



aktiv.

Prost Holms vei 209, 2019 SKEDSMOKORSET

**Familievennlig kjedet enebolig
med balkong og stor markterrasse
| Carport med lader | Gode
solforhold**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585

E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 458 888,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 4 868 490,-
Felleskostn.: Kr 7 560,-
Selger: Carmen Stine Rendal
Larsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 119/148 kvm
Tomtstr.: 11039.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 5
Andelsnr.: 122
Oppdragsnr.: 1008260130

Ditt nye hjem?

Velkommen til Prost Holms vei 209, en kjedet enebolig i det familievennlige området Holt Vestvollen!

Boligen har et bruksareal på 148 m² fordelt over to etasjer. Det er adkomst til en balkong på 8 m² fra stuen samt en romslig terrasse på 55 m² ved inngangspartiet. Boligen har to utvendige boder og en carport med elbil-lader. Området er kjent for sin trygghet og gode nabolag, med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass kun 2 minutter unna. Her bor du i et rolig og grønt boligområde med gode turmuligheter og lite trafikk.

Merk deg dette:

- Uteområde med gode solforhold
- Carport med elbil-lader
- Romslig bad og vaskerom, separat wc
- 3 boder
- 2 stuer og 3 soverom
- Kort vei til barnehager og skoler
- Ca. 5 km til Lillestrøm



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 148 kvm

TBA: 63 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Bad/ vaskerom, toalettrom, stue, bod, entré og 2 soverom.

BRA-e: 20 kvm Carport.

BRA-e: 5 kvm Bod.

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Soverom, stue og kjøkken.

BRA-e: 4 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 kvm Terrasse.

2. etasje

8 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligens 1.etg. er målt til 60,5m² og er avrundet til 61m².

Boligens 2.etg. er målt til 57,5m² og er avrundet til 58m².

Dette er i henhold til takstbransjens måleregler NS:3940.

Med boligen følger det to utvendige boder på 5,2 og 3,9m²m².

Bod arealer utgjør til sammen 9m² BRA-E.

Balkongen i 2.etg. er målt til 7,6m² og er benevnt i TBA.

Terrassen ved inngangsparti er målt til 55m² og benevnt i TBA.

Med boligen følger det også en carport på ca. 20m²som er benevnt i BRA-E.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11039.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 11039 kvm som tilhører borettslaget. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte internveier, plenareal, trær og prydbusker.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Holt Vestvollen ved Skedsmokorset i Lillestrøm. Området har en svært sentral beliggenhet med kort gangavstand til skoler, barnehager, offentlig transport, servicetilbud og kjøpesenter. Her bor man i rolige omgivelser med gode solforhold og flott utsikt over nærområdet.

Boligfeltet er spesielt familievennlig, med flere populære lekeplasser, grønne friområder og et godt tilbud av barnehager. Området er pent opparbeidet med frodig vegetasjon og store trær som skaper en grønn og idyllisk atmosfære i sommerhalvåret. I nærheten finnes både fotballbane, som vinterstid prepareres til skøytebane, samt Nylendlia Skisenter – et familievennlig alpinanlegg som passer for både små og store.

Holt Vestvollen grenser også til flotte naturområder i Tæruddalen, med gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finner man bade- og fiskevann, merkede turstier, skiløyper og lysløype vinterstid. I tillegg er det kort vei til Skedsmokorset med blant annet svømmehall, skøytehall, idrettsanlegg og flere treningssentre. For golfentusiaster ligger Hauger Golfklubb innen enkel rekkevidde.

Kun en kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad – et populært badeanlegg med bassenger, vannsklier, kiosk og store grøntområder. Langs Nitelva finnes flotte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser. På Strømmen planlegges det dessuten et nytt og moderne badeland i tilknytning til Strømmen Storsenter.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres hos blant annet Rema 1000, Kiwi og Coop Extra i nærområdet. Her finnes også servicetilbud som legesenter, apotek, frisør og spisesteder. For et større utvalg ligger Skedsmo Senter i kort avstand fra boligen. Senteret fremstår moderne og innholdsrikt med blant annet Meny, bokhandel, apotek, Vinmonopol og flere kjente butikker og nisjeforretninger. Det er også kort vei til

sentrum av Lillestrøm.

Beliggenheten gir enkel tilgang til både Jessheim, Lørenskog, Oslo og øvrige områder via bil og kollektivtransport. Strømmen Storsenter er blant Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og servicetilbud.

Nærmeste bussholdeplass er Prost Holms vei, som ligger kun et par minutters gange fra eiendommen. Fra boligen er det cirka 12 minutters kjøring til Lillestrøm stasjon, hvor toget bruker rundt 12 minutter til både Oslo sentrum og Gardermoen. Leirsund stasjon ligger også kort vei unna. Med bil tar det omtrent 12 minutter til Strømmen, 14 minutter til Lørenskog, 24 minutter til Oslo S og 23 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Området har et godt tilbud av både barnehager, grunnskoler og videregående skoler, samt nærhet til OsloMet – storbyuniversitetet på Kjeller, som ligger i behagelig sykkelavstand fra eiendommen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Larsens Takst Service AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er et kjedehus oppført i 1985.

Boligen har etasjeskille i tre og dekke i betong mot grunn.

Ytterveggene er oppført i en bindingsverkskonstruksjon og er utvendig kledd med liggende kledning.

Vinduer i boligen består av 2-lags glass i trerammer, med unntak av to fastnett med glass fra byggeåret. Entrédøren er i en laminert utforming med glassfelt.

Takkonstruksjonen består av taksperrer i trevirke. Yttertaket er tekket med takplater og tilhørende beslag. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål.

Eiendommen har en balkong med adkomst fra stuen, samt en terrasse ved

inngangspartiet. Begge er belagt med terrassebord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløp fra renne og drenerør har sklidd fra hverandre.

- Dører

Avvik: • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er påvist glippe mellom dørblad og karm.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 20 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue i 1.etg.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Spesialrom - 1. etg > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på komponenter med slitasje på pakninger etc.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilførselsrør av kobber i boligen er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om

risiko for skjulte avvik, svekket funksjon,

usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG settes ut i fra alder på rørstamme i boligen,

da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Rør fra kjøkkenet har ofte 20-30 % kortere levetid enn rør fra bad.

Dette skyldes at fett og sterke oppvaskmidler over tid kan tære på materialet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på varmtvannsbereder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. etg > Bad/ vaskerom - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ved måling mot flere vegger oppdaget større fuktutslag,

det er i tillegg observert svartsopp i sokkel under veggplater.

- Våtrom - 1. etg > Bad/ vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

- Andre innvendige forhold

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Litt mugg på våtromsplate på vegg i dusjen.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: EDB, 2023

Beskrivelse: Lagt opp egen kurs til el-bil.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Bygd terrasse på bakkenivå for 10 år siden. Var ikke nødvendig å søke kommunen om tillatelse.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 61 kvm: Bad/ vaskerom, toalettrom, stue, bod, entré og 2 soverom

TBA 55 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Soverom, stue og kjøkken

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Carport:

BRA-e 20 kvm: Carport

Utvendig bod:

BRA-e 5 kvm: Bod

Utvendig bod 2:

BRA-e 4 kvm: Bod

Standard

ENTRÉ

Boligen har adkomst via et hyggelig inngangsparti med platting som gir en lun og skjermet uteplass, med pergola og plass til sittegruppe og grill. Innvendig møtes du av en innbydende entré. Planløsningen gir enkel adkomst til bad/vaskerom, wc, tv-stue, to soverom og bod, samt trapp opp til 2. etasje.

STUE

Hovedstuen ligger i 2. etasje og fremstår som lys og romslig med gode møbleringsmuligheter og en luftig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og rommet har plass til både sofagruppe og spisebord. Peisovn gir ekstra varme og hygge. Fra stuen er det utgang til solrik balkong med plass til sittegrupper, og adkomst til både kjøkken og hovedsoverom.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen i 2. etasje og har en moderne utforming. IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med profilerte fronter. Det er rikelig med skaplass, og kjøkkenet er utstyrt med laminert benkeplate samt fliser mellom over- og underskap, som gir et pent uttrykk. Hvitevarene inkluderer integrert stekeovn og induksjonstopp, samt oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

BAD/VASKEROM

Eldre bad fra byggeår med belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Nedfelt servant på underskap, overskap og speil med belysning. Badet er også utstyrt med dusjplatt, servant med underskap, speil med lys og wc.

TOALETTROM

Toalettrommet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med servant, speil og wc.

SOVEROM

Boligen har totalt tre soverom, ett i 2. etasje og to i 1. etasje. Soverommene har gode størrelser og fleksible bruksmuligheter, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. I tilknytning til soverommene i 1. etasje er det en kontor/tv-stue som gir en praktisk, separat oppholdsone.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, fliser og belegg.

Vegger: Malte flater av plater, strie, panel og mur.

Himling: Malte flater bestående av panel og plater. Takhøyden er målt opp mot 3,7 meter i 2. etasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vanntilførsel til kjøkken er med kobberør. På bad/vaskerom er det skjulte og åpne rør av kobber. Toalettrommet har vanntilførsel med åpne kobberør. Stoppekraner er plassert i en luke på vaskerommet.
- Avløpsrør: Avløpsrørene i boligen er originale plastrør.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på våtrom og toalettrom. Aggregat for mekanisk avtrekk er av typen Villavent og er plassert på loft med adkomst fra stue.
- Oppvarming: Oppvarming i boligen består av panelovner, vedovn i stue og stråleovn på bad.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder av ukjent type og alder er plassert i en luke fra stuen.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2015:

- Skiftet motor på loft for mekanisk avtrekk.
- Montering av kjøkken med hvitevarer.
- Legging av smartpanel på vegger og nye gulv på soverommene.
- Maling av stue i 1. og 2.etg.
- Utvidelse av entre, oppsetting av innvendig bod.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2023:

- Montering av elbil-lader, arbeidet er utført av EDB.

2016:

- Bygging av terrasse ved inngangsparti, legging av terrassebord på balkong.
- Maling av kledning, skifte av de fleste vinduer untatt fastfelt. Arbeidet er utført i regi av Brl.
- Legging av nytt utvendig tak. Arbeidet er utført i regi av Brl.

TV/Internett/Bredbånd

Vestvollen Terrasse brl. har avtale med Telenor om kollektiv leveranse av TV/fibernet. Grunnpakken betales over månedlige felleskostnader. Eventuelle oppgraderinger faktureres direkte til den enkelte husstand.

Parkering

Det er oppstillingsplass for to biler, en i carport og en på tomt. Det er montert elbil lader på husvegg.

Gjester kan parkere på gjesteparkering i inntil 72 timer, mot at beboer registrerer reg.nr. og kontaktinformasjon. Etter dette må kjøretøyet være borte i minimum 24 timer, uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet i mellomtiden. Gjesteparkeringsplassene er for gjester og ikke beboere.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 1753406

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller

tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med panelovner, vedovn i stue og stråleovn på bad.

Energimerke

Ikke angitt

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 400 000

Omkostninger kjøper

4 400 000 (Prisantydning)

458 888 (Andel av fellesgjeld)

4 858 888 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 602 (Omkostninger totalt)
18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 868 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 877 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 880 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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 inkluderer:
Eiendomsskatt

Totalt: kr 0,00

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt for boligen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 316 086 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 264 343 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

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 utgjør kr. 7 560,- pr. mnd.

Herav:

-Fellesutgifter: 4 311,-

-Kabel-tv: 663,-

-Stipulerte renter: 1 963,-

-Stipulerte avdrag: 623,-

I fellesutgifter inngår bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm og oppvarming i fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 560

Andel Fellesgjeld

Kr 458 888

Fellesgjeld pr. dato

08.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Bank: HANDELSBANKEN 5,14% Annuitetslån

Term: 12

Total restgjeld: 30 038 009,-

Andel restgjeld: 303 306,-

Løpetid: 03.09.18 - 30.08.53

Bank: HANDELSBANKEN 5,14% Annuitetslån

Term: 12

Total restgjeld: 15 408 090,-

Andel restgjeld: 155 582,-

Løpetid: 17.12.20 - 30.11.55

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 27 432

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestvollen Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer

948722852

Andelsnummer

122

Om borettslaget

Boligen er en del av Vestvollen Terrasse borettslag (orgnr. 948722852), bestående av 129 andeler.

Borettslagets hjemmeside: <https://www.vestvollenterrasse.no/>

- Lillestrøm kommune har tinglyst skjøte fra 1983 en forkjøpsrett til hver tredje andel i borettslaget.
- Borettslaget har noen mindre, gjenstående vedlikeholdsprosjekter som gjennomføres med oppsparte midler. Dette innebærer maling av garasjerekke.
- Gjesteparkering kun for besøkende på oppmerkede gjesteplasser, og etter gjeldende skilting.
- Borettslaget har 2 ladeplasser forbeholdt ladende gjester og beboere. Se nettsiden for ytterligere info.
- Innkjøring til rekkehus og firemannsboliger skjer gjennom telefon-/appstyrte bomber.
- Andelseier må selv kontakte styret for å få tilgang. Kollektiv avtale med Telenor på TV/internett via fiber.
- Ved eierskifte og andre endringer i husstanden, må andelseier selv kontakte Telenor for overføring av utstyr.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

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. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

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

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 5 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 122 i Vestvollen Terrasse Borettslag med orgnr. 948722852

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

14.10.1983 - Dokumentnr: 1983/106958-2/8 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: SKEDSMO KOMMUNE

MED FLERE BESTEMMELSER

29.09.1989 - Dokumentnr: 1989/109196-1/8 - Skjønn
? 23/1985.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1989 - Dokumentnr: 1989/110993-1/8 - Obligasjon

Beløp: NOK 17 448 000

Panthaver: SKEDSMO BOLIGBYGGELAG

LØPENR: 1486415

Fellesobligasjon for borettsinnskudd.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2017 - Dokumentnr: 2017/692229-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 8 000 000

Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2018 - Dokumentnr: 2018/911626-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 27 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

Gjelder denne registerenheten med flere

ELEKTRONISK INNSENDT

18.09.2020 - Dokumentnr: 2020/3047416-1/200 - Massetransport

FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

TIL: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

ELEKTRONISK INNSENDT

16.12.2020 - Dokumentnr: 2020/3498859-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 21 250 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

Gjelder denne registerenheten med flere

ELEKTRONISK INNSENDT

22.12.2020 - Dokumentnr: 2020/3523062-1/200 - Transport

FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

TIL: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse ble gitt 02.09.1985.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Ett soverom er ombygget med utvidelse av entre, samt oppsetting av en bod. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Tilknytning avløp: Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan for Vestvollen (plan-ID 193B/82). Planen regulerer området til konsentrert småhusbebyggelse i felt A med en utnyttelsesgrad på 0,35.. 05.08.1982

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssone H370_1, som er en faresone for høyspenningsanlegg.

Berørte datasett:

Eiendom: Matrikkelen - Adresse, Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt, Basis geodata: FKB-Vann, Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger, Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data, Geologi: Løsmasser, Geologi: Marin grense, Geologi: Mulighet for marin leire, Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG), Geologi: Radon aktsomhet, Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data, Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper, Landbruk: FKB-AR5, Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap, Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse, Natur: Kart over grå arealer, Natur: Verneplan for vassdrag, Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune Lokale data, Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data, Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm

kommune - Lokale data, Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred, Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

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.

Boplikt

Ikke relevant.

Driveplikt

Ikke relevant.

Konsesjon

Ikke relevant.

Odelsrett

Ikke relevant.

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

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. 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.

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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

Provisjonen er avtalt til 0,9% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 19 900,-

Visninger/overtagelse: kr. 2 900,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 980,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 350,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 2 700,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr 500,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

klaus.westersund@aktiv.no

Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

klaus.westersund@aktiv.no

Tlf: 926 10 585

Scott Fredrik Bergman

Eiendomsmegler

scott.bergman@aktiv.no

Tlf: 980 03 338

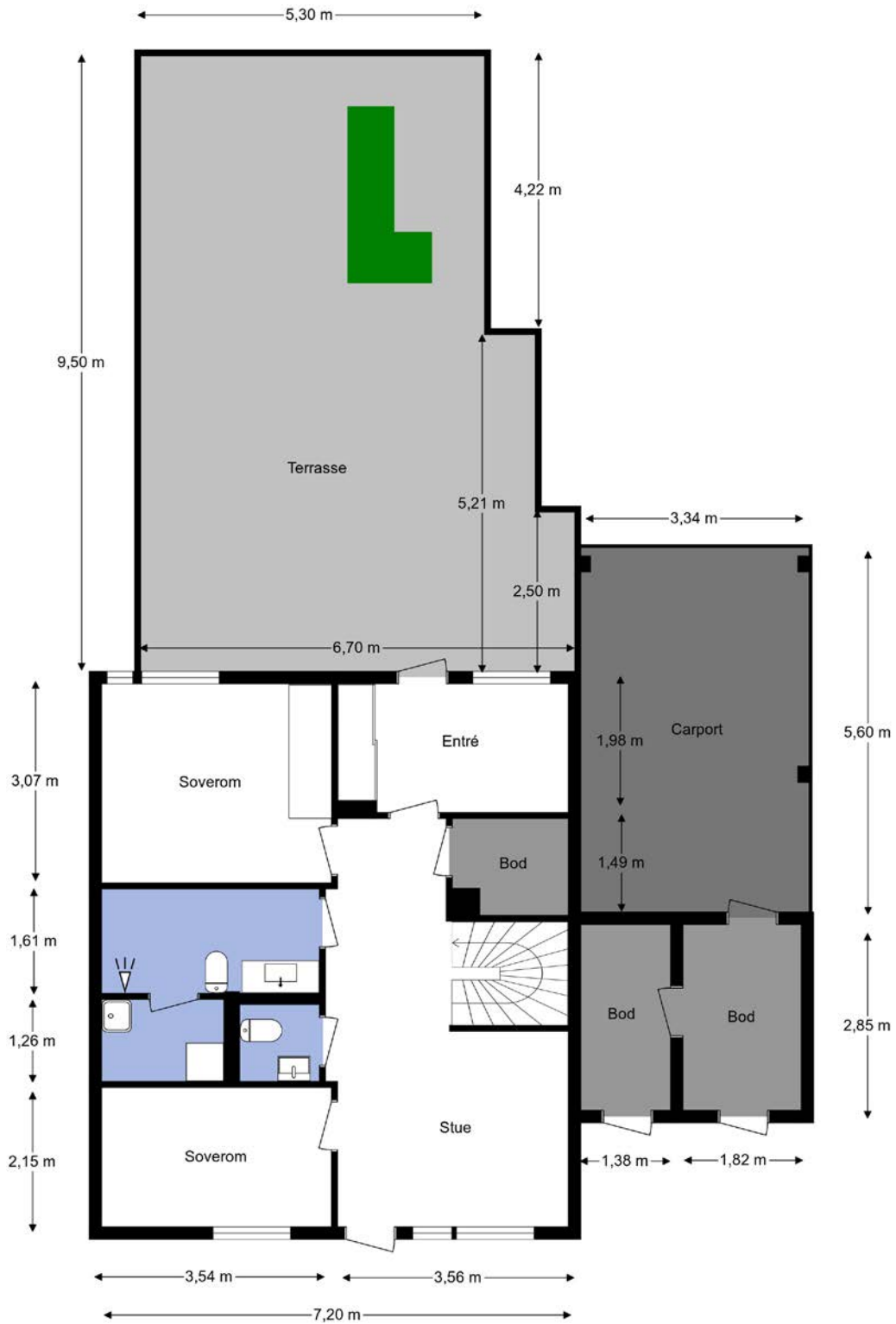
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

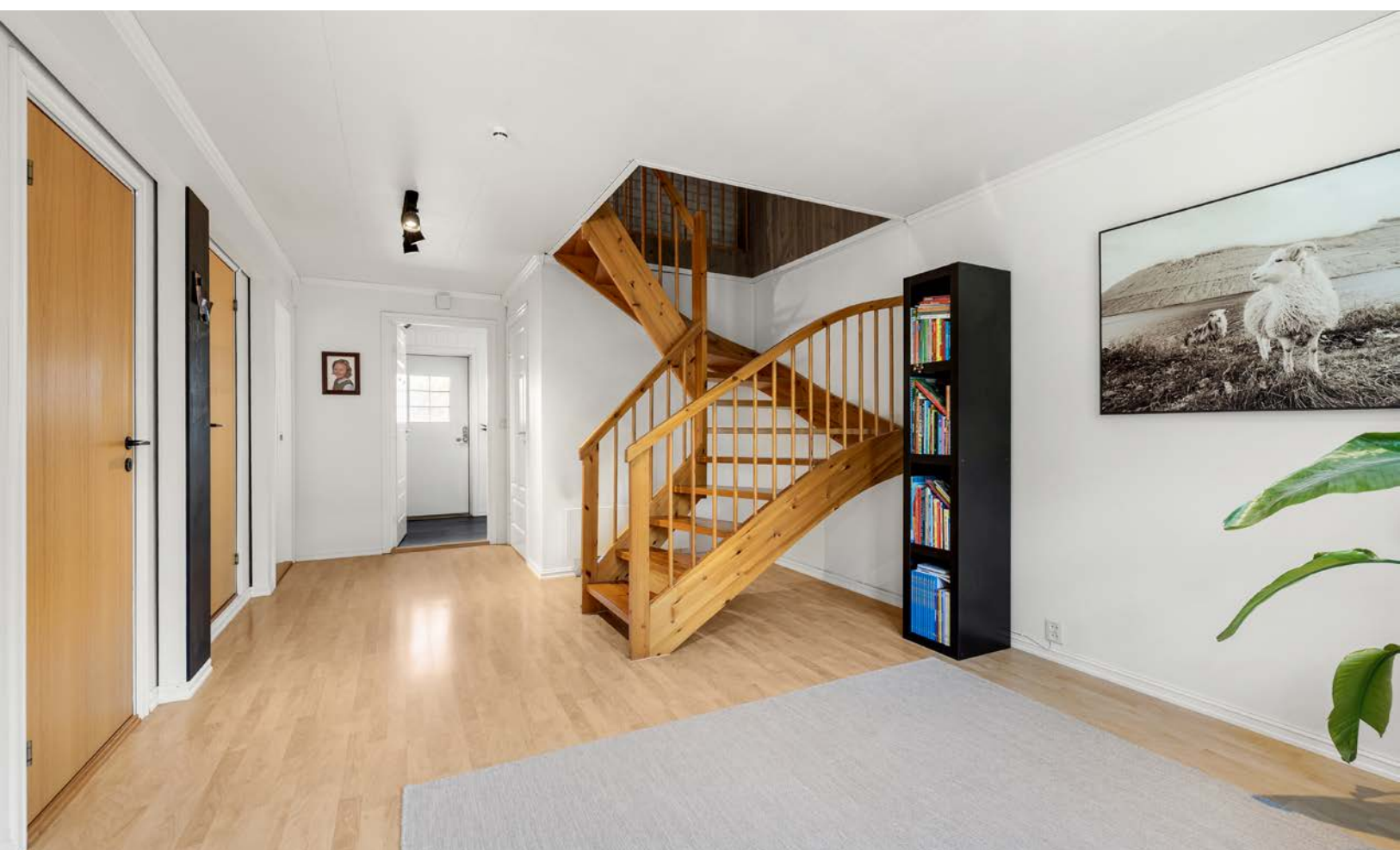
20.05.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







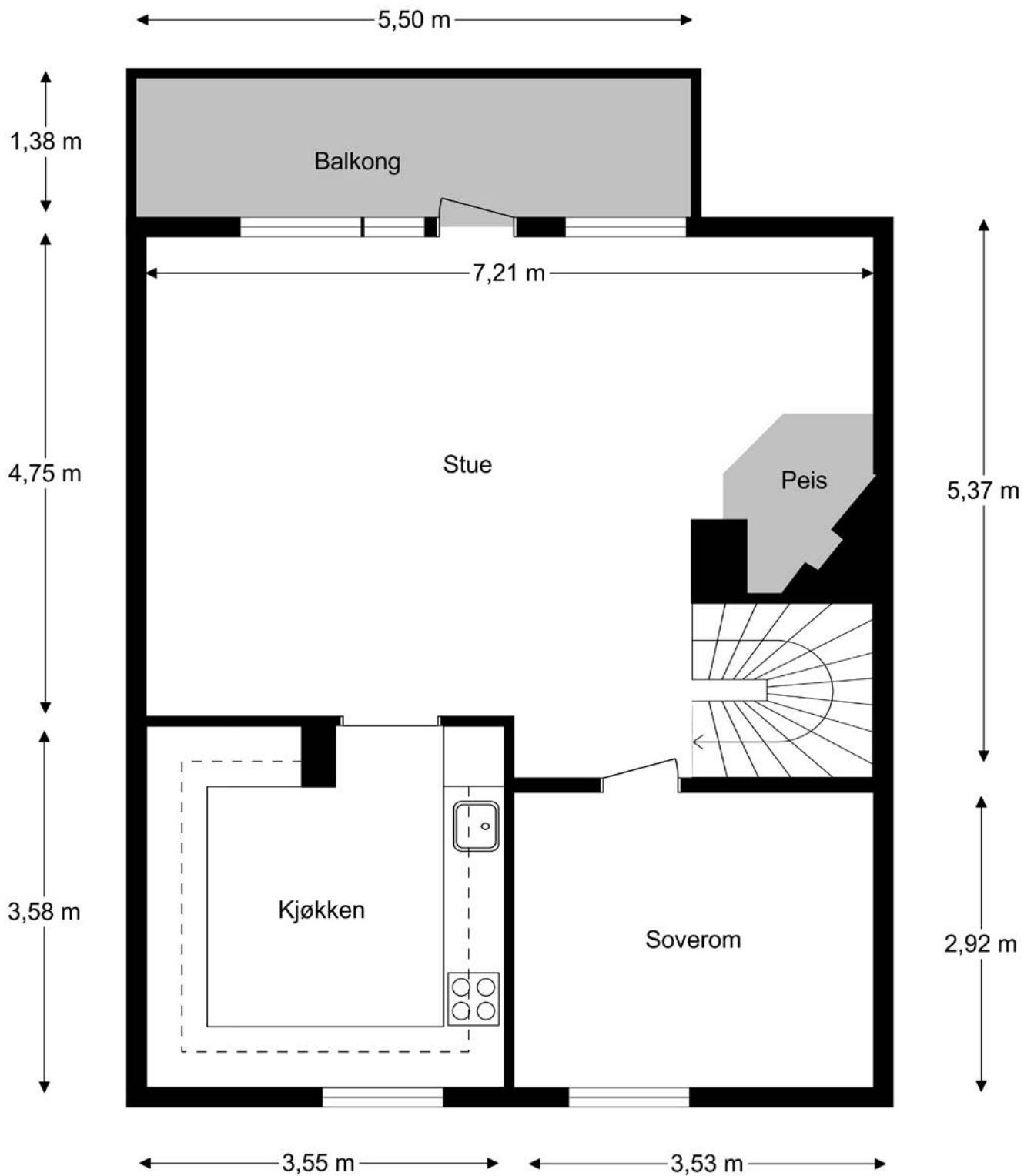












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Prost Holms vei 209, 2019 SKEDSMOKORSET

🏠 LILLESTRØM kommune

gnr. 36, bnr. 5

Andelsnummer 122

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 11838-26153

Eiendomsverdi ref nr: LJ7242

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takspartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Boligen er bruks endret og viker fra originale tegninger.

Ett soverom er ombygget med utvidelse av entre, samt oppsetting av en bod.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i rapporten.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)

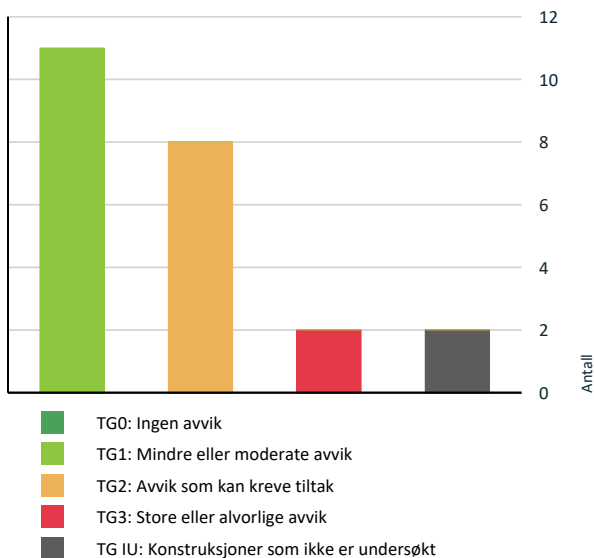
og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Det er ikke søknadsplikt med endring av, rom for varig opphold i egen bolig.

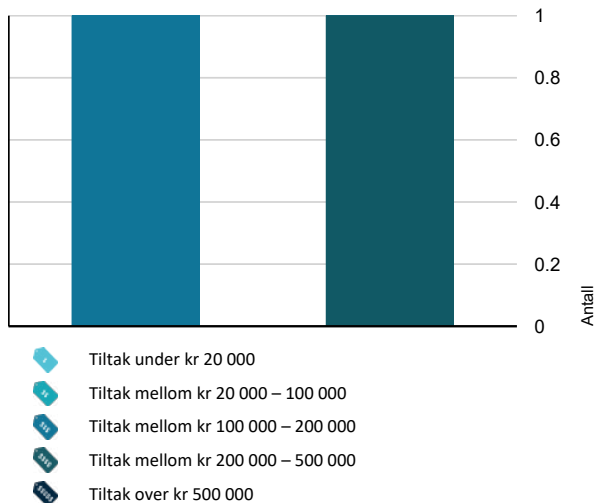
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet for, bolig beliggende i Prost Holms vei 209. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Boligen ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etg > Bad/ vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg > Bad/ vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1985

Tilbygg / modernisering

2015	Ventilasjon	Skiftet motor på loft for mekanisk avtrekk.
2015	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer.
2015	Overflater	Legging av smartpanel på vegger og nye gulv på soverommene.
2015	Overflater	Maling av stue i 1. og 2.etg.
2015	Konstruksjoner	Utvidelse av entre, oppsetting av innvendig bod.
2016	Terrasse/ balkong	Bygging av terrasse ved inngangsparti, legging av terrassebord på balkong.
2016	Utvendig	Maling av kledning, skifte av de fleste vinduer untatt fastfelt. Arbeidet er utført i regi av Brl.
2016	Utvendig	Legging av nytt utvendig tak. Arbeidet er utført i regi av Brl.
2023	El-arbeid	Montering av elbil-lader, arbeidet er utført av EDB.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er belagt med takplater, med tilhørende beslag. Taket er i følge eier skiftet i 2022/23

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp fra renne og drensør har sklidd fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedløp og drensør må kobles sammen, for å lede vann vekk fra grunnmur.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon fremstår med taksperrer i trevirke.
Taksperrer er ikke synlig for befarer.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer fra 2020,
Det er to fastnett med glass fra byggeår.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i laminert utforming med glassfelt.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist glippe mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblad har behov for justering for å tette mot karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.8m².
Gulvet er belagt med terrassebord.

Adkomst til terrasse ved inngangsparti, med gulvareal på ca.55m².
Gulvet er belagt med terrassebord.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett, laminat, fliser og belegg.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater, strie, panel og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av panel og plater.
Takhøyde i boligen er målt opp mot 3,7m i 2.etg.

Tilstandsrapport

Det er observert noe bruksmerker i overflater av parkett, dette anses som vanlig bruksslitasje.
Det er observert en del glipper i gulvflater mot terskler/gerikter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre og dekke i betong mot grunn.
Flere rom i hvert plan ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 20 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue i 1.etg.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ildsted i stue med tilhørende element pipe,
pipe er kledd med stein i 2.etg. Og har pusset overflate i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp fremstår med
Lakkerte vanger, trinn, rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:
profilerte/glatte dørblader i malt/ finert utførelse.
Dørblader, dørvridere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETG > BAD/ VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med eldre konstruksjoner, ut i fra alder og fuktskader blir badet kategorisert til TG3.
Badet fremstår med belegg på gulv og plater på vegger.
Rørøpplagg med: origanalt sluk i plast, skjulte vannrør i kobber.
Innredning og garnityr med dusjplass, servant med underskap, speil med lys over og wc.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved måling mot flere vegger oppdaget større fuktutslag, det er i tillegg observert svartsopp i sokkel under veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig svartsopp på belegg



Fukt i veggplater på bad



Sluk ved dus



Sluk i vaske del

1. ETG > BAD/ VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot bad viser måling på, 77 % relativ fuktighet i veggskille.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad, avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.

Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk

Tilstandsrapport

opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte begynner å utvikle seg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Verdier av måling



Måling med hygrometer

KJØKKEN

2. ETG > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med avtrekk ut1. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskap.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

2. ETG > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETG > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater på Wc er belagt med:
Malte plater på vegger, samt belegg på gulv.
Innredning og garnityr fremstår med: Servant, speil og wc.

Det anbefales montering av Waterguard (lekkasjesikring),
i rom uten sluk med vanninstallasjoner.
Det var ikke krav til Waterguard,
ved oppføring av toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på komponenter med slitasje på pakninger etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fremstår med normal funksjonalitet,
det er ikke behov for tiltak pr. nå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:
Vanntilførsel med kobberør.

Bad/ vaskerom:
Det er skjulte/ åpne rør av kobber til installasjonene.

Wc: Vanntilførsel med åpne kobberør.

Stoppekraner:

Kraner er plassert i luke på vaskerom,
kraner er testet og fungerer tilfredstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever
spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

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

Tilførselsrør av kobber i boligen er vurdert til å ha en alder,
som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om
risiko for skjulte avvik, svekket funksjon,
usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å montere Waterguard/
vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken og wc.
Unnlatt montering av Waterguard,
kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner
ved lekkasje fra vannrør.

Tilstandsrapport



Stoppekraner for boligen

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med originale plastrør.

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

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på rørstamme i boligen, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Rør fra kjøkkenet har ofte 20–30 % kortere levetid enn rør fra bad. Dette skyldes at fett og sterke oppvaskmidler over tid kan tære på materialet.

Konsekvens/tiltak

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Avløpsrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på våtrom og wc.

Aggregat for mekanisk avtrekk av type Villavent, er plassert på loft med adkomst fra stue.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i boligen ved panelovner,

Tilstandsrapport

vedovn i stue, samt stråleovn på bad.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av ukjent type/ alder er plassert i luke fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på varmtvannsbereder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper som sikkerhet for varmtvannsbereder. Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes. Det foreligger dokumentasjon på arbeid som er utført for dagens eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for el-arbeid på kjøkken, eller montering av elbil lader.
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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
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 elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befarig. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.

Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap



Samsvarserklæring for strømmåler

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Radon:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om området for boenheten skal kunne "frisk meldes". Det anbefales måling av radon for å utelukke forhøyede verdier i boligen. Forhøydete verdier av radon kan være helsefarlig.

Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.



Manglende håndløper i trapp



Avstan mellom opptrinn

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

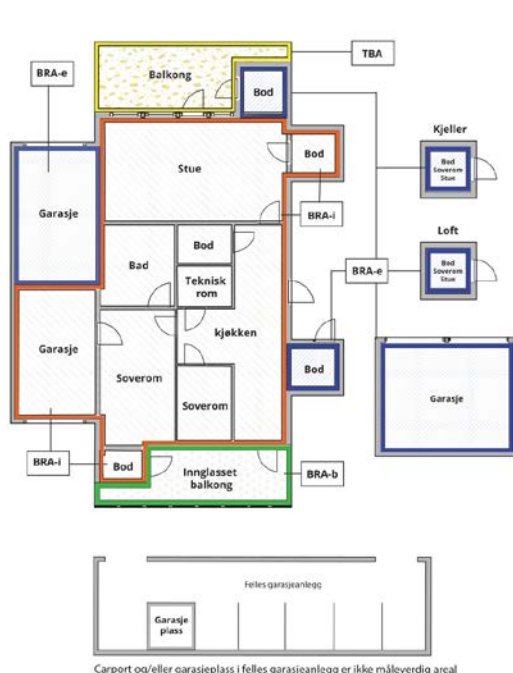
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etg	61			61	55		61
2. etg	58			58	8	3	61
Carport		20		20			20
Utvendig bod		5		5			5
Utvendig bod 2		4		4			4
SUM	119	29			63	3	151
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg	Bad/ vaskerom, toalettrom, stue, bod, soverom, entré, soverom 2		
2. etg	Soverom, stue, kjøkken		
Carport		Carport	
Utvendig bod		Bod	
Utvendig bod 2		Bod	

Kommentar

Boligens 1.etg. er målt til 60,5m² og er avrundet til 61m².
 Boligens 2.etg. er målt til 57,5m² og er avrundet til 58m².
 Dette er i henhold til takstbransjens målereglene NS:3940.

Med boligen følger det to utvendige boder på 5,2 og 3,9m².
 Bod arealer utgjør til sammen 9m² BRA-E.
 Balkongen i 2.etg. er målt til 7,6m² og er benevnt i TBA.
 Terrassen ved inngangsparti er målt til 55m² og benevnt i TBA.
 Med boligen følger det også en carport på ca. 20m² som er benevnt i BRA-E.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
 Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Boligen er bruks endret og viker fra originale tegninger.
Ett soverom er ombygget med utvidelse av entre,
samt oppsetting av en bod.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet,
som avgjør hva rommet er definert som i rapporten.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)
og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken,
uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Det er ikke søknadsplikt med endring av,
rom for varig opphold i egen bolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Carmen Stine Rendal Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	36	5		0	11039.3 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Prost Holms vei 209

Hjemmelshaver

Carmen Stine Rendal Larsen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG	948722852		BORI BBL	Larsen Carmen Stine Rendal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

122

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er en enebolig i kjede, som går over to plan.
Boligen fremstår med: 3 soverom, bad, wc og vaskerom
Kjøkkeninnredning fra Ikea med integrerte hvitevarer.
Adkomst til balkong fra stue med overbygg,
samt en større terrasse i front av boligen.
Med boligen følger det to utvendige boder med lagringsplass.
Det er oppstillingsplass for to biler, en i carport og en på tomt.
Det er montert elbil lader på husvegg.

Boligen fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det er behov for oppgradering av våtrommene.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk,
kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema	16.05.2026		Gjennomgått		Nei
Vedtakter	16.05.2026		Gjennomgått		Nei
Husordensregler	16.05.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	16.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Carmen Stine Rendal Larsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Prost Holms vei 209

2019 SKEDSMOKORSET

3205-36/5/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Litt mugg på våtromsplate på vegg i dusjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: EDB

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp egen kurs til el-bil.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygd terrasse på bakkenivå for 10 år siden.
Var ikke nødvendig å søke kommunen om tillatelse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ulike firmaer leid inn av vestvollen borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet til nytt tak og takrenner og nye vinduer, alle hus malt og nytt søppelanlegg under bakken.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Generert 08.05.26
Vår ref.: 242 / 122
Meglerns ref.: 1008260130

Boligopplysninger

Andel	122	Bolignr	
Boligselskap	242 Vestvollen Terrasse borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	Prost Holms vei 209, 2019 SKEDSMOKORSET	Oppr.ant.rom	5
Eier(e)	Carmen Stine Rendal Larsen	Bygningstype	Kjedet bolig

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 08.05.26: kr 7 560,00 (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	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader	4 311	4 311	4 311	4 311	4 311	4 311
Kabel - TV	663	663	663	663	663	663
Stipulert renter	1 963	1 963	1 963	1 963	1 963	1 963
Stipulerte avdrag	623	623	623	623	623	623
Total	7 560	7 560	7 560	7 560	7 560	7 560

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,14%	12	30 038 009	303 306	03.09.18 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26				30.08.53
HANDELSBANKEN 5,14%	12	15 408 090	155 582	17.12.20 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26				30.11.55
Total		45 446 099	458 888	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,14%	12	30 038 009	03.09.18 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26			30.08.53
HANDELSBANKEN - 5,14%	12	15 408 090	17.12.20 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26			30.11.55

Selskap og eiendom

Selskap	242 Vestvollen Terrasse borettslag (orgnr. 948722852)
Antall enheter	129
Styrets e-post	vestvollenterrasse@borimail.no
Styreleder	Joakim Ian Tangen (93493933)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 1753406)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	36/5
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

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 444 759,00	Andre inntekter	kr 1 100,00
Formue	kr 27 432,00	Utgifter	kr 24 604,00

Merknader

Parkering: a) Det tilhører garasje plass/carport til hver andel. Garasje plass i felles rekkegarasje skal stilles til intern fremleie gjennom styret, dersom husstanden ikke disponerer eget kjøretøy. Kontrakt inngås direkte mellom partene etter styrets tilvisning, og leiesum kr. 700,- tilfaller den som leier ut. b) Det er bygd ut infrastruktur for ettermontering av Zaptec ladestasjoner i samtlige garasjerom på fellesrekker. Ladestasjon bestilles gjennom styret. c) Dersom husstanden disponerer flere kjøretøy, kan uteplass tildeles etter venteliste. Pris kr. 350,-/mnd. Evt. ekstraplass overdras ikke til ny leietager/andelseier. d) Parkering på gjesteplasser og/eller nummererte leieplasser uten registrering i p-register, vil medføre kontroll sanksjon. Se nettsiden for informasjon. e) Borettslaget har 2 ladeplasser forbeholdt ladende gjester og beboere. Se nettsiden for ytterligere info. e) Gjesteparkering mot registrering kun for besøkende på oppmerkede gjesteplasser, og etter gjeldende skilting.

Lillestrøm kommune har gjennom tinglyst skjøte fra 1983 en forkjøpsrett til hver tredje andel i borettslaget.

Borettslaget har egen nettside www.vestvollenterrasse.no. E-post til styret : vestvollenterrasse@borimail.no

Borettslaget skal installere kommunale og individuelle målere. Prosjektet vil kunne påvirke felleskostnadene og/eller andel fellesgjeld noe.

Innkjøring til rekkehus og firemannsboliger skjer gjennom telefon-/appstyrte bomber. Ny eier kontakter styret for å få tilgang.

Kollektiv avtale med Telenor på TV/internett via fiber. Ved eierskifte og andre endringer i husstanden, må andelseier selv kontakte Telenor for overføring av utstyr.

ORDENSREGLER FOR VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG
Vedtatt på generalforsamling 18.04.2018
Sist revidert på generalforsamling 24.04.2025

FORMÅL

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Reglene skal sikre beboerne orden, ro, sikkerhet og hygge i bomiljøet. Videre vil etterlevelse i mange tilfeller bidra til å holde kostnadsnivået nede.

INNENDØRS ORDEN/STØY

Beboerne må alltid påse at boligen, oppganger, tilstøtende arealer og borettslagets eiendom for øvrig brukes slik at det ikke sjenerer andre. Det henstilles til godt naboskap gjennom varsling av festligheter og oppussing. Det skal utvises særs hensyn på kveld-, nattes- og helligdagstid.

Fellesarealer i bygg der flere disponerer sammen, skal holdes vedlike av de arealet tjener for.

UTENDØRS ORDEN

Gangveier, stikkveier og fellesanlegg holdes i orden av beboerne. Dette innebærer at den enkelte har et ansvar for så som gressklipping, stell av hekk, feiing og måking fra hovedveier til inngangsdør. Balkonger og takvinduer skal holdes fri for snø. Det samme gjelder på leiet parkeringsplass.

Der flere eier sammen, f.eks i 4-mannsboligene eller en rekke med felles adkomstvei, må den enkelte holde areal i naturlig tilknytning til bolig ved like selv. Det som disponeres felles, ivaretas av de som benytter arealet.

Styret organiserer dugnader etter behov, minimum 2 ganger årlig. Hoveddugnader varsles minimum 14 dager i forkant. Den enkelte husstand plikter å bidra etter beste evne på disse. Dersom en er forhindret fra deltagelse, skal styret varsles skriftlig for eventuell tildeling av oppgaver som gjennomføres på annet avtalt tidspunkt.

Fotballsparking, ballslåing o.l. må ikke forekomme på/mot bygg. Annen lek skjer på dertil egnede områder.

ILD OG SIKKERHET

Det er ikke tillatt med bruk av grill eller annen ildinnretning som er til sjenanse for naboene eller der det kan utgjøre fare. På balkonger kan det kun nyttes elektrisk eller gassbasert grill. Hold uansett innretningen i god avstand fra bebyggelsen.

Fyrverkeri benyttes med varsomhet, og utenfor borettslagets eiendom.

Hver andel er utstyrt med røykvarslere som skal vedlikeholdes ihht leverandørens spesifikasjoner og skal ikke fjernes.

TILSYN OG VEDLIKEHOLD

Styret kan utarbeide dokument med instruks for andelseiers ansvar. Konkrete eksempler vil være vilkår for installasjon av varmpumpe, vaskelister i 4-mannsboliger, bruk av garasjer, direkte pålegg m.m. Slik instruks er å anse som en del av disse ordensregler frem til overprøving av generalforsamling. Etter gjeldende praksis belastes andelseier egenandel for utskiftning av dører og vinduer. Størrelse på egenandel fastsettes av styret og faktureres av forretningsfører.

SØPPEL OG AVFALL

Avfallstasjon på MIDT benyttes kun av tun 3, 4, 5 og øvre del av tun 1. Avfallstasjon på SYD benyttes av tun 2, 6, 7 og nedre del av tun 1. Glass- og metallbrønn på MIDT er felles for alle.

Alt søppel skal være forsvarlig innpakket etter gjeldende regler for kildesortering i vår kommune før det blir kastet i avfallsbrønner. Glass og metall skal kastes i avfallsbrønn på parkeringsområde MIDT. Avfall skal ikke under noen omstendigheter hensettes/kastes utenfor bolig eller rundt avfallsbrønnene våre. Ved fulle beholdere og større mengder avfall, skal dette fraktes til nærmeste avfallsdeponi i kommunen.

TILSYN/VEDLIKEHOLD AV HUS OG GRØNT

Den enkelte plikter å holde tilsyn med hele sin bolig, både innvendig og utvendig, og varsle styret dersom det er fare for skade på mennesker/bygg eller ansvaret for avvik ligger der. (f.eks forsikringskader, rasfare m.m.) Den enkelte skal selv gjøre nødvendig tiltak for å begrense skade.

Andelseiere er pliktig å påse at husene får nødvendig vedlikehold for å unngå skade på bygning. Tilsyns-, varslings- og vedlikeholdsplikten gjelder også garasjer og uteboder.

Beising/maling av bygningene gjennomføres av andelseiere, men administreres av styret. Dersom beising/maling ikke blir utført i henhold til styrets beslutninger, kan styret sette bort arbeidet for beboernes regning.

Det er den enkelte andelshavers ansvar å opparbeide og inn-/utvendig vedlikeholde "egen" hage, samt eventuell innramming av hagen. Dette betyr også at hekker, trær, gjerder, leegger o.l. skal være velstelte/vedlikeholdt og ikke til sjenanse/ulempe for andre.

Ivaretakelsen av dette ansvaret blir ytterligere presisert slik;

- Hekker og busker langs veier skal ved klargjøring for vekstsesong tas ned til maksimalt 180 cm, og ellers ikke rage høyere enn 240 cm over veibanen. Trær skal holdes nede og ikke være til ulempe / sjenanse. Gjerder langs veier skal ikke være høyere enn 120 cm over veibanen. Ved høydeforskjeller mellom veibane og hagenivå, skal det gjøres en skjønnsmessig vurdering av styret. I kryss og ved utkjøringer skal sikt ivaretas for kjøretøy. Avstand fra gjerder/vegetasjon til veikant på interne veier skal være større enn 50 cm. Mot kommunal gangvei og hovedvei gjelder egne bestemmelser.

- Leegger skal i utgangspunktet ikke være høyere enn 180 cm, eller unntaksvis inntil 200 cm der dette er hensiktsmessig. Høyden skal reduseres/trappes ned mot enden av hage. Det tillates ikke etablert levegg i fremkant/ut mot vei. Ved etablering av leegger ved høydetrapping mellom 2 boliger, skal høyden måles fra høyest liggende bolig. Der det er særlig gode grunner til avvik fra størrelsesbegrensning, kan styret gjøre en skjønnsmessig vurdering og fatte vedtak.

- Porter o.l. skal ikke slå ut sånn at de går ut i veibanen.

- Trær og busker som ikke faller innenfor ovennevnte skal ikke være til sjenanse for naboer eller hindre gatelysene langs veiene i borettslaget.

- Det skal ikke anlegges/etableres/eksistere busker inntil eller opp etter hus- eller bodvegger.

- Etablering av overnevnte forhold skal kun skje etter søknad til styret. Etter skjønnsmessig vurdering fatter styret vedtak tilpasset det enkelte forhold. Tiltakshaver er økonomisk og juridisk ansvarlig for sine tiltak. Borettslaget bærer ingen kostnad/risiko for tiltak som hindrer fremtidig vedlikehold.

Den enkelte plikter å ha tilstrekkelig tilsyn med trampoliner, bassenger o.l. i hagene slik at fare unngås og at disse ikke er til sjenanse for naboer. Når disse ikke er i bruk, må den enkelte sørge for nødvendig sikring mot bruk av uvedkommende. Styret kan kreve innretningen fjernet der dette ansvaret ikke ivaretas av den enkelte.»

YTRE INNRETNINGER OG FASADEENDRINGER

Montering av ytre innretninger så som varmpumper, , markiser, terrasser, o.l. skal kun skje med styrets forutgående samtykke. Søknad med målsatte tegninger/beskrivelse av tiltaket skal sendes styret for vurdering før arbeidene starter.

DYREHOLD

Alminnelig dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

I borettslaget har vi barn som leker og mange som ferdes. Dyr skal ikke luftes i andres hager eller i umiddelbar nærhet til lekeplasser. Den som holder hund (og andre dyr) må utvise hensyn, og plikter umiddelbart å fjerne dyrenes etterlatenskaper. Eksisterende katter bør ha halsbånd for å tilkjenne eier.

Klager på sjenende dyrehold skal rettes den det gjelder ved direkte henvendelse. Dersom sjenansen ikke opphører, kan skriftlig klage sendes til styret. Dersom forhold ikke rettes etter advarsel fra styret, vil dyreholdet kunne kreves avvirket.

KJØRING

Kun nødvendig kjøring innenfor borettslagets indre og "bomstengt" områder er tillatt. Det er kun tillatt med korte stopp for synlig av- og pålessing utenfor bolig. Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser, deriblant fellesområder og hager er ikke tillatt. All kjøring på eiendommen skal skje i gangfart, og aktsomt med hensyn til støy og myke trafikanter. Vi følger oppsatt skilting.

Budleveranser henstilles av beboer til bruk av av- og pålessingsplasser på MIDT/SYD. Det er ikke tillatt å parkere foran bom eller blokkering av øvrige innkjøringer.

GARASJER

Hver andel er tilknyttet carport/garasjeplass. Alle garasjer skal holdes lukket når bruker ikke er til stede.

Ved eierskifte, fremleie og etter styrets oppfordring skal opplysning om bruk innsendes og/eller garasjen gjøres tilgjengelig for inspeksjon av styret. Styret vil gjennomføre varslede felleskontroller, og uvarslede kontroller av garasjerom der det er mistanke om brudd på gjeldende regler med påfølgende varsel om at så er gjennomført.

Beboer som ikke kan benytte garasjeplass i fellesgarasjene til parkering av husstandskjøretøy, plikter å stille denne til fremleie til beboere i borettslaget gjennom styret og fordeles etter venteliste. Leiesum er begrenset til 700 kr/mnd og tilkommer fremleier. Dersom husstandens behov endrer seg, gjelder oppsigelsestid på 1 måned f.o.m. førstkommande månedsskifte. Standard leiekontrakt vil tilgjengeliggjøres på nettsiden.

GJESTEPARKERING

Gjesteparkering skjer på oppmerkede felter og etter gjeldende bestemmelser ihht. skilting. Generell parkeringstid er 72 timer med en karenstid på 24 timer.

Gjesteplasser skal ikke uten styrets samtykke benyttes av beboeres kjøretøy.

BEBOERPARKERING

Nummererte parkeringsplasser tildeles beboere etter venteliste. Den som tildeles plass belastes leiesum kr. 350,-/mnd/plass.

Den som er tildelt p-plass skal holde sin plass vedlike; herunder måking av snø og feiing. Den enkelte plikter å ha tilsyn med kjøretøy som står parkert utendørs minimum 1 gang i døgnet. Det er en forutsetning for bruk av p-plass og/eller garasje, at kjøretøy er registrert, godkjent og er i bruk. Beboer plikter å varsle styret dersom behovet for beboerplass bortfaller. Parkeringsplass i rekkegarasje skal være i bruk før ytterligere plasser opptas. Dette gjelder uavhengig av eventuelle spesialtillatelser.

Parkering i strid med de til enhver tid gjeldende bestemmelser kan medføre kontrollsanksjon. Eventuelle klager rettes p-selskapet. Parkering til hinder for ferdsel og ellers flere enn 2. gangs overtredelse av parkeringsreglementet gis styret rett til å rekvirere borttauing for eiers regning og risiko.

LADING AV KJØRETØY MV.

Lading av el- og hybridbil, samt andre innretninger, SKAL skje på godkjent installasjon, gjort av autorisert installatør. Det er ikke tillatt å lade batterier på eksisterende stikk.

FORHOLDET TIL VEDTEKTENE

Disse ordensregler er en del av vedtektene. Gjentatte brudd på ordensreglene vil kunne medføre advarsel grunnet vesentlig mislighold og gi borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Vedtekter for Vestvollen Terrasse Borettslag

org nr 948 722 852 tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.juli 1983
og sist endret i ordinær generalforsamling den 24.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er

beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(4) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Forsikring. Andelseiere har ansvar for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (innboforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av borettslagets forsikring og må dekkes i sin helhet av andelseieren eller dennes forsikringselskap.

Bygningsmessige skader som oppstår innenfor boligens inngangsdør, og andre rom og annet areal som hører boligen dekkes av borettslaget eller deres forsikringselskap. Andelseier må dekke borettslagets egenandel for slike skader, unntatt når de skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet av borettslaget

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Påbygg/Utbygging

Ombygging, påbygging og andre endringer av bebyggelsen skal godkjennes av styret. Dersom tiltaket er av en slik karakter at det går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, må godkjenningen vedtas av generalforsamlingen med to tredjedels flertall, jf. Borettslagsloven §8-9 nr. 1.

Styret gis likevel fullmakt til å gi tillatelse til byggesaker innenfor følgende rammer:

Borettslaget har i generalforsamling 15.04.2008 vedtatt prinsippregninger for utbygninger. Det stilles følgende vilkår for at utbygging, påbygning og andre bygningsmessige endringer kan godkjennes:

- Arbeidene skal utføres av fagfolk, og kravene i plan- og bygningslovgivning med tilhørende forskrifter skal overholdes.
- Andelseieren er ansvarlig for at byggesøknaden o.l og dekker alle kostnadene i forbindelse med byggesaksbehandlingen.
- Andelseieren dekker alle merkostnader borettslaget blir påført som følge av utbyggingen. Dette inkluderer økt forsikringspremie, kommunale avgifter og økte kostnader til vedlikehold.
- Dersom andelseieren har bygget terrasse, og det er nødvendig å fjerne denne for at borettslaget skal få utført vedlikehold av bygningsmassen, må andelseieren bekoste dette.

Andre utbygging og ombyggingssaker som avviker fra standard, behandles på generalforsamling.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantessikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

(3) Kostnad knyttet til vannforbruk dekkes av den enkelte andel med a kontobeløp fastsatt av borettslaget som innkreves gjennom månedlige felleskostnader. Det gjennomføres én årlig avregning etter at kommunal oppgave foreligger. A kontobeløp justeres ihht. gjennomsnittlig forbruk.

(4) Andel som disponerer p.plass på fellesparkering, utover garasjeplass, belastes et leietillegg fastsatt på generalforsamling.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslagets styre skal bestå av 1 styreleder og 4 styremedlemmer. Det skal være 1 fast møtende vararepresentant.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer og vararepresentant er to år. Styres medlemmer og vara kan gjenvelges.

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

9-2 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

6. utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og fast møtende varamedlem (2 år)
- Valg av valgkomite (2 år)
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i

andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 523.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Nabolagsprofil

Prost Holms vei 209 - Nabolaget Skedsmovollen/Vestvollen/Løkendalen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Prost Holms vei Linje 340, 345	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Leirsund stasjon Linje R13	7 min 🚗 5.6 km
✈ Oslo Gardermoen	21 min 🚗
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚗 22.2 km

Skoler

Sten-Tærud skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	22 min 🚶 2 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	4 min 🚶 2.5 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	6 min 🚶 3.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 🚶 5.2 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	10 min 🚶 5.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Vestvollen Barnehage - Lillestrøm Ko...	3 min 🚶
🚗 Sten-Tærud Skole - Lillestrøm Komm...	8 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

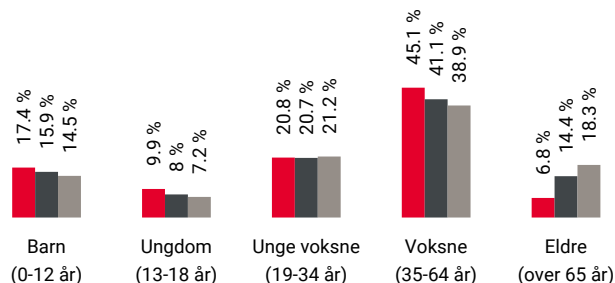
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skedsmovollen/Vestvollen/...	1 441	550
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Holthagen barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 🚶 0.5 km
Sten-Tærud barnehage (0-5 år) 104 barn	6 min 🚶 0.5 km
Toppen barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 🚶 0.7 km


Dagligvare


Kiwi Holt Vestvollen PostNord	11 min 🚶 1 km
Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	12 min 🚶 1.1 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 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 84/100

 **Gateparkering**
Lett 83/100

Sport

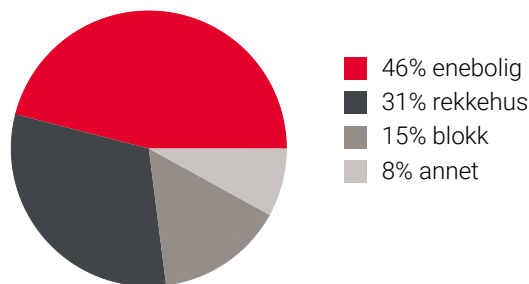
 Sollia terrasse - balløkke 7 min 
Ballspill 0.5 km

 Holt friområde 8 min 
Ballspill 0.6 km

 SATS Skedsmokorset 20 min 

 Fresh Fitness Skedsmokorset 6 min 

Boligmasse



«Familievennlig»

Sitat fra en lokalkjent

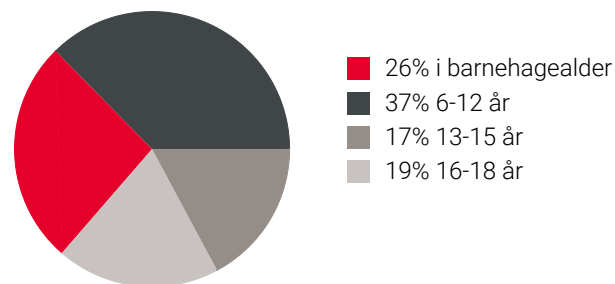


Varer/Tjenester

 Skedsmo senter 21 min 

 Apotek 1 Holt Vestvollen 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



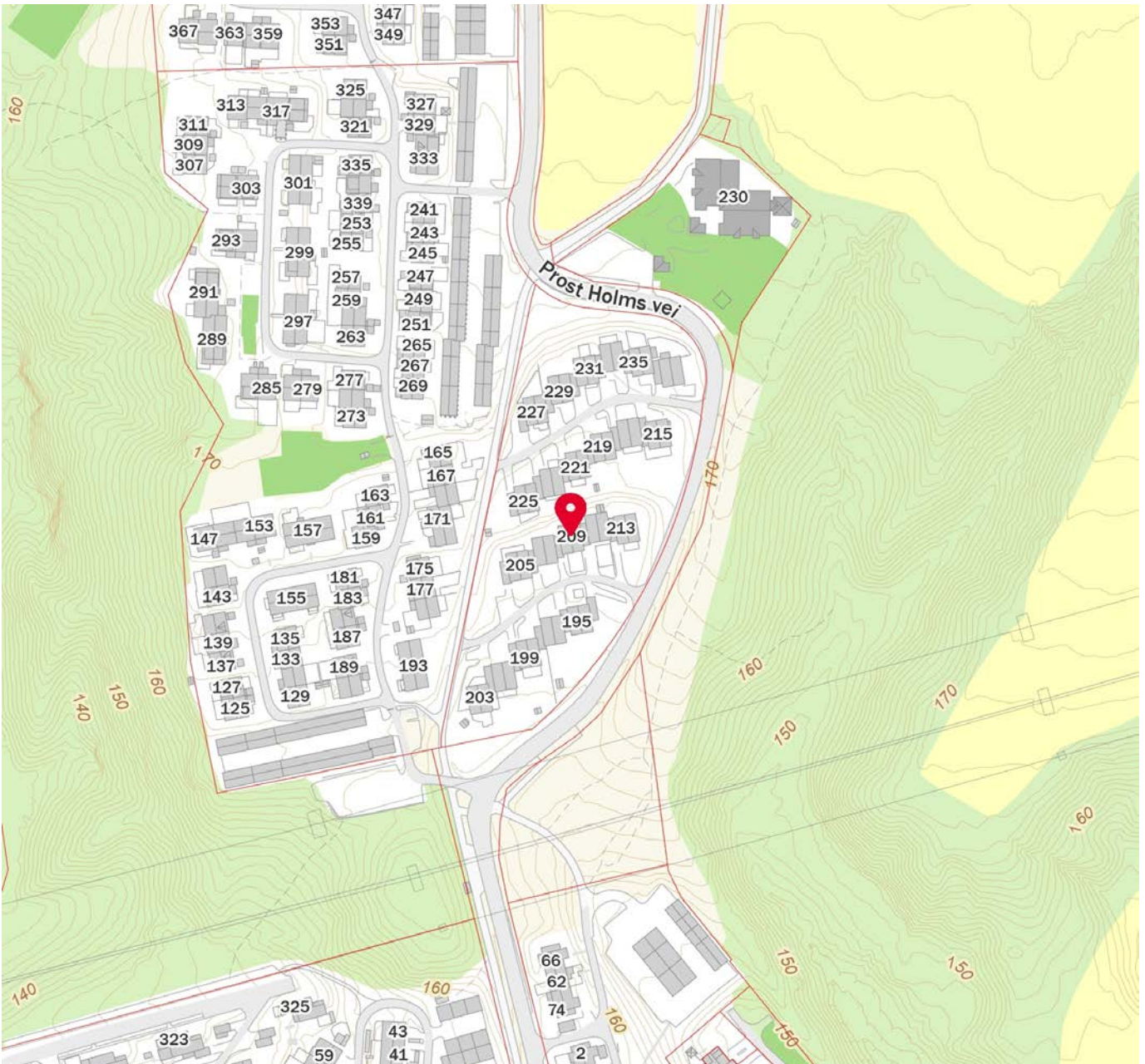
0%


43%

 Skedsmovollen/Vestvollen/Løkendalen
 Skedsmokorset
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Prost Holms vei 209
2019 SKEDSMOKORSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Klaus Westersund

Oppdragsnummer:

Telefon: 926 10 585
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

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 viderefordlet 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