trekker vann fra bakken og uten luft bak råtner kledningen opp. Enkelte steder strekker råteskadene seg helt opp imot 30-35 cm opp i kledningen. Det er enkelte steder montert et nytt horisontalt kledningsbord ned mot terreng, men dette har kun forverret situasjonen og medført raskere utvikling av råteskadene fordi treverket ikke får tørket opp. Forventet levetid for overflatebehandling av trekledning er 8-12 år. Forventet levetid før utskiftning av ødelagte deler er 35-40 år.

Ytterveggs konstruksjonen har ingen 2-trinnstetting med duk eller plater bak panel, og det er heller ikke noe lufting. Dette medfører at bindingsverket eksponeres bak den råteskadde kledningen. Dette har videre resultert i råteskadet bunnsviller og veggkonstruksjon. Det er spesielt bærestolper mellom portene som råtner opp fordi det her er eksponert endevend. Bæresøyler mellom porter bærer halve taklasten til garasjer, og uten noen form for trykkfordeling har det oppstått svanker rundt disse søylene på grunn av at søylene presser ned på terrenget. Dette medfører at regn og smeltevann blir liggende rundt søylene og dermed fremskynder råteskadene på stolper mellom garasjerporter.

Tak bestående av sperrer og taktro. Tak er tekket med asfalttakbelegg. Det er tydelig fuktmerker og utslag av fukt i garasjer, både på taktro og på selve bjelker. Det er registrert en del organisk begroing på asfalttakbelegget. Begroingen holder på mye fuktighet og medfører at det tar lenger tid for fukten å tørke opp, og fukten blir da liggende på taket lenger enn nødvendig. Eksisterende belegget fremstår som oppsprukket og soltørket. Forventet levetid for et asfalttakbelegg er 25 – 30 år før omlegging av asfalttakbelegget. Med utgangspunkt i byggåret er asfalttakbelegget gått over sin forventede levetid.

Garasjeporter er i hovedsak originale treporter med manuell åpning. Bunnen av porter er beskyttet av beslag, men det er på de fleste porter tydelige råteskader i treverket. Dagens garasjedører har en netto høyde på 2 meter og netto 2,3 meter bredde. Forventet levetid er 15-20 år før utskiftning av en treport.

Det er forekommet både mindre og større telehiv rundt garasjer, noe som naturlig nok medfører at garasjeportene ikke alltid lar seg åpne og lukke. Det er ikke laget noe spesielt fall eller andre tiltak for å hindre at gjennomført vann kan renne inn i garasjer. Det har, som nevnt tidligere, medført en del fuktpåkjenning på bunnsviller som ligger direkte på grunnen. Øvrig kjøreareal mellom garasjer har noe oppsprukket asfalt, og det er enkelte steder behov for flere kummer for håndtering av overflatevann. Det er i dette forprosjektet ikke vurdert overvannshåndteringen spesielt i prosjektet.

1. Ikke gjennomføre utbedringer på eksisterende garasjer

På bakgrunn av ovennevnte tilstand på eksisterende garasjer er ikke dette et alternativ å ikke gjennomføre noen tiltak, sett fra et faglig perspektiv. Det er store råteskader i søyler og bærekonstruksjon som raskt utvikler seg. Den forventede levetiden på tak, trekledningen og garasjeporter er utgått, og det må i det minste påregnes rehabilitering. Styret innehar et tungt vedlikeholdsansvar og kan ikke risikere skader på materiell eller personer. Det også uvisst om forsikringsselskapet vil dekke eventuelle forsikringsskader på grunn av manglende vedlikehold og dårlig tilstand. Det kan forventes at innen noen få år vil råteskadene ha utviklet seg slik at garasjer må stenges hvis ikke nødvendig vedlikehold utføres.

2. Rehabilitering av eksisterende garasjer

Det er ved befaring vurdert omfanget av rehabilitering og utskiftning som kreves for å få garasjene opp på et akseptabelt nivå hvor målet er garasjer kan stå i minst 5-10 år. Det vil da kun prioriteres arbeid som gir garasjene økt levetid. Det er altså ikke tenkt å gjennomføre annen oppgraderinger som utskiftning av belysning, garasjeporter osv. For å oppnå en forlenget levetid på 5-10 år er det vurdert å gjennomføre følgende arbeider;

- Utskiftning av asfalttakbelegg. Det er beregnet å fjerne eksisterende belegg for å kunne skifte ut råteskadet taktro. Videre legges det nytt lag med belegg og tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Dette er planlagt å gjennomføre på alle garasjerekker.

- Utskifting av råteskadd bæresystem. Det er beregnet at ca. 30% av vegg arealet er råteskadet og må skiftes ut. Beregningen er med grunnlag i befaringer og visuelle inspeksjoner. Det tas forbehold om at det kan forekomme økt omfang da det ikke har vært gjennomført befaring innvendig i alle garasjer.

- Utskiftning av råteskadd kledning. Det er antatt at ca. 30% av arealet må skiftes. Dette i tillegg til at de nederste 30 cm av kledningen skjæres bort og det monteres et beslag. Dette fordi tilnærmet all kledningen ned mot bakken er råteskadet, og beslaget vil videre beskytte bæresystemet noe mot fuktighet og videre utvikling av råte. Det er også medregnet å skifte ut noe av det mest råteskadet kledningen på eksisterende garasjeporter.

- Overflatebehandling av kledning. Eksisterende kledning vaskes, skrapes og overflatebehandles med 2 strøk. Dette for å forhindre videre råteskader og beskytte treverket mot fukt.

Beregningene basert på tidligere prosjekter viser at det må påkostes ca. kr. 55 000 – 65 000,- inkl. mva pr. garasjerom. Dette gir totalt ca. kr. 5 200 000,- – 5 700 000,- i kostnad for utbedringer. Se vedlegg 2 hvor det ligger spesifisert prosjektbudsjett for utbedringene.

Det anses at ovennevnte tiltak er et minimum som er nødvendig for å utsette kostnaden med nye garasjer. Investeringskostnaden må ses opp imot en avskrivningstid på maks 10 år. Det presiseres at dette er da kun de nødvendige tiltakene og det vil ikke bedre situasjonen ift. setningsskader inne i garasjer og utenfor, fjærer og mekanismer til garasjeporter gjøres ikke noe med osv. Videre kan det nevnes at selv om bærestolper vil beslås så vil ikke nevnte svanker forsvinne, og søyler vil derfor kunne trekke fukt fra grunnen fortsatt. Rehabilitering av garasjene er et miljøvennelig alternativ, men sett opp i

mot et kost/nytt perspektiv er det usikkert om rehabilitering er det beste. Dette fordi lånet bør betales ned på samme tid som levetiden til tiltaket. Det vil si at et lån for rehabilitering bør nedbetales på maks 10 år. Forvaltningsavdelingen har regnet ut at tiltakene vil gi en økning i felleskostnader på ca. 6%.

Å rehabilitere garasjene gir ikke noen verdiøkning for boligene. Garasjer blir heller ikke noe større, mer brukervennelig eller man oppnår ikke større lagringsplass. Tiltaket med rehabilitering er ikke søknadspliktig.

3. Riving av eksisterende garasjer

Ved riving av alle garasjer vil alle garasjerekker fjernes i sin helhet og det vil kun være en stor og åpen parkeringsplass. Før rivingen starter må det elektriske utstyret i garasjer fjernes. Dette vil si lamper, stikkontakter og ladesystem. Styret må videreføre dagens ladeløsning, noe som vil si at eksisterende ladere og infrastruktur må demonteres før riving. Etter gjennomført riving må infrastrukturen og ladebokser remonteres. Siden det ikke er noen vegger å legge opp infrastruktur og lader på, må det gjøres endringer. Det legges til grunn at eksisterende asfalt skjæres opp og det graves grøfter for fordeling av infrastrukturen. Det må videre fundamenteres for og monteres stolper for ladebokser. Videre må grøfter fylles og det må legges nye asfalt på berørte områder.

For å oppnå forsvarlig og systematisk parkering må det medtas oppmerking av parkeringsplasser. Det bør også vurderes å tildele faste parkeringsplasser til beboere, som merkes opp med den aktuelle bolignummer. På den øvre delen av borettslaget er det et større sprang i terrenget som sikres med gjerder.

Ved å gjennomføre riving av garasjer har styret eliminert et stort vedlikeholdsbehov som vil koste minimalt å vedlikeholde i fremtiden. På den andre siden vil beboere miste mulighet til å beskytte egen bil i garasje, og det vil mest sannsynlig medføre at beboere får mindre lagringsplass. Riving av garasjene vil ikke frigi noe mer areal som kan benyttes til andre formål, da arealet uansett må brukes til parkering.

Problemer med overvannshåndteringen vil ikke forsvinne og eksisterende telehiv vil ikke bedres ved å gjennomføre denne løsningen. Det kan også antas at det vil ha en negativ effekt på boligprisene ved å rive garasjer. Spesielt siden lignende borettslag i området har garasjer, og de aller fleste borettslag har satt opp nye garasjer de siste årene.

Tiltaket med riving av eksisterende garasjer er et søknadspliktig tiltak, men det antas med stor sikkerhet at tiltaket vil godkjennes. Det er samtidig viktig å være oppmerksom på at det vil kunne bli vanskeligere i fremtiden å få lov til å bygge nye garasjer. Dette fordi det da endringen er større enn om man river og bygger nye i et samme tiltak som søkes til kommunen.

Basert på innhentede priser vil riving av eksisterende garasjer, de- og montering av ladesystem på ladestolper og oppmerking av parkeringsplasser koste fra kr. 3 800 000,- til 4 200 000,- inkl. mva. Se vedlegg 3 for prosjektbudsjett for nevnte arbeider. Forvaltningsavdelingen har regnet ut at tiltakene vil gi en økning i felleskostnader på ca. 4 %.

Når det gjelder nedbetalingstid på denne løsningen er det vanskelig å sette den opp imot «forventet levetid». Som utgangspunkt settes da 10 år for sammenligning med rehabilitering av garasjer. Det selvfølgelig mulig å sette en kortere eller lenger nedbetalingstid, men det må bli opp til styret ved eventuelt gjennomføring av tiltaket.

4. Nye garasjer

Det er i samarbeid med Igland gjennomført befaringer og møter for å se på etablering av nye garasjer iht. dagens standard, og samtidig reorganisering av lokasjon for garasjer. Nye garasjer vil være større enn eksisterende og derfor kreve mer plass. Dette medfører at det er nødvendig å ta arealer som tidligere ikke er benyttet til garasjer. Det er utarbeidet et foreløpig utkast. Når nye garasjer skal plasseres er det i første omgang eiendomsgrenser og regulerte arealer som må tas hensyn til. På den øvre og midte delen av borettslaget så vil det bli minimalt med endringer. I hovedsak vil det være det være mulig å plassere nye garasjer på samme sted som eksisterende, men som nevnt er nye garasje noe bredere og dypere, så noe areal vil forsvinne. Når det gjelder nedre av borettslaget, ned mot Prost Stabels vei og gangveien, er det behov for noe større endringer. Dagens garasjer ligger helt oppå eller over eiendomsgrenser mot gangveien/gangbruene. Med bakgrunn i at nye garasjer skal ligge 1 meter innenfor eiendomsgrenser, og at de blir dypere, vil avstanden mot yttervegg på rekke 1 og 2 bli for liten. SINTEF har i sine anbefalinger gitt at det bør være 7 meter i fri avstand foran garasjer. Dette for å få nok areal til å manøvrere en bil 90 grader inn i garasjen.

Det er ikke alle arealer som er regulert til å kunne sette opp garasjer, da mye av arealene er avsatt til friområde. Av erfaring er det en tung prosess å omregulere områder fra friområder til andre formål. Det tas derfor hensyn til ferdig regulerte områder ved relokalisering. Forslaget som foreligger er å plassere nye garasjer på parkeringsområdet foran rekke 2. Se vedlegg for situasjonskart som viser foreslått parkering på alle områder i borettslaget. Det er videre tatt høyde for at det er nok parkeringer i områdene folk bor. Det vil kunne være mulig å sette opp garasjer oppover langs Lensmann Haaversens vei, hvor det i dag er markerte parkeringsplasser. Bakdelen med dette er at beboere fra rekke 1 og 2 vil måtte gå om lag 200 meter fra sin bolig og opp til garasjer. I forslaget som foreligger vil alle beboere få parkering i nærheten til sin bolig. Forslaget som foreligger er ikke vedtatt, og det er muligheter for å påvirke plasseringene innenfor de rammer som foreligger. For å kunne etablere garasjer mot Prost Stabels vei er det lagt inn en negativ mur ned mot bussholdeplassen for å oppta høydeforskjellen i skråningen.

I tilbudet til Igland ligger det komplett riving av eksisterende garasjer der alle bygg rives og deponeres på godkjent anlegg. Det legges til grunn en sorteringsgrad på minimum 70%. Det masseutskiftes 30-50 cm før det legges veiduk. Over duken tilføres det nye masser med kult og pukk. Dette planeres og komprimeres for klargjøring til støping. Det vil graves og isoleres 1 meter utenfor der selve garasjen skal stå. Støpen armeres iht. standarden. Betongen er av typen B35, M45. Dette vil si at betongen tåler salt fra biler. Overflaten på gulvene pusses med helikopter for en pen og sterk finish. Innvendig og utvendig grunnmur utføres hovedsakelig med ringsmurslementer.

Det er ikke medtatt komplett masseutskiftning av alle arealer i Holtgrenda BRL. Det er selvfølgelig mulig å gjennomføre samtidig som garasjer, men det kan opplyses om at kostanden er ca. 5 700 000 millioner i tillegg for masseutskiftning og ny asfalt på alt kjøreareal som ikke berøres av byggingen. Det er beregnet ca. 3000 kvm med kjøreareal som i såfall skal rehabiliteres.

Over grunnmur monteres en tradisjonell garasje i treverk med takstein på taket. Treverket fra leverandør kommer som kun grunnet fra fabrikk og det lagt en post i budsjettet for overflatebehandling av nytt treverk på garasjer. Det er muligheter for å bestille «loftspakke», og dette er lagt til budsjettet. Loftspakken består av legging av sponplategulv over garasjerommet, loftstige og lampe på loftet. Det vil i tillegg skilles mellom hver loft med enkle materialer.

Nye garasjer vil få en størrelse som er 3,0 meter netto innvendig bredde og 5,8 meter netto innvendig dybde. Innkjøringsbredden vil være 2,62 meter og netto innkjøringshøyde vil være 2,19 meter. Eksisterende garasjer har en høyde på 2,0 meter og en bredde på 2,3 meter, så det vil bli en markant størrelsesforskjell.

Styret må videreføre dagens ladeløsning, noe som vil si at eksisterende ladere må demonteres før riving. Etter gjennomført riving må infrastrukturen og ladebokser monteres. Elektrikeren til Igland har i sitt tilbud medtatt komplett ny infrastruktur i hovedtilbudet, så det er derfor ikke lagt til kostnader for dette

i budsjettet. Det har vært ført dialog med Elaway ang. løsninger, og de melder at eventuell de- og remontering av deres side vil medføre kostnader. Dette legges enten på utkjøpsprisen eller på den månedlige leasingkostnaden. Både Elaway og elektriker anbefaler at styret kjøper ut ladeanlegget fra Elaway siden det er en stor endring, og de utvendige skapene må mest sannsynlig flyttes fordi garasjene blir som nevnt større/bredere. Borettslaget står da også mer fritt til å velge strømleverandør, sette priser og administrere dette på en enkel måte. Det lagt til grunn en skybasert løsning fra Current for styring og administrasjon av ladere. Dette har en lavere månedlig kostnad enn Elaway.

Ved flytting av skap vil det kunne oppstå behov for noe flytting av inntakskabler. Det har ikke vært mulig å oppdrive pris fra Elvia på dette, så i budsjettet er det satt inn en større post for å dekke denne eventuelle kostnaden.

Det samtidig sett på muligheten for å endre på søppelhåndteringen i borettslaget. Det er lagt til grunn 3 stasjoner med avfallshåndtering med både papir- og restavfallsbeholdere. Disse vil graves ned og vil dermed være plassbesparende. I tillegg er dette en mer renslig løsning enn tradisjonelle søppeldunker. Dette er et punkt som ikke må bestilles, men vil være relevant å vurdere når man skal gjennomføre såpass større endringer og gravepersonell allerede er på området.

Tiltak med riving og bygging av nye garasjer er søknadspliktig. Det vil også være behov for å søke dispensasjon fra enkelte bestemmelser i reguleringsplanen, men ifølge Igland har de god erfaring med dette, og det er sjelden slik dispensasjonssøknader blir avslått. Dette er på den andre siden en risiko som ikke er mulig å styre før tiltaket blir mer konkret. Det vil da være relevant å ta en forhåndskonferanse med kommunen før de større kostandene bestilles.

Basert på innhentede priser vil riving av eksisterende garasjer, de- og remontering av ladesystem på ladestolper, utkjøp av ladeinfrastruktur, avfallshåndtering og komplette nye garasjer koste fra kr. 24 300 000,- til kr. 26 000 000,- inkl. mva. Se vedlegg 4 for prosjektbudsjett for nevnte arbeider. Forvaltningsavdelingen har regnet ut at tiltakene vil gi en økning i felleskostnader på ca. 14 %. Det innhentet lånetilbud på tiltaket, og man er dermed sikker på at tiltaket er gjennomførbart finansieringsmessig.

4.0 Konklusjon

Basert på ovennevnte vurdering bør det bygges nye garasjer. Dette vil gi best kost/nytteverdi fordi det er et tiltak som vil vare i 40 år. I tillegg vil beboere få noe mer enn det de har i dag, i form av større garasjer slik at det er også plass til moderne biler. Alle beboere vil også få et loft over sin garasje som vil lette lagringsbehovet til alle sammen. I tillegg vil det gi borettslaget et generelt løft, og det samtidig bidra til økte salgspriser i borettslaget.

Som nevnt er det ikke hensiktsmessig å ikke gjøre noe med garasjene. Garasjene er i en meget dårlig stand og det forventes at garasjene må stenges innen få år, om det ikke igangsettes tiltak. Det er mulig å rehabilitere eksisterende garasjer, men som det fremkommer så er dette et meget kostbart tiltak, og garasje vil kun i holde i 5-10 år. Når det gjelder alternativet med å rive eksisterende garasjer så anbefales ikke dette. Dette fordi det kan antas at det vil ha en negativ effekt på boligprisene ved å rive garasjer. Spesielt siden lignende borettslag i området har garasjer, og de aller fleste borettslag har satt opp nye garasjer de siste årene. Det er samtidig viktig å være oppmerksom på at det vil kunne bli vanskeligere i fremtiden å få lov til å bygge nye garasjer. Dette fordi det da endringen er større enn om man river og bygger nye i et samme tiltak som søkes til kommunen.

Vår konklusjon og anbefalinger er i hovedsak basert på nytteverdien sett opp imot kostnaden ved tiltakene. Dette er derfor kun anbefaling, og det er opp til styret i borettslaget å velge hvilke tiltak som gjennomføres.

Prisene i prosjektkalkylen er estimerte basert på budsjettpris fra en entreprenør og tidligere gjennomførte prosjekter. Ved gjennomføring av prosjektet bør det hentes inn tilbud fra flere entreprenører. Prisene er også basert på dagens prisnivå ift. materialer og arbeidskostnader, og det vil kunne antas at prisene kan øke noe i fremtiden.

Om ønskelig kan vi bistå med videre arbeider som

- Tilbudsinnhenting og vurdering av disse
- Kontrahering av entreprenør
- Bistand med oppfølging i utførelsesfasen etter behov

Vedlegg

Vedlegg 1 - Bilder av eksisterende garasjer

Vedlegg 2 - Budsjett rehabilitering av garasjer

Vedlegg 3 - Budsjett riving av garasjer

Vedlegg 4 - Budsjett nye garasjer

Vedlegg 5 - Situasjonsplan nye garasjer

Vedlegg 6 - Eksempler på garasjer

Lillestrøm, 12.03.2025

BORI Utbygging AS



Stian Radford

VEDEGG 1 - Bilder



Papptekke på garasjer. Fremstår som oppsprukket og med organisk begroing. Papptekking er 35 år og har en normal levetid på 25 år.



Gjennomgående råteskader i bunn av kledning og sviller.



Gjennomgående råteskader i bunn av kledning og sviller.



Råteskadet kledning og bærekonstruksjon også høyt oppe på yttervegger.



Råteskadet garasjeporter, kledning og bærekonstruksjon.



Hull i garasjeport på grunn av råteskader.



Bæresøyle mellom porter er sunket gjennom årene. Medfører at det blir en svanke i terrenget for fukt samler seg og trekker videre inn i bæresøyler.



Utbedret garasjerom etter råteskadet kledning og konstruksjon.



Beslag kan beskytte treverket og utsette utviklingen av råteskader.



Tydelig setningsskader foran og inne i garasjer.

VEDLEGG 2 – Prosjektbudsjett

Rehabilitering av garasjer	Mengde	Enhet	Pris pr. enhet	Totalsum inkl. mva	Kommentar
Overflatebehandling av kledning	1115	kvm	kr 550,00	kr 613 250,00	
Utskiftning av råteskadd kledning	335	kvm	kr 750,00	kr 251 250,00	30% av totalt areal
Utskiftning av råteskadd bæresystem	335	kvm	kr 2 500,00	kr 837 500,00	30% av totalt areal
Utbedring av porter	93	stk	kr 3 000,00	kr 279 000,00	
Riving og legging av nytt takbelegg	1242	kvm	kr 1 000,00	kr 1 242 000,00	
Utskiftning av råteskadd taktro	310	kvm	kr 2 000,00	kr 620 000,00	25% av totalt areal
Utskiftning av takrenner og nedløp	322	lm	kr 1 200,00	kr 386 400,00	
Skjæring av kledning nederst	332	lm	kr 500,00	kr 166 000,00	10% av sum
Beslag overgang terreng/kledning	322	lm	kr 1 500,00	kr 483 000,00	
Rigg og drift	1	RS	kr 480 000,00	kr 480 000,00	
Sum totalt inkl. mva				kr 5 358 400,00	

Prosjektbudsjett som grunnlag for rehabilitering av garasjer, alternativ 2.

Vedlegg 3 – Prosjektbudsjett

Riving av garasjer	Mengde	Enhet	Pris pr. enhet	Totalsum inkl. mva	Kommentar
Frakobling av elektro	1	stk	kr 30 000,00	kr 30 000,00	
De- og remontering av ladere	40	stk	kr 2 000,00	kr 80 000,00	
Graving til nye lyktestolper + ny asfalt	300	lm	kr 1 100,00	kr 330 000,00	
Ladestolper inkl. fundament	50	stk	kr 23 000,00	kr 1 150 000,00	
Riving av eksisterende garasjer	93	stk	kr 15 000,00	kr 1 395 000,00	
Gjerder for trapping øvre del	30	lm	kr 4 000,00	kr 120 000,00	
Oppmerking av p-plasser	93	stk	kr 3 100,00	kr 288 300,00	
Rigg og drift				kr 350 000,00	
Sum totalt inkl. mva				kr 3 743 300,00	

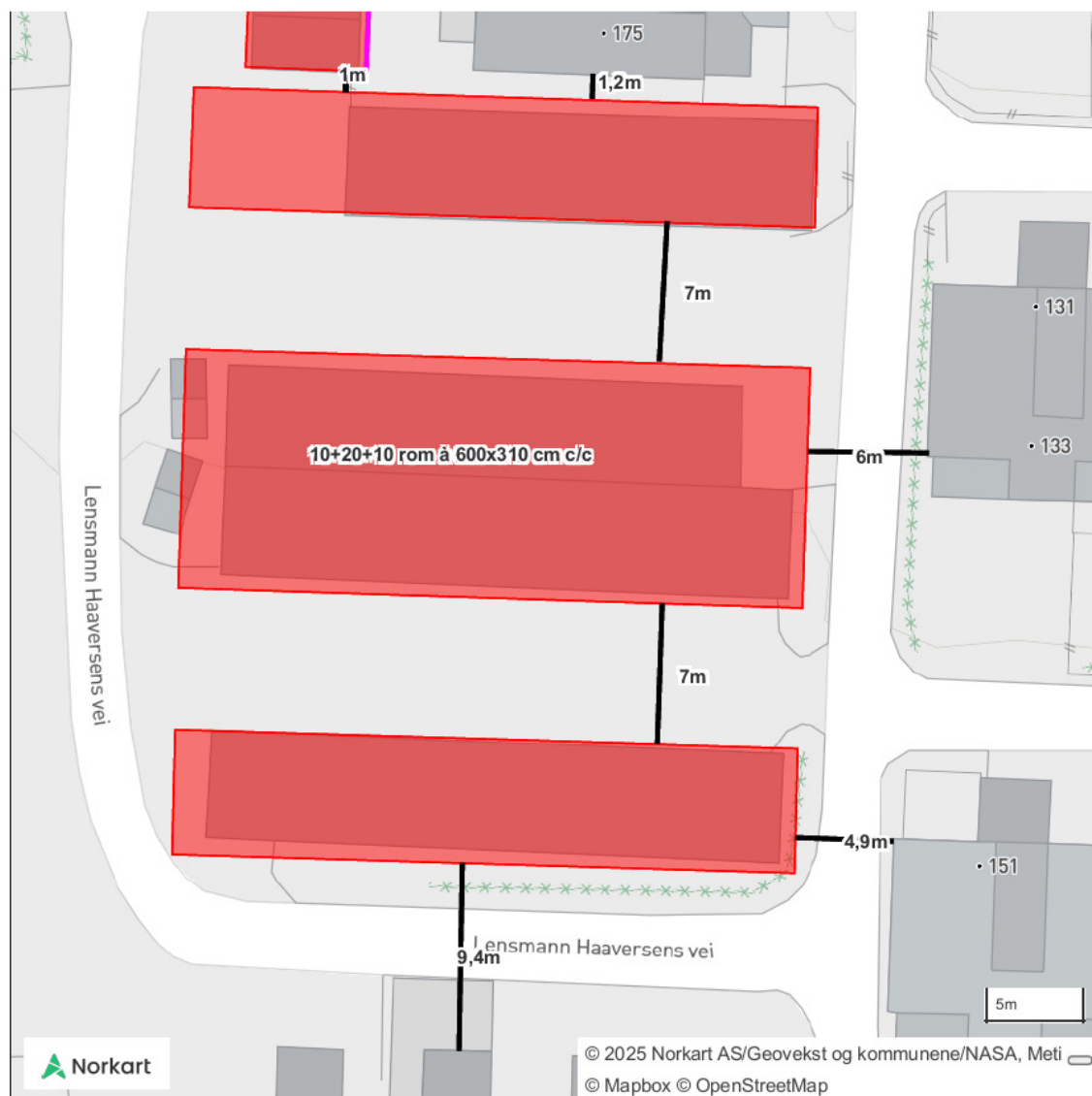
Prosjektbudsjett som grunnlag for riving av garasjer, alternativ 3.

Vedlegg 4 - Prosjektbudsjett

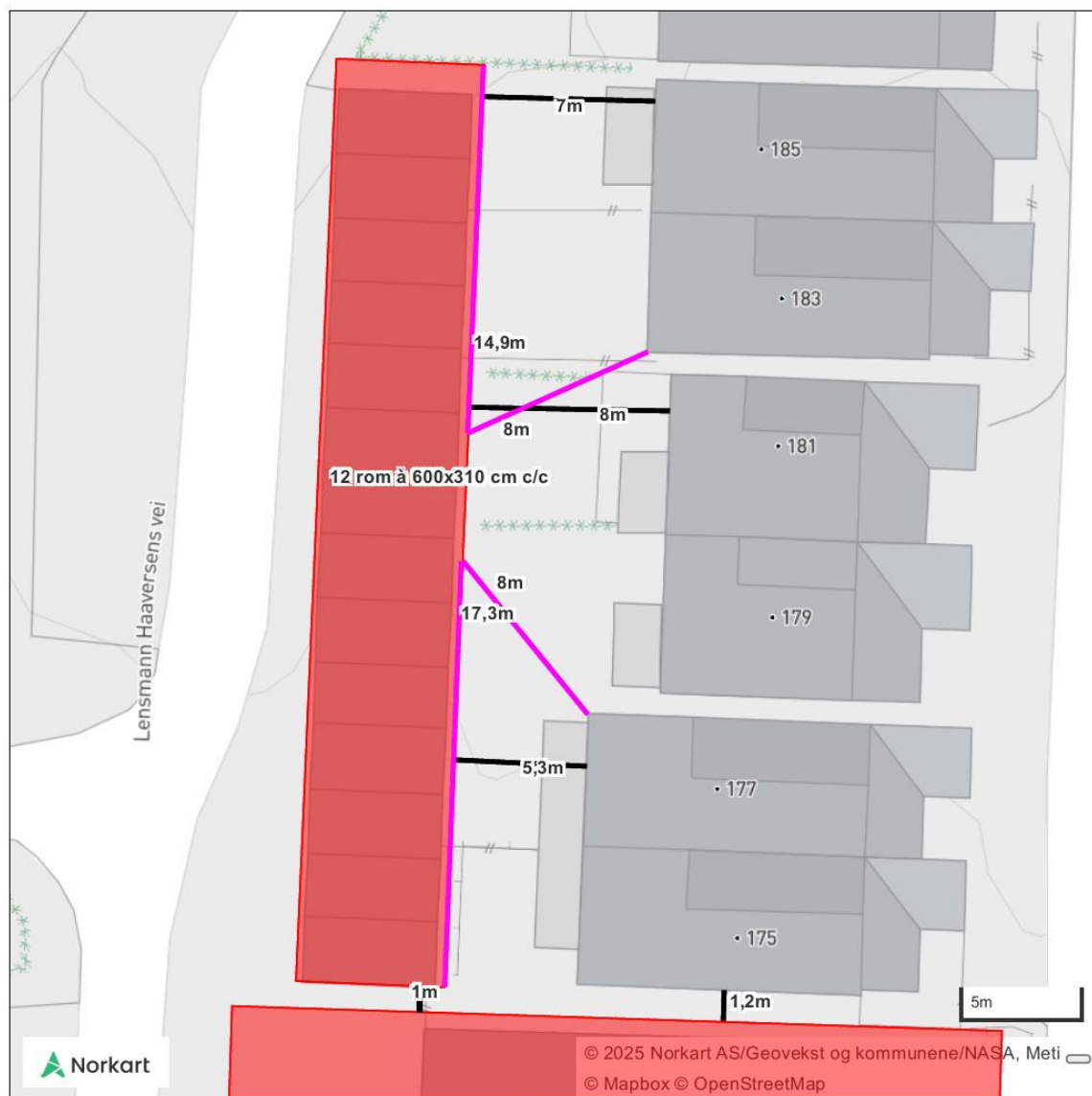
Nye garasjer	Mengde	Enhet	Pris pr. enhet	Totalsum inkl. mva	Kommentar
Pristilbud iht. sitasjonsplan fra Igland	94	stk	kr 218 250,00	kr 20 785 000,00	
Overflatebehandling 2 strøk	1400	kvm	kr 350,00	kr 490 000,00	
Loftspakke til alle garasjer	93	stk	kr 7 900,00	kr 734 700,00	
Lampe på loft	93	stk	kr 2 500,00	kr 232 500,00	
Isbeslag på alle bygg	1	RS	kr 101 750,00	kr 101 750,00	
3 stk nye kummer	3	stk	kr 31 700,00	kr 95 100,00	
Frakobling av elektro	1	stk	kr 30 000,00	kr 30 000,00	
De- og remontering av ladeinfrastruktur	40	stk	kr 2 000,00	kr 80 000,00	
Elvia flytting av kabler	1	RS	kr 500 000,00	kr 500 000,00	Høyst usikker
Utkjøp av Elaway	1	RS	kr 800 000,00	kr 800 000,00	
Avfallshåndtering	3	stk	kr 140 000,00	kr 420 000,00	
Sum totalt inkl. mva				kr 24 269 050,00	

Prosjektbudsjett som grunnlag for riving av garasjer, alternativ 4.

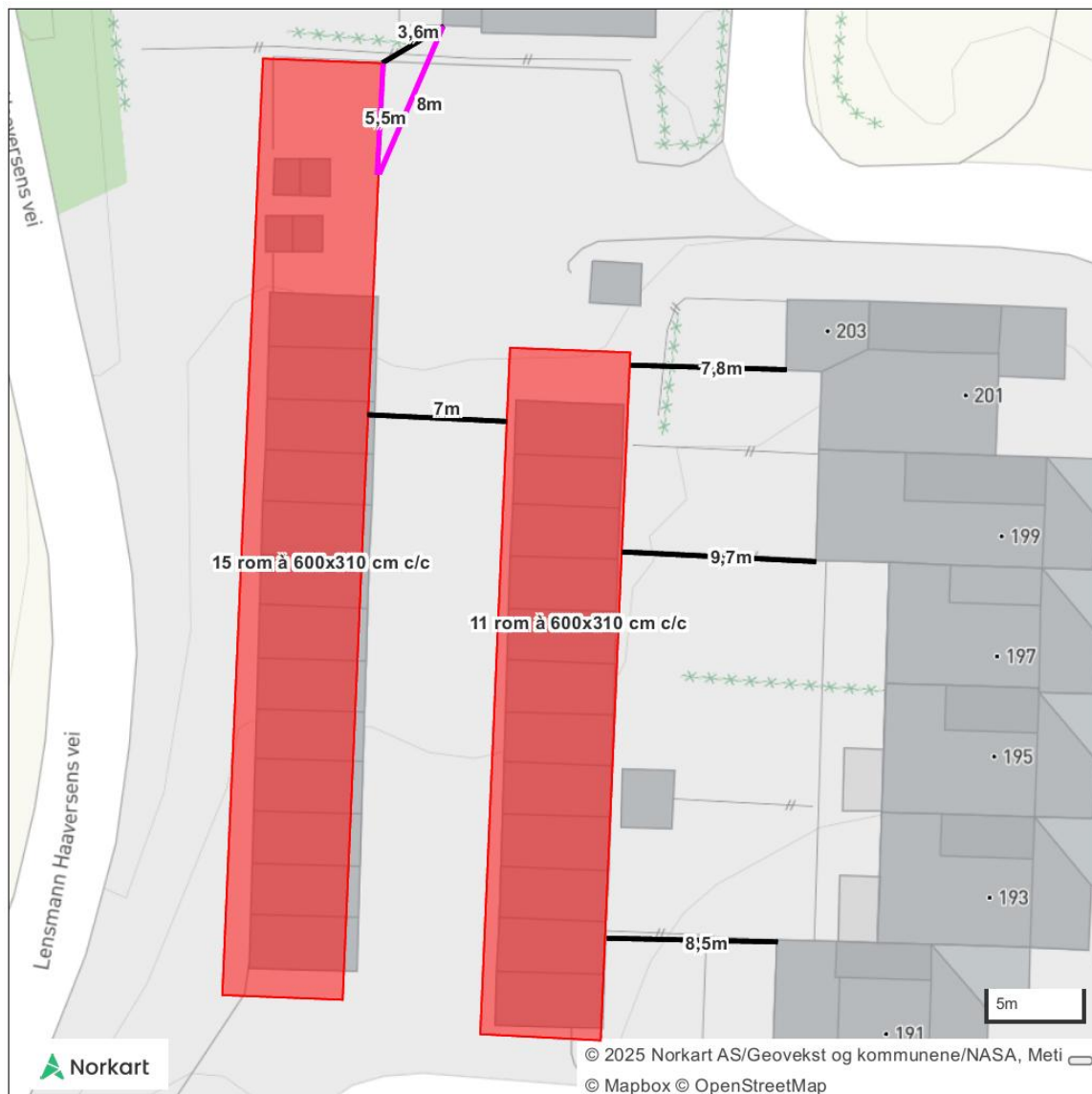
Vedlegg 5 – Situasjonsplaner – Forslag for nye garasjer



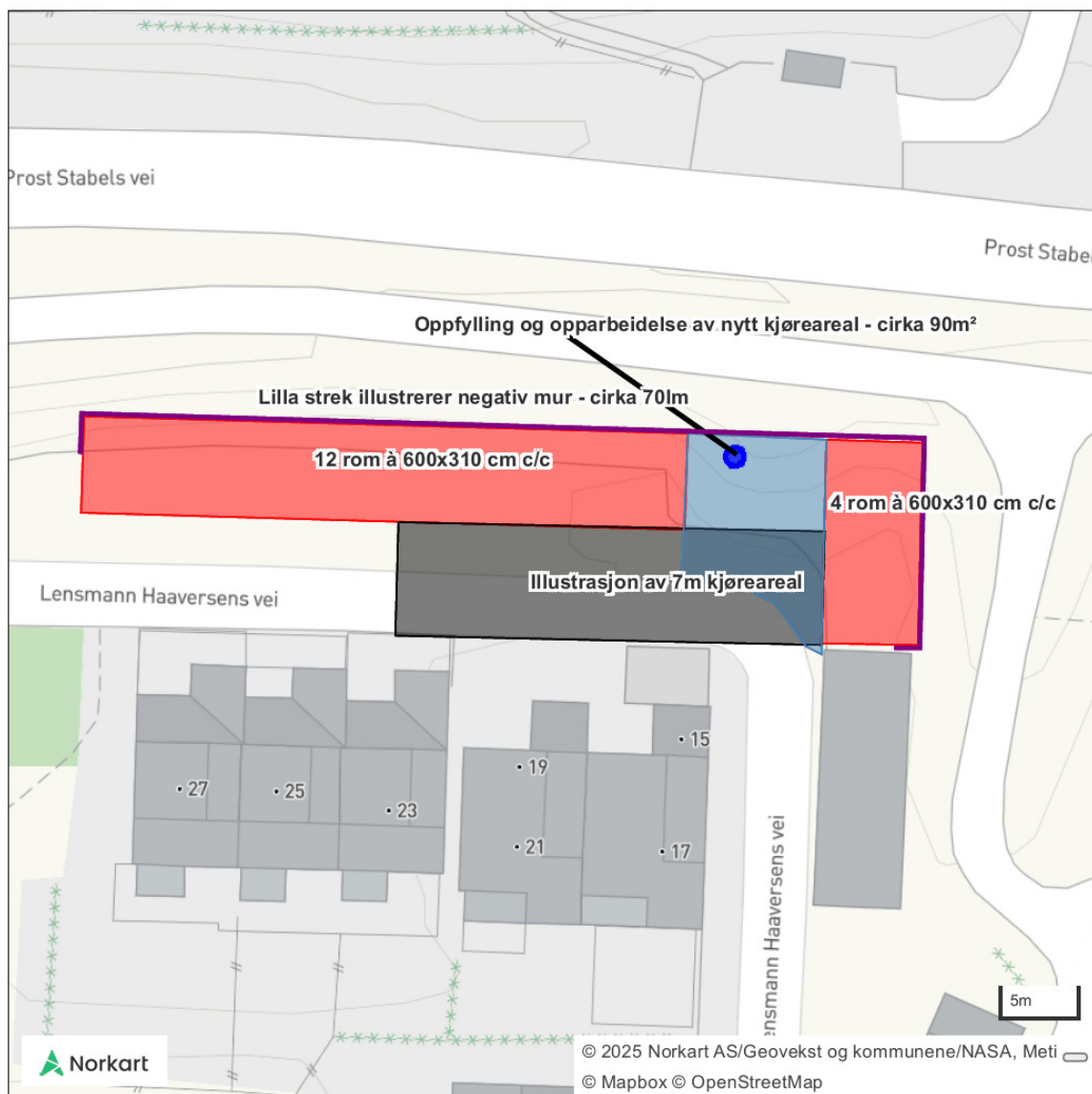
Øvre område ved rekke 8, 9 og 10.



Øvre del ved rekke 5.



Midtre område mot rekke 4.

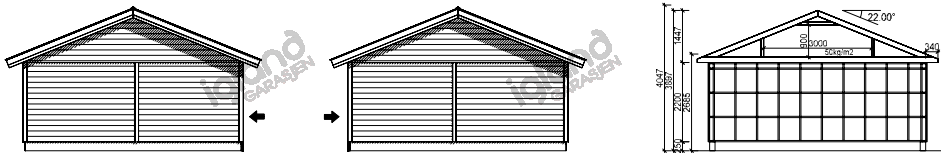
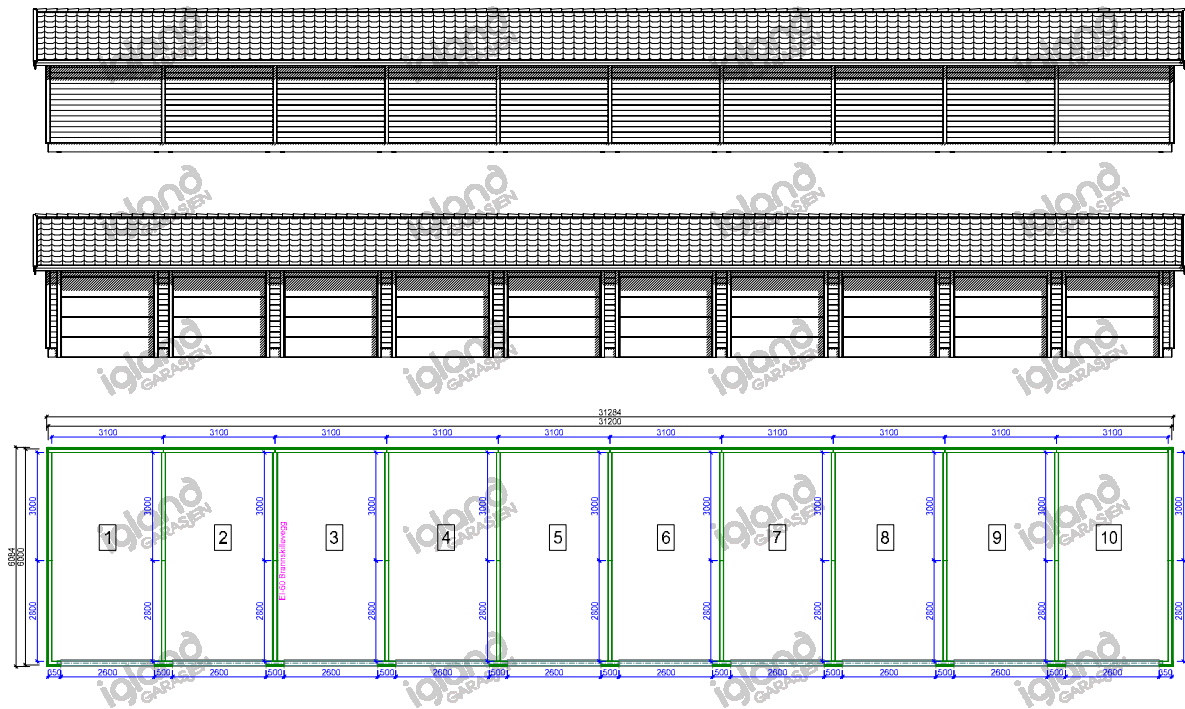


Nedre område ved rekke 2. Forslaget viser større endringer, men vil være tilnærmet eneste mulighet innenfor gjeldene eiendomsgrenser og regulering.



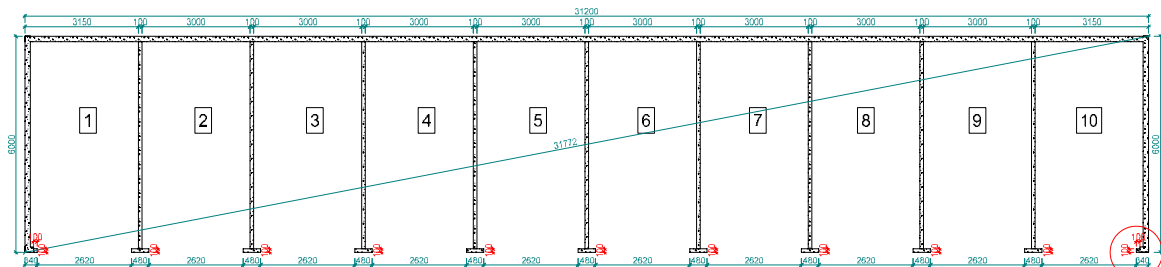
600 x 3120 cm

		Tiltekst: Holtegrenda Borettslag	
		Kundenr: 923542	Konstr/tegnet: Paulina
BYA= 190	BRA= 179.8	Ordrenr/tilbudnr: 216514	Takvinkel: 22°
BYA er beregnet fra utvendig kledning		Målestokk: 1:--	Dato: 06/02/2025
Gnr:	Bnr:	Model: FJÆRE	Tegningsnr: 21651511
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggekledning ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan allere fremføres.			Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no



BYA=190		BRA=179.8	216514	22°	06/02/2025
Gnr.		Bnr.	1:100	FJÆRE	21651525
Tegningen er i gjensvar med de tekniske tegningsregler og standarder som gjelder for bygging av garasjer i Norge. Tegningen er i gjensvar med de tekniske tegningsregler og standarder som gjelder for bygging av garasjer i Norge.					

A3



Pga. portbeslag er dette
VIKTIGE MÅL
ved port(er)

DETALJER TIL UTFØRELSE:

Ringmurens høyde måles fra overkant ferdig gulv ved portåpning (se snitt A). Garasjer bestilt med der forutsetter at ringmur har samme høyde som ved portåpning.

Det anbefales et stept gulv i vater. Ved støp med fall på gulv kontakt oss i forkant!

Vi forutsetter at ringmuren er utført i 15cm tykkelse Leca eller betong og er tilstrekkelig forankret til søle. Ved bruk av andre materialer/blokker/ prefabrikerte ringmurelementer (som Vindal Plast/ Jackson/Sundolitt) kontakt oss i forkant! Frontmur ved port SKAL ha bredde 10cm og bør støpes i betong (se detalj ved port).

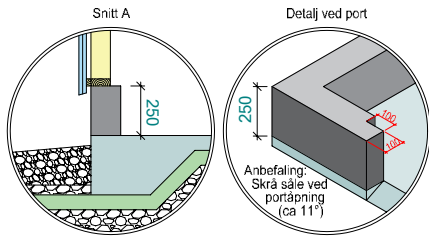
NB! Ved innkjøring på takrenneside (bæring over port) skal fronter ved port armeres og støpes i betong!

Murtykkelse på "fremskutt front" skal alltid være 10cm og anbefales stept.

Garasjer med ekstra murhøyde, eller garasjer tilpasset terreng kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

Usikker på detaljer til utførelse?
Oppstilt avvik på lengde/bredde/diagonal?
Kontakt oss **FØR** arbeidet påbegynnes!

TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)
Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm



igland GARASJEN	Traktant: Holtegrenda Borettslag	
	Kundnr: 923542	Kontaktperson: Paulina
BYA=190	BRA=179.8	Olderrett budsjet: 216514
BYA=190		Takvinkel: 22°
Gnr: 11	Bnr: 11	Dato: 06/02/2025
Målestokk: 1:100		Tegningsnr: 21651528
Model: FJÆRE		
Tegningen er igland Garasjer AS eiers. Kan bare brukes til bygghandling ved kjøp av garasje fra igland Garasjer AS og må ikke overføres til andre. Eventuelle anbudsgarantier skal være fremtredende.		Tlf. 37 25 70 70 E: post.p@igland.no

A3

Om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN ordning) – Informasjon fra BORI BBL

Hvorfor individuell nedbetaling?

De fleste borettslag har andelseiere i alle livets faser og med tilsvarende ulik økonomi. For mange er det ønskelig med del finansiering av boligen gjennom borettslaget, mens andre kan oppleve at banken ønsker å fullfinansiere boligkjøpet. Noen får bedre lånebetingelser eller ønsker en annen nedbetalingstid, andre har oppsparte midler de ønsker å sette i boligen. Noen ønsker å betale alle tiltak over felleskostnadene, mens andre igjen ønsker å betale alt på en gang og ha tilsvarende lavere månedlige felleskostnader. Det er mulig å imøtekomme disse ønskene, ved å etablere *Individuell nedbetaling av fellesgjeld – forkortet som IN-ordningen*.

Borettslagets økonomi og lån:

Det er en forutsetning for å inngå avtale om IN at borettslaget har en ordnet økonomi.

Borettslaget har følgende lån:

Lån i Boligbanken i dag, dersom vedtak om rehabilitering eller oppussing av garasjer vedtas vil lånet refinansieres i DnB og oppstart av IN vil være etter vedlikeholdsprosjekt er ferdig.

Lånet fordeles i dag i henhold til Andelsbrøk

Det foreslås at omfattes av IN-avtalen.

Konsekvenser av en IN-avtale

Avtale om IN løper i hele lånets løpetid eller til lånet er nedbetalt. IN-avtalen kan ikke sies opp.

Det er anledning til å transportere lånet til en annen långiver og på denne måten få bedre lånebetingelser, men det er ikke anledning til å refinansiere lånet på vanlig måte. Skulle borettslaget har behov for økte låneopptak i perioden er det anledning til å oppta tilleggs lån, og evt. inngå avtale om IN på disse. Men det er satt en grense i kontrakten, slik at boligbyggelaget bare kan administrere inntil 2 lån med IN.

For lån med IN kan det inngås avtale om fastrente, men dette forutsetter en særskilt avtale med banken. I periode med fastrente vil det ikke være anledning til å innbetale på IN, og boligbyggelagets behandlingsgebyr vil i denne fasen reduseres som følge av dette.

Avtale om rentebytte og andre finansielle produkter i tilknytning til lån omfattet av IN-avtalen tillates ikke. Dette er kompliserte finansielle produkter som gir ekstra komplikasjoner i tilknytning til en IN-ordning. Dette kan lede til tap for andelseierne, og kan innebære en forfordeling mellom de andelseiere som har betalt inn på IN og de som ikke har gjort det.

Ved innbetalingene på lånet, betaler den enkelte andelseier ned på borettslagets lån. For hver innbetaling skal andelseieren motta en kvittering som viser innbetalt beløp, og at andelseieren trer inn bankens pant i borettslagets eiendom, tilsvarende beløpets størrelse. Andelseierens innbetaling sikres altså med inntredenrett i bankens pant.

Hvordan fungerer ordningen?

Ved individuell nedbetaling skilles det mellom felleskostnader øremerket drift og felleskostnader øremerket betjening av lån. Felleskostnadene til drift fordeles på andelene etter vanlig

fordelingsnøkkel og reguleres av styret. Felleskostnadene til lån fordeles etter andelens respektive restandel av fellesgjelden (andelskonto), følger til enhver tid gjeldende lånebetingelser og avregnes med jevne mellomrom. Ligningsmessig fordeles lånerenter og avdrag i forhold til andelskonto og øvrige ligningsdata i henhold til ordinær fordelingsnøkkel.

Er fellesgjelden for en andel fullt innbetalt, vil altså andelens månedlige felleskostnader kun bestå av driftsdelen.

Hvordan skjer innbetaling?

Før innbetaling kan skje, må andelseier ha inngått en avtale med borettslaget v/BORI BBL (forutsetter at borettslagets generalforsamling har vedtatt IN-ordning, og at långiver har akseptert ordningen og styret har inngått de nødvendige avtaler med långiver og BORI BBL).

Innbetaling kan gjøres inntil 4 ganger i året, dog ikke oftere enn lånet har terminer. Restsaldo fås opplyst ved henvendelse til BORI BBL og innbetaling må være mottatt senest 10 dager før termindato på klientkonto for IN-innbetalinger. Det er viktig at beløpet merkes godt med fornavn, etternavn, borettslag og andel (enhetsnummer). Tjenesten er gebyrbelagt.

Hva skjer etter innbetalingen?

Etter innbetaling vil månedlige felleskostnader blir omberegnet, den delen som går til betjening av fellesgjeld, blir redusert tilsvarende reduksjonen i fellesgjeld.

På ligningsoppgave og ved utsendelse av boliginfo vil andel fellesgjeld også være redusert.

Hvor sikker er innbetalingen?

Innbetalingen er sikret ved at banken garanterer likestilt pant innenfor bankens obligasjon.

For borettslag med normalt god økonomi er konkursrisikoen tilnærmet lik null og felleskostnadene er sikret med legalpant. Størrelsen på pantet er knyttet opp mot folketrygdens grunnbeløp på 2G. I tillegg stilles det krav til at borettslaget skal være medlem av en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Sikringsordningen er en forsikring som dekker den delen av felleskostnadene som eventuelt ikke dekkes ved tvangssalg av boligen.

Verdt å vite!

En innbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom du skulle få bruk for pengene. Leiligheten er imidlertid et bedre panteobjekt for et banklån.

Det er borettslaget som helhet som har ansvar for løpende betjening over banken, både med og uten IN-ordningen. Innbetaling av andel fellesgjeld fritar ikke for dette. For alle som bor i borettslag er det derfor viktig å ha god nok likviditet til å kunne betjene lånet også dersom det i en periode skulle forekomme mislighold av felleskostnadene.

En bolig i et borettslag blir ikke en eierseksjon (selveierleilighet) selv om fellesgjelden innfris.

Nedbetaling av fellesgjeld bidrar til å gjøre borettslaget mer økonomisk robust. Reduksjon av bankens totale eksponering, kan påvirke lånebetingelsene positivt for hele borettslaget.

Dersom borettslaget binder renten på lånet, kan innbetalinger kun skje ved utløp av bindingstiden.

Kostnader:

- Etablering av ordningen i borettslaget ca. kr 35 590,- pr. lån *
- Årlig vedlikehold av ordningen ca. kr 15 375 pr. lån *
- Gebyr for andelseierne pr. innbetaling ca. kr 3 950,- pr. innbetaling *

Vedlikehold av IN-ordningen er administrativt krevende. Den enkelte som benytter ordningen dekker selv kostnaden ved dette.

* Prisene er inkl. mva og gjelder fra 01.01.2025

Risiko

Det er en viss risiko knyttet til innbetaling på IN, siden andelseieren ikke betaler inn på sitt eget lån, men på borettslagets lån. Andelseieren gjør seg derfor sårbar for betalingsmislighold fra andre andelseiere, og andre økonomiske problemer som eventuelt skulle oppstå i borettslaget. Dette avhjelpes ved at andelseieren trer inn i bankens pant. Dette er også bakgrunnen for at det stilles krav om at borettslaget har inngått en avtale om sikring mot manglende betaling av felleskostnader. Dersom laget har ordnede økonomiske forhold er imidlertid risikoen for tap lav.

Flertallskrav

Vedtaket om IN-ordning krever alminnelig flertall på generalforsamlingen.

Ved etablering av avtale om IN må laget skattemessig gå fra fordeling på andelsbrøk til andelskonto, for at boligbyggelaget skal kunne ha et godt system for de individuelle innbetalingene, og derved sørge for at andelseierne får riktig skattemessig fordeling av formue og inntekter i laget, herunder at andelseierne får riktig skattefradrag for gjeldsrenter.

Av F19.11.1999 nr. 1158 - Forskrift til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14 følger at lovgiver legger til grunn at vedtak på generalforsamlingen er nødvendig.

«§ 7-3-12. Valg av fordelingsmetode

(1) Inntekt og formue fordeles mellom andelshaverne etter en av disse metodene:

a. Husleiebrøk, jf. § 7-3-13

b. Andelsbrøk og andelskonto, jf. § 7-3-14.

(2) Vedtak om valg av fordelingsmetode og om fastsettelse av fordelingen treffes av generalforsamlingen i samsvar med lov om borettslag og alminnelige vedtaksprinsipper»

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 8

STEMMESEDDEL 4

NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**

Navn:

Leilighetsnummer:

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen.
Leietaker har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig etter eget valg. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel.

Navneseddelen eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

BRETT OG RIV

FULLMAKT

Jeg girfullmakt til å
(navn på fullmektig)

møte på generalforsamlingen i
(navn på borettslag)

den

for andelsnummer, leilighetsnummer

.....
(underskrift)

MERK! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel

Tilbud ekstern styreledelse

Holtgrenda Borettslag

Oslo / 29.01.2025





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Vi har fokus på tilgjengelighet og kapasitet slik at beboerne raskt får svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Vi bistår med profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulike kompetanser som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Holtgrenda Borettslag org.nr. 948292858 og Fornebu Forvaltning AS org.nr. 919 253 029 er det inngått følgende avtale.

§ 1 Oppdragets varighet

Heidi Moestue Sannes velges som ekstern styreleder for en periode på 1 år fra våren 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder og borettslagets vedtekter. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 måneder. Tid utover dette faktureres etter medgått tid i henhold til § 6.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling
- utarbeidelse av borettslagets budsjett og forslag om eventuell regulering av felleskostnader i samsvar med budsjettet
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra styremøter
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem
- ansvarlig for å sørge for at borettslagets korrespondanse, herunder at skriftlige henvendelser blir besvart av et styremedlem innen rimelig tid, samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig
- i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet
- ha dialog med borettslagets forretningsfører
- styreleder har personalansvar for borettslagets ansatt/ansatte. Dette ansvaret kan utføres av andre i styret om styret finner det nødvendig

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere eller innleid personell etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak



Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Borettslaget skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kroner 190 000,- pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 2 200 pr. time eks. mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Godtgjørelse faktureres også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Heidi Moestue Sannes har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Trivselsregler for Holtgrenda Borettslag

1. Innledning

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike (BORI).

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.

Trivselsreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boforhold og sikre best mulig naboskap. Trivselsreglene skal også sikre orden og et godt bomiljø for alle i borettslaget.

I hver leilighet skal det finnes en beboerperm. Denne inneholder ulik informasjon om borettslaget, et eksemplar av trivselsregler og vedtekter, samt noe teknisk informasjon om bygningene i borettslaget. Permen benyttes som et arkiv for beboerinformasjon og papirer fra generalforsamling. Permen skal følge leiligheten ved salg.

2. Regelverk

Følgende regler gjelder for Holtgrenda Borettslag:

- a) Borettslagsloven
- b) De til enhver tid gjeldende forskrifter og vedtekter
- c) Husleiekontrakten
- d) Trivselsreglene

Brudd på ovennevnte regler kan føre til oppsigelse av den ansvarlige andelseier i henhold til § 5-22 og § 5-23 i Borettslagsloven.

3. Henvendelser til styret

Alle henvendelser, søknader, forslag og klager til styret skal skje skriftlig, som skriftlig godtas også e-post til post@holtgrenda.no.

4. Framleie

Søknad om framleie skal sendes BORI, og skal videre godkjennes av styret før framleie takeren flytter inn. Framleietaker samt andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for evt. skader/ulempes som påføres av framleietakeren. Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseierens ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

5. Bruk av leiligheten

- a) Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23:00 og 06:00. Søndager og andre helligdager frem til kl. 1200.
- b) Man skal varsle naboene om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt hvor det vanligvis skal være ro. Et slikt nabovarsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.
- c) Søknad skal sendes styret dersom andelseier ønsker utvendige forandringer/tilbygg. Herunder gjelder varmepumper, boder, gjerde, levegger, terrasser, parabolantennar etc. Det er utarbeidet egne regler for montering av varmepumper. Avgrensing av hage/uteareal med gjerde over 100 cm er ikke tillatt. Avgrensing kan også skje ved opparbeidelse av hekk. uten å følge bestemmelser nedfelt i vedtektene til borettslaget.

- d) For varmepumper som er godkjent av styret i medhold av vedtektene pkt. 10 gjelder bestemmelser i Annex 1
- e) Avgrensing av hage/uteareal med gjerde over 100 cm er ikke tillatt f) Styret kan etter søknad likevel godkjenne slik avgrensing som omtalt i punkt e) dersom dette begrunnes med at uteplassen er spesielt utsatt for trafikk. Avgrensing kan på samme måte skje ved opparbeidelse av hekk.
- f) Søknad skal sendes styret dersom man ønsker utvendige forandringer/tilbygg. Herunder gjelder varmepumper, boder, gjerde, leegger, terrasser, parabolantennar etc. Det er utarbeidet egne regler for montering av varmepumper. Avgrensing av hage/uteareal med gjerde over 100 cm er ikke tillatt. Avgrensing kan også skje ved opparbeidelse av hekk.

6. Ytre vedlikehold

Det skal være vårt felles ansvar å holde fellesarealene så pene og ryddige som mulig. Andelseier som har hage forplikter å holde denne i alminnelig pen stand. Andelseierne som har takterrasse, er til enhver tid ansvarlig for at denne er i forsvarlig stand og holde sluk fritt for smuss og holde dette åpent.

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget. Eier er pliktig til å følge gjeldende lover og regler for dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.

- a) Alt dyrehold av hunder og katter skal meldes styret på bestemt skjema sammen med «Erklæring om dyrehold». Skjema og erklæring finnes i beboerpermen, eller kan fås ved henvendelse til styret.
- b) Det er tillatt med inntil 2 hunder eller 2 katter per leilighet.
- c) Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.
- d) Ekskrementer som dyret legger fra seg på borettslagets område skal fjernes.
- e) Hunder må ikke være alene i leiligheter og hager om det er til sjenanse.
- f) Dersom det innkommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, kan det kreves at andelseier straks må fjerne dyret fra leiligheten. Retten til å inneha hund/katt kan også samtidig inndras for en gitt periode (minimum 6 måneder).
- g) Ved alle nyanskaffelser av katter skal det legges fram dokumentasjon fra veterinær på at katten er kastret/sterilisert. Styret kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen i spesielle begrunnede tilfeller (f.eks. innekatt, rasekatt etc.).

8. Parkering og kjøring på borettslagets område

- a) Parkering skal primært foregå i garasje eller på oppmerkede p-plasser. Det er ikke tillatt å parkere bil inne på området, det vil si innenfor bommene i boområdet
- b) Kjøring på borettslagets eiendom må skje hensynsfullt, og farten må være i ganghastighet og maks 5 km/t
- c) Gjesteparkeringsplassene gjelder kun for personbiler opp til 3,5 t. Misbruk av gjesteparkeringen er ikke tillat. Med misbruk menes f. eks. biler som står permanent på parkeringsplassen over 2 uker uten at bilen brukes, parkering av biler som ikke tilhører gjester etc
- d) Garasjen kan kun benyttes til parkering av biler

- e) Gjesteparkeringsplassene gjelder kun for personbiler opp til 3,5 t. Misbruk av gjesteparkeringen er ikke tillat. Med misbruk menes f. eks. biler som står permanent på parkeringsplassen over 2 uker uten at bilen brukes, parkering av biler som ikke tilhører gjester etc.
- f) Parkering av alle typer tilhengere, campingvogner og bobiler er forbudt. Overtredelse medfører borttauing/fjerning for eiers regning og risiko.
- g) Kjøring er kun tillatt ved syketransport, transport av eldre/uføre, samt kjøring av store kolli.
- h) Ved inn og utkjøring skal veisperringene settes tilbake på plass.
- i) Eiere av utrangerte og uregistrerte kjøretøyer, kjøretøy med ikke påsatte registreringsskilt eller andre defekte gjenstander skal fjerne disse straks fra borettslagets område.
- j) Parkering utenfor oppmerkede plasser er forbudt.
- k) Det er kun tillat med dekkskift på borettslagets område. Alle andre former for reparasjoner av kjøretøy på borettslagets område er forbudt.
- l) Beboerne har plikt til å informere sine gjester om de til enhver tid gjeldende regler for parkering og kjøring.
- m) Beboere som ikke overholder parkeringsreglene risikerer borttauing for eiers/regning og risiko.
- n) Styret kan gi dispensasjon fra reglene for kortere tidsrom, og vil da anvisse plass.

9. Generelt

Trivselsreglene kan bare vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Disse trivselsreglene er en del av husleiekontrakten.

Mislighold kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret i borettslaget til borettsshavere ved informasjonsskriv, gjelder på samme vis som trivselsreglene.

Ved eventuelle tvister om forståelsen av trivselsreglene avgjøres dette av styret. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

Bomnøkkeldepositum:

Nøkkel til bommene kan utleveres mot fremvist kvittering på innbetaling av depositum på kr. 300,- til borettslagets konto 6201.05.67624.

Betalingen skal merkes med: Bomnøkkeldepositum for LHV00. (00 = din adresse).

Sentralt ventilasjonsanlegg:

Alle boligene er utstyrt med sentralt ventilasjonsanlegg i hver leilighet. En sentral vifte er plassert på bod/rom i 3. etg. og trekker luft ut fra kjøkken og bad/vaskerom. Viften styres fra kjøkkenhatten på kjøkkenet (evt. en egen bryter). Ventilasjonsanlegget kan ikke skrus helt av, men reguleres i tre hastigheter. Når viften trekker luft ut fra disse punktene, skal frisk luft trekkes inn via ventilene over vinduer/balkongdør. Det er derfor viktig at disse står åpne hele året.

Bruk av vedovn/ildsted:

Det sentrale ventilasjonssystemet skaper et lite undertrykk i leiligheten som skal trekke luft inn gjennom ventiler, men hvis tilgangen til luft via ventiler i leiligheten ellers ikke er god nok vil luft kunne trekkes ned gjennom pipen og inn i leiligheten. Dette vil kunne skape litt røyklukt om luften trekkes inn der.

Det vil også kunne skape utfordringer ved fyring i vedovn/ildsted hvis luften trekkes ned pipeløpet når det fyres opp. Dette er en generelt kjent problemstilling med kombinasjonen av ildsted og sentralavtrekk som ventilasjonsanlegg.

Når man da fyrer opp og ikke passer på noen sentrale ting kan man oppleve at røyken fra ovnen trekkes inn i leiligheten i stedet for opp pipa før god trekk er oppnådd. Løsningen er god lufttilgang i leiligheten. Følgende punkter bør utføres ved bruk av ildsted:

Vifte bør stå på laveste hastighet.

Alle ventiler over vindu bør stå åpne hele tiden, også når man ikke fyrer.

Hvis man merker at luft trekkes ned pipa før man fyrer opp må man åpne et vindu eller en dør for å utligne lufttrykket når det fyres opp. Da vil man kunne etablere korrekt trekk i pipe ved god lufttilgang til leiligheten, og dør/vindu kan lukkes når korrekt trekk er oppnådd.

For å unngå at man får en negativ luftstrøm ned pipa når man ikke fyrer kan et spjeld som kan stenges mellom ovn og pipe hindre at luften trekkes ned pipa når den ikke er i bruk. Hvis problemet fortsatt er stort kan man vurdere å sette inn flere ventiler i leiligheten for bedre lufttilgang. Bruker man vedovnen regelmessig er problemet ofte mindre fordi det tar noe tid å snu luftstrømmen i pipa etter bruk. Det er ikke tillatt å montere/installere vedovn/ildsted i bygningenes 3. etasje.

Postadresse: Besøksadresse:

Postboks 323 E-post: post@holtgrenda.no Lensmann Haaversens vei 1 - 203

2001 LILLESTRØM Org.nr.: 948 292 858 2019 SKEDSMOKORSET

Annex 1: Montering av varmepumpe

Regler

1. I forbindelse med ønske om å montere varmepumper skal det søkes på forhånd. Dette er hjemlet i vedtektene: 4-3 Bygningsmessige arbeider. (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

2. Søknad om montering av varmepumpe skal leveres styret og skal inneholde:

- a. Merke (Navn og typebetegnelse)
- b. Varmepumpens spesifikasjoner (her er utvendige mål og støynivå viktig)
- c. Leverandør som står for montering
- d. Skisse av huset påtegnet forslag til montering, inkludert rørføring

3. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer er skjemmende på bygningen. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy.

4. Gjeldende regler for støygrenser må overholdes. Slike installasjoner underlagt støykravene etter byggeforskriftene Teknisk forskrift / NS-8175 Lydforhold i bygninger.

Disse er 45 desibel på dag (07-19), 40 dB på kveld (19-23) og 35 dB på natt (23-07). Kravene gjelder altså for støy både på egen eiendom/fasade og naboens eiendom/fasade. Dette er strenge grenseverdier som den ansvarshavende for installasjonen plikter å overholde/dokumentere. Byggeforskriftene forvaltes av lokale bygningsmyndigheter.

5. Alle kostnader vedr. vedlikehold og evt. skader på bygningen bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.

6. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.

7. Hull i vegg skal tettes og males/beises i samme farge som veggen. Gjennomføringen skal være vann og diffusjonstett.

8. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden.

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Støykravene oppfylles
- Varmepumpen skal være fagmessig montert.
- Varmepumpen skal kasses inn og beises i husets farger
- Varmepumpen skal plasseres på vegg med lite innsyn og lengst mulig unna nabo
- Rørgjennomføringen skal gå inn i vegg og all rørføring bør skje inne i huset.

- Styret kan foreta en befarung før en eventuell tillatelse gis

Styret Holtgrenda Borettslag

Versjon 1: Vedtatt på generalforsamling 6.5.1992.

Versjon 2: Vedtatt med diverse tillegg på generalforsamling 27.4.1994.

Versjon 3: Vedtatt med diverse tillegg på ekstraordinær generalforsamling 12.9.1994.

Versjon 4: Vedtatt med diverse endringer og tillegg på ordinær generalforsamling 12.3.2009.

Versjon 5: Vedtatt med diverse endringer og tillegg på ordinær generalforsamling 8.3.2012.

Versjon 6: Vedtatt med mindre presiseringer/korrigeringer på ordinær generalforsamling 11.3.2013.

Versjon 7: Vedtatt med diverse endringer og tillegg på ordinær generalforsamling 19.04.23

Versjon 8: Vedtatt med diverse endringer og tillegg på ordinær generalforsamling 17.04.24



FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: 12 boligenheter, rekke nr. 8 B.sak nr.: 393/89 - 532/89..

Byggherre: A/L Skedsmo BBL

Byggeadresse: Lensm. Haaversensvei 111-133 G.nr.: 21 B.nr.: ..50.....

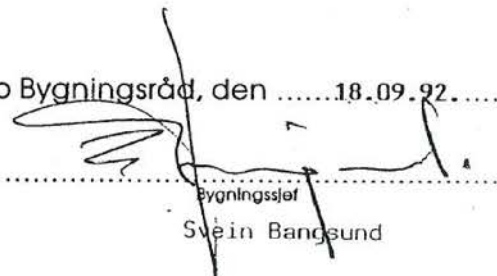
Byggets grunnflate: 408 m² Ant. etg.: 2 Ant. leil.:12.....

Bruksareal: ..768 m² Brutto gulvareal:

Tatt i bruk:19.06.90 Midlertidig innfl.dato: ...19.06.90.....

Merknader: Ingen

Skedsmo Bygningsråd, den18.09.92.....


Bygningssjef
Svein Bangsund


Avd.ingeniør
Per H Horneman

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiernes
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende



Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

21/50/0/0

Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg

- FRIOMRÅDER
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje

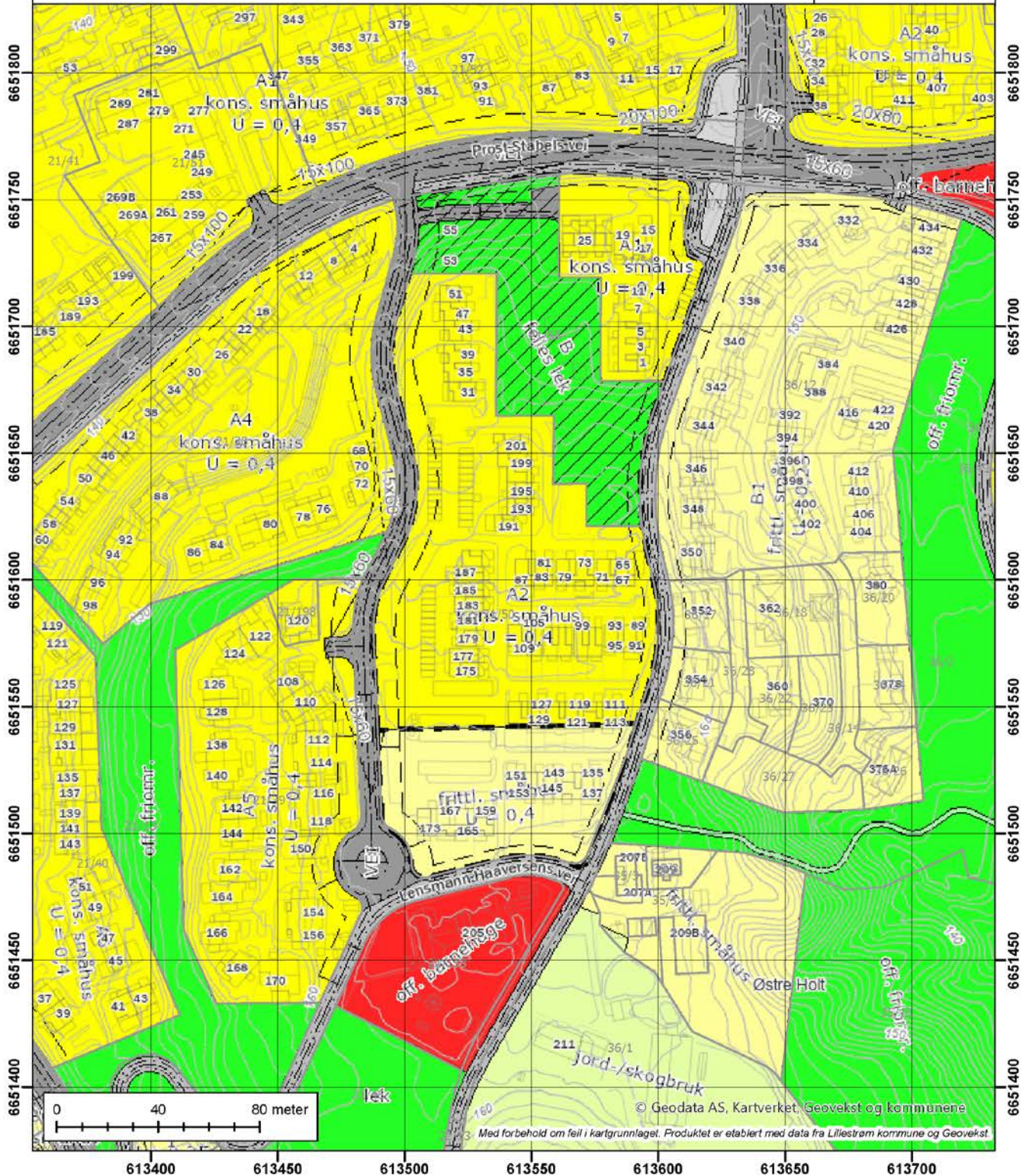
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrænse
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.08.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "SENTERTOMTA" PÅ HOLT/ VESTVOLLEN, GNR./BNR.: 21/55, 21/54 OG DEL AV 21/50

§ 1 GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder	Områder for boliger, på planen betegnet som A1 og A2.
Fellesområder	Område for grøntanlegg/ lekeplass, på planen betegnet som B. Område for felles avkjørsel/ parkeringsplasser.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Bebyggelsen, som allerede er etablert, skal ligge innenfor viste byggegrenser.
- 2.2 Tillatt utnyttingsgrad (U-grad) angir forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

- 3.1 Byggeområder for boliger:
- a. Byggeområder for boliger er områdene A1 og A2. Områdets bebyggelse er allerede eksisterende. Bebyggelsen har form av rekke-/ kjedehus med tilhørende garasjeanlegg, og opprettholder samme reguleringsbestemmelser som byggeområde boligformål som i plan 193A/ 84.

§ 4 FELLESOMRÅDER

- 4.1 Området er regulert til grøntanlegg/ lekeplass, område B på plankartet. Grøntanlegg/ lekeplass er felles for beboere i Holtgrenda Borettslag. Området skal utformes i henhold til kommunens krav til kvartalslekeplass i Bygningsvedtekter for Skedsmo kommune (etter plan- og bygningslovens § 69, 3. ledd).
- 4.2 Eksisterende felles avkjørsel/ parkeringsplasser over gnr. 21/ bnr. 55 er regulert til felles avkjørsel/ parkeringsplasser for beboere i gnr. 21/ bnr. 54.

Skedsmo kommune, den 14.05.2004.

Vedtatt den	15 / 09 / 20 04
Skedsmo kommunestyre, sak	80
 Plansjef	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lensmann Haaversens vei 127
2019 SKEDSMOKORSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Benum Braanen

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre