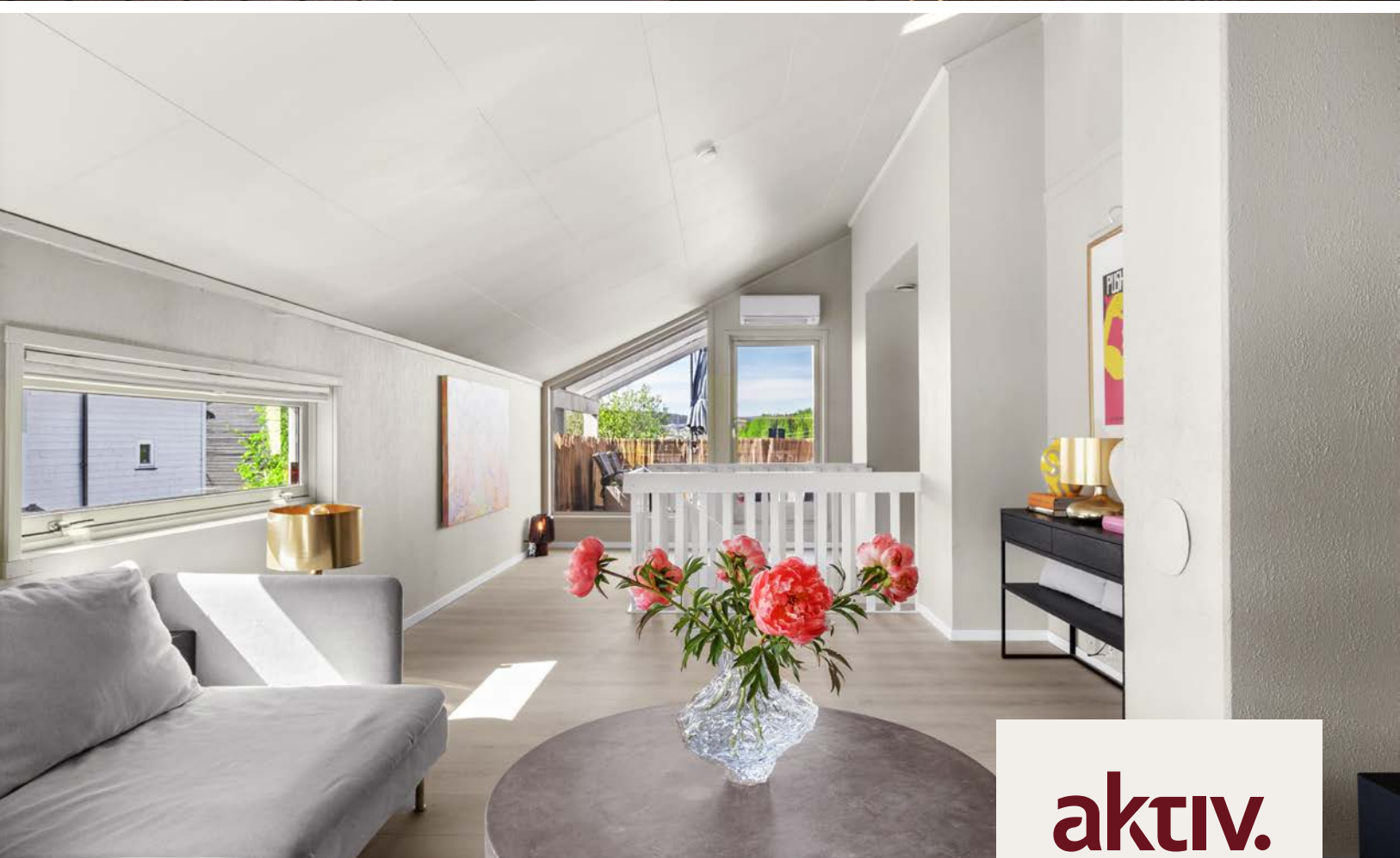




aktiv.



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851

E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 402 967,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 5 202 530,-
Felleskostn.: Kr 8 011,-
Selger: Lene Gran Jensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 124/130 kvm
Tomtstr.: 38713 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 41
Andelsnr.: 114
Oppdragsnr.: 1104250051

Ditt nye hjem?

Prost Stabels vei 307 er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i særdeles barnevennlige omgivelser. Store deler av boligen er oppusset i 2022-23. Nærområdet har lekeplass og det er ellers kort vei til skoler, barnehage, matbutikk og buss. På vestsiden har boligen en skjermet hage med plen, stor markterasse og balkong med fint utsyn.

- Lekkert kjøkken fra 2023
- Sentralt og meget barnevennlig
- Parkering i tilbygget carport
- Skjermet hage med plen og bed
- Vestvendt markterasse og balkong
- Fint utsyn over nærområdet
- Stue med varmepumpe
- Ett bad og separat vaskerom med opplegg for dusj
- Tre soverom
- Innvendig bod og utebod på 6 kvm
- Ny takstein og panelbord i regi av borettslaget

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	79
Andre vedlegg	130
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 130 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 47 m² Gang, vaskerom, 2 soverom og bod.

1. etasje

BRA-i: 47 m² Entré, bad, kjøkken og soverom.

BRA-e: 6 m² Utebod.

2. etasje

BRA-i: 30 m² Stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

2. etasje

14 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

38713 m²

Tomtebeskrivelse

Ved inngangspartiet er det en tilbygget carport med asfaltert dekke og frittliggende utebod på ca. 6 kvm. Resten av tomten er lett skrånende med steinheller ved inngangspartiet og terrengbygget trapp ned til en skjermet hage. I hagen er det plen, bed og en rhododendron med nydelige blomster i juni. Rundt hagen er det hekker og et hvitmalt gjerde.

I forbindelse med hagen er det en vestvendt markterrasse på 18 kvm som ligger lunt skjermet mot vind. Terrassen har spaltegulv av tre og et hvitmalt rekkverk på den ene siden. Det er god plass til sittegruppe.

Boligen har også en vestvendt balkong med utgang fra stuen i andre etasje. Balkongen har spaltegulv av tre, tett rekkverk rundt og tak av åpne skråbjelker som kan pyntes opp med utelys. Fra balkongen er det nydelig utsikt over nærområdet, og med 14 kvm til rådighet er det god plass for sittegruppe.

Beliggenhet

Boligen har en meget god beliggenhet i et veletablert og populært boligområde uten gjennomgangstrafikk. Holt/Vestvollen består av trehusbebyggelse med leiligheter, rekkehus og eneboliger. Leiligheten ligger flott til i en meget barnevennlig og rolig boligrend omkranset av fine grøntarealer og bilfrie internveier. Det er gangavstand til hele 3 barnehager, Sten-Tærud skole (1-10 kl.), offentlig kommunikasjon og nærbutikker.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Skedsmo Senter et godt servicetilbud. Senteret fremstår som moderne, med parkeringsgarasje, bokhandel, apotek, vinmonopol og frisør, samt flere kjedebutikker og små nisjeforretninger med mer.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Sten-Tærud barne- og ungdomsskole. Det finnes også en kristen privatskole i nærområdet. Ellers er det flere videregående skoler i kommunen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, hvor tre ligger innenfor en radius på ca. 500 meter. OsloMet, storbyuniversitetet, har en avdeling på Kjeller - en kort sykkel tur fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon

Lillestrøm, Jessheim, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innen rekkevidde. Strømmen storsenter har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass ligger ca. 200 meter unna. Det går også ekspressbuss til Oslo. Med bil fra Holt Vestvollen tar det ca. 11 min til Lillestrøm, 13 min til Strømmen, 17 min til Lørenskog, 22 min til Oslo S og 23 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i multimurelementer. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Vinduer med isolerglass fra byggeår. Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør med tolags isolerglass fra byggeår.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad TGIU; konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Andre utvendige forhold: Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av takstmann
Theodor Bugge Østlie befart 15.05.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 2

Antall måneder 8

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Skiftet varmtvannsbereder av selger, da selger er rørlegger.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Lagt opp 3 stk ny kurser til kjøkken, montering av stikk til kjøll og frys, stikk til ovn og til micro, satt opp 4 stk stikk over benk og montert 2 stk vegglamper, demontering og montering av ny komfyrvakt og nytt bryterpanel på kjøkken og gang. Arbeid utført av: Strømmen El-installasjon.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Det er skiftet fasade, byttet takstein samt takrenner på boligen. Arbeid utført av: Oslo Bygg Drift & Vedlikehold AS.

Tilleggs kommentar:

Vi fikk noe heksesot i boligen da vi pusset opp kjøkkenet grunnet at det var kaldt ute.

Det er ikke heksesot i boligen nå.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Innhold

Underetasje: Gang, vaskerom og 2 soverom.

1. etasje: Entré/gang, bad, kjøkken og soverom.

2. etasje: Stue.

Standard

Entré

Inngangspartiet ligger noe inntrukket med trapperepos av tre og utelys. Ytterdøren er hvitmalt og har stort glassfelt. Entreen ble oppgradert med nyere laminatgulv. Veggene er malt i en dus beigefarge, og mellom etasjene er det en hvitmalt trapp.

Kjøkken

Lekkert og påkostet kjøkken fra 2023. Skuffer og skap har brune, glatte fronter, og benkeplate i stein med underlimt kum og kran i sort. Over benken er det montert belysning. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp med integrert ventilator, stekeovn, micro, vinskap og kjøl/frys. Rommet har nyere laminatgulv og plass til spisebord under hjørnevinduer med fint utsyn.

Stue

Hele toppetasjen består av en romslig stue. Stuen har luftig skråhimling og gode vindusløsninger som sørger for dagslys og fint utsyn. I tillegg er det glassdør med utgang til vestvendt balkong. Rommet deles opp i to soner av en hvitmalt trapp og gir plass for ulike sittegrupper. Som oppvarming har stuen varmepumpe.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har ett bad i første etasje og et vaskerom med opplegg for dusj i kjelleren. Badet har et nøytralt fargevalg med hvite baderomsplater på veggene og sortmelert vinylbelegg med oppkant. Av innredning er det et hvitprofilert overskap, speil med belysning og et hvitt, høyglanset servantskap med heldekkende servant. Videre har rommet dusjkabinett og et gulvmontert toalett.

Vaskerom

På vaskerommet er det sandfarget vinylbelegg med oppkant og hvite baderomsplater på veggene. Innerst i rommet er det en nyere varmtvannsbereder, hvit benkeplate av laminat og et veggmontert skap med speilfronter. Under benkeplaten er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er ellers innredet med speil og nyere servant samt gulvmontert toalett. Det er opplegg for dusj om man ønsker to bad.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i boligen; ett i første etasje og to i underetasjen -to av rommene har nyere laminatgulv og det er garderobeskap på to av rommene.

For øvrig har boligen lagringsmuligheter i en innvendig bod og frittstående utebod på 6 kvm. Den innvendige boden ligger i kjelleren og fikk nytt laminatgulv i 2017.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv/internett fra Telia.

Parkering

Det er parkering i carport som er tilbygget boligen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

I flg. vedtektenes pkt. 5 fremkommer som følger om lading av elbil; Andelseier som disponer egen parkeringsplass i tilknytning til boligen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Andelseier som disponerer parkeringsplass i felles garasjerekke har rett på tilgang til borettslagets felles ladeinfrastruktur og eget ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til denne. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor og hvordan ladepunkt skal settes opp. All lading av elbil og ladbar hybridbil utenom denne infrastrukturen er ikke tillat i fellesgarasjen.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

20774540.3

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes med elektriske panelovner, samt stråleovn på bad og vaskerom. I stuen er det montert varmepumpe. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, vaskerom og bod.

Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2009 og sikringsskapet har jordfeilautomater. Boligens varmtvannsbereder ble produsert i 2022 og har en kapasitet på 190 liter.

Info strømforbruk

Strømforbruk for 2024 var 8 450 kWh. Forbruk vil variere.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt er kr 3 570,- for 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 356 725

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 426 900

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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

kommunale avgifter, a-konto vann og avløp, felles bygningsforsikring, kabel-TV/ bredbånd (grunnpakke), dugnadsbidrag, betjening av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold samt forretningsførsel.

Felleskostnader er fordelt slik:

Felleskostnader: 3 851,-

A-konto vann og avløp: 1 322,-

Avdrag IN 1: 585,-

Avdrag IN 2: 224,-

Dugnadsbidrag: 50

Renter IN 1: 1 058,-

Renter IN: 2 921,-

Totalt: 8 011,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell rentøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 011

Andel Fellesgjeld

Kr 402 967

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2025

Kommentar fellesgjeld

DNB BANK ASA

Rente: 5,90%

Type lån: Annuitetslån (IN),

Info pr 31.03.25

Terminer per år: 4

Restsaldo: 21 937 814

Andel saldo: 215 710

Løpetid: 29.12.17 - 30.12.42

DNB BANK ASA

Rente: 5,90%

Tyåe lån: Annuitetslån (IN)

Info pr 31.03.25

Terminer per år: 4

Restsaldo: 19 405 488

Andel av saldo: 187 257

Løpetid: 09.03.23 - 30.03.53

Borettslagets totale gjeld: kr 41 343 302,-
Total andel fellesgjeld: kr 402 967,-

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Andel fellesformue

Kr 9 063

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestvollhagan Borettslag

Organisasjonsnummer

948026899

Andelsnummer

114

Om borettslaget

Borettslaget består av 118 andelsboliger, fordelt på 35 bygninger med følgende adresser: Prost Stabels vei 11-201, 205-241, 299, 305-307 og 313-315. Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 21 bnr 41 i Lillestrøm kommune. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

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

Styrets arbeid har i hovedsak vært godkjenning av nye eiere, budsjettering, internkontroll, dugnad, julegrantenning, løpende vedlikehold, forsikringsskader, parkering, oppfølging av avtaler, søknad om nye midler hos kommunen for 2025 til videre oppgradering av lekeplassen og uteområde samt oppfølging av rehabiliteringsarbeidene.

Av andre saker nevnes:

- Oppfølging av Oslo Bygg drift og vedlikehold AS som påstartet rehabiliteringen av våre boder. Her ble det skiftet til ny takstein, endret mønetopp for bedre løsning, nye renner/nedløp og beslag samt utbedring av råteskadet panel ect. Disse arbeidene pågikk fra etter påske når den opprinnelige tak og paneljobben på husene våre var avsluttet og stort sett ut 2024.

- Søknad om nye midler hos kommunen er sendt for 2025 til videre oppgradering av lekeplassen og uteområde.
- Skiftet leverandør for vaktmestertjeneste.
- Bestilling, utdeling og oppfølging av de påstartede vask og beisearbeidene i borettslaget som ble påstartet i 2024. Mange har vært flinke til å vaske og beise sine boliger ferdig, eller nesten ferdig. Styret oppfordrer alle beboere til å ferdigstille sine boliger. Styret vil leie inn malere til å utføre de høyeste stedene av sikkerhetsmessige grunner, eventuelt sette opp stilas for at jobben kan utføres. Viktig at alle beiser to strøk, slik at garantien på beisen fra leverandøren skal gjelde og vedlikeholdskostnadene holdes lave i de kommende årene.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Regnskap i 2024

Inntekter: 9 563 708 og utgifter 11 356 504. Resultatet godkjennes og overføres til egenkapital. Differansen skyldes i hovedsak at rehabiliteringen av bod, tak, panel og råteskader på bodene ble ferdig utbedret på driftsbudsjettet for 2024.

Kostnadsutvikling/Budsjett for 2025

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader og det vil ikke bli noe økning i 2025.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Forsette løpende vedlikehold, generelt terrassedører og vinduer etter behov.
- Male hele borettslaget innen 2025 grunnet utført panelskift og som helt nødvendig vedlikehold.
- Utføre mindre nødvendige tiltak på grøntarealene som kan være til skade for bygningsmassene våre og unødvendig fremtidig vedlikehold.

For ytterligere informasjon, se vedlagte innkalling og protokoll fra årsmøte.

Vann- og avløpsavgift avleses årlig av kommunen. Andelene betaler akonto gjennom året og avregnes mot avlest forbruk. Ved eierskifte skal måleren leses av og målerstand meldes til BORI, for avregning av selgers forbruk. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kommunen og styret. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. borettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon

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 husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 41 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 114 i Vestvollhagan Borettslag med orgnr. 948026899

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/21/41:

15.09.1987 - Dokumentnr: 106948 - Erklæring/avtale

Å TEGNE OG Å EIE ANDELER

30.03.1988 - Dokumentnr: 102789 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om parkering av biler i byggeforbudsbeltet
vedr.bnr.51, bnr.41 og bnr.52.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Det ligger et byggeforbudsbelte vedr. eiendommen tnr. 21, bnr. 41, bnr. 51 og 52 hvor AEV har rett til å føre ledningsanlegg over disse eiendommene. Det er forbud mot enhver art bebyggelse, anlegg og øvrige innretninger i det servitutbelagte område og et forbud mot å benytte det på en måte som kan utsette ledningsanleggene for fare. AVE har tillatt parkering av biler i dette område mot en del betingelser. For utfyllende informasjon se utskrift av erklæring/avtale vedlagt salgsoppgaven.

15.12.1986 - Dokumentnr: 110448 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:21 Bnr:13

06.08.1987 - Dokumentnr: 105922 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:21 Bnr:51

06.08.1987 - Dokumentnr: 105923 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:21 Bnr:52

28.05.1991 - Dokumentnr: 6594 - Målebrev

Areal 38736 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1184487 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:21 Bnr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 129254 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:21 Bnr:41

06.08.1987 - Dokumentnr: 105924 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:21 Bnr:51

06.08.1987 - Dokumentnr: 105925 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:21 Bnr:52

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 2-mannsbolig i Prost Stabelsvei 307, datert 20.10.1989.

Det foreligger ferdigattest for rekkehusbebyggelse felt A1, datert 13.07.1990.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk med unntak av bod i første etasje som opprinnelig var to mindre boder. Omgjøringen er ikke søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.10.1989.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei og offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan. Området er avsatt til boligbebyggelse nåværende i kommuneplanen.

Eiendommen ligger på område under marin grense. Det er svært stor mulighet for marin leire på eiendommen. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Eiendommen ligger på aktsomhetsområde for kvikkleire. Det er ingen risiko for skred på eiendommen i følge ambita.

Eiendommen ligger på aktsomhetsområde for radon med middels til lav aktsomhetsgrad.

Eiendommen ligger på område med gul støysone fra veg.

Eiendommen ligger på område med løsmasser fra hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Det er ikke grunnvannspotensial i løsmassene.

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

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsler-om-oppstart-av-planarbeid>

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet datert 13.07.1982, er vist med reguleringsgrense. Gjelder og for plan 193C.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder herunder områder for frittliggende småhus, rekkehus/ kjedehus, forretning/bolig, offentlig bebyggelse og industri.
2. Landbruksområder, herunder områder for jordbruk.
3. Trafikkområder, herunder gangveier og kjøreveier.
4. Friområder, herunder friområder for lek og sport.
5. Fareområder, herunder område for høyspenningsanlegg og militære anlegg.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000 (Prisantydning)

402 967 (Andel av fellesgjeld)

5 192 967 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

5 202 530 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 210 430 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 213 230 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Meglerns vederlag er avtalt til 1% av salgssum. I tillegg kommer kr 56 500 og utlegg kr 15 502,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

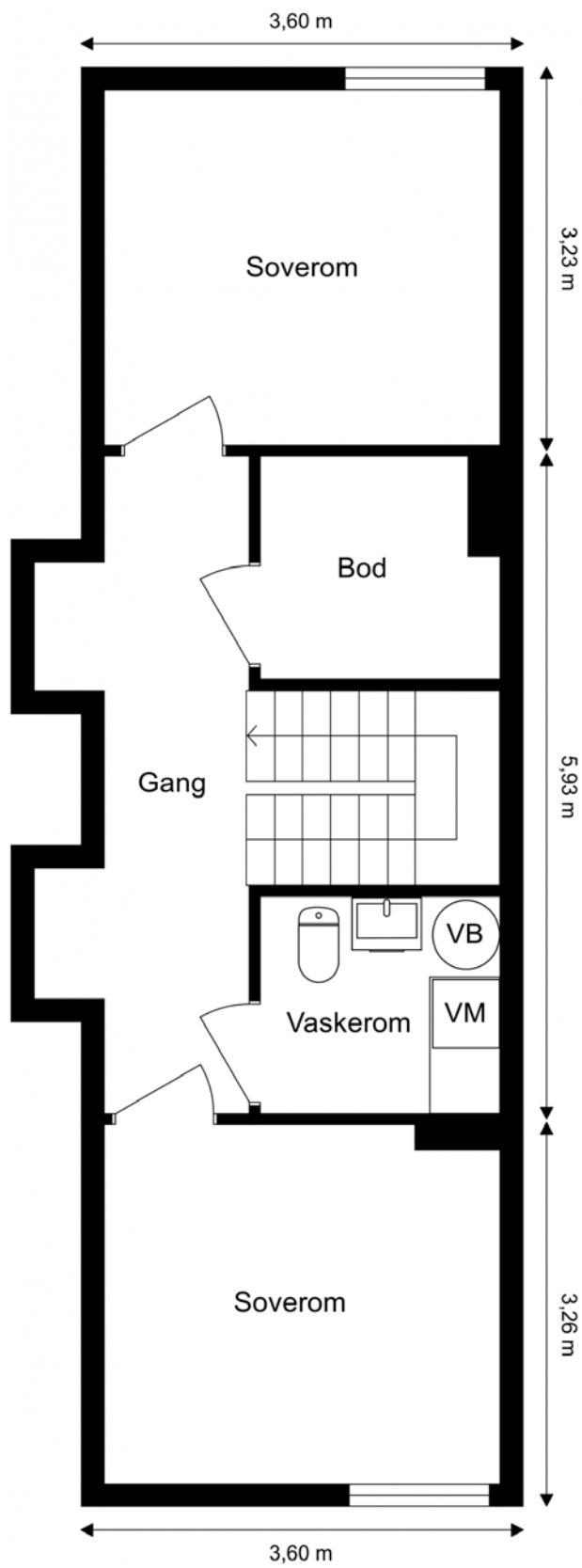
Christine Glasø
Eiendomsmeglerfullmektig
christine.glaso@aktiv.no
Tlf: 911 12 086

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

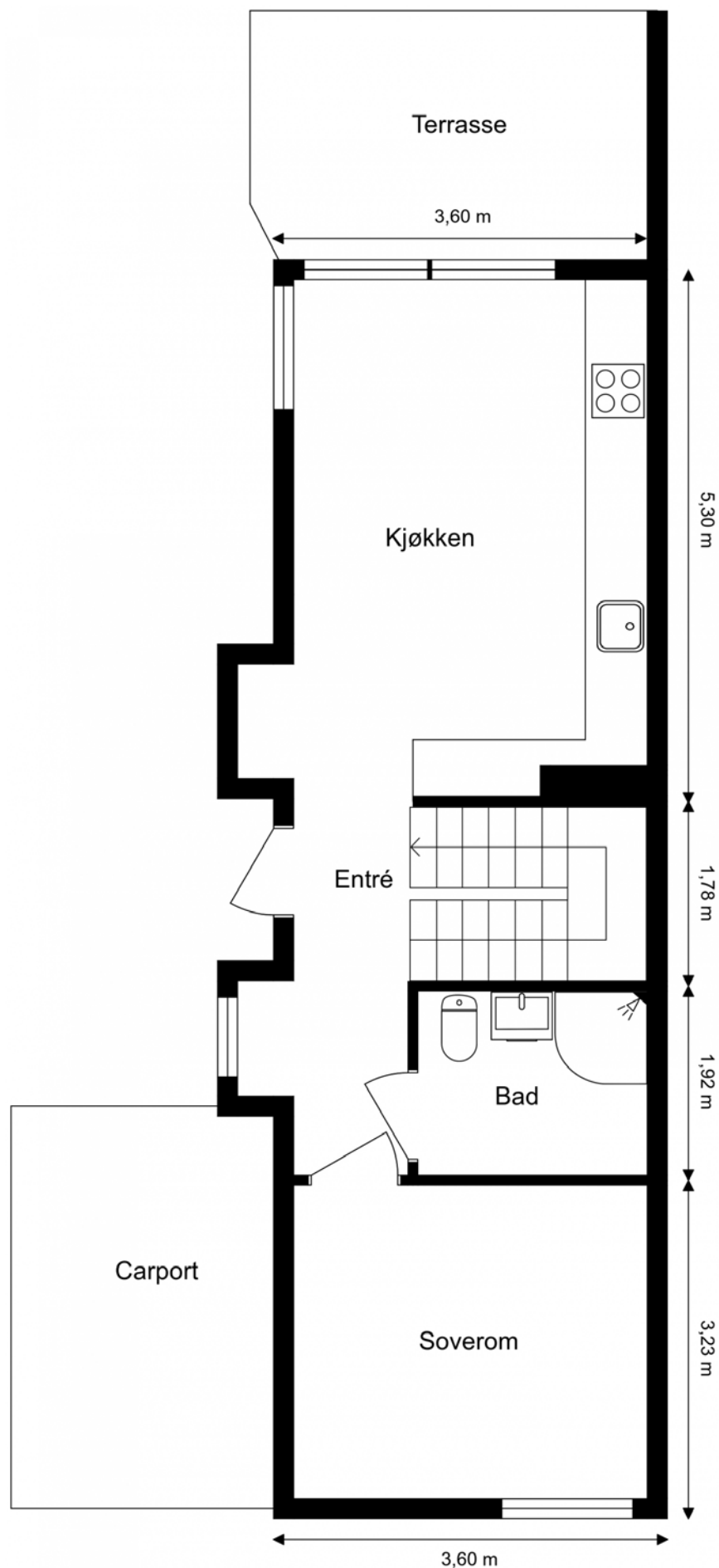
Salgsoppgavedato

20.05.2025

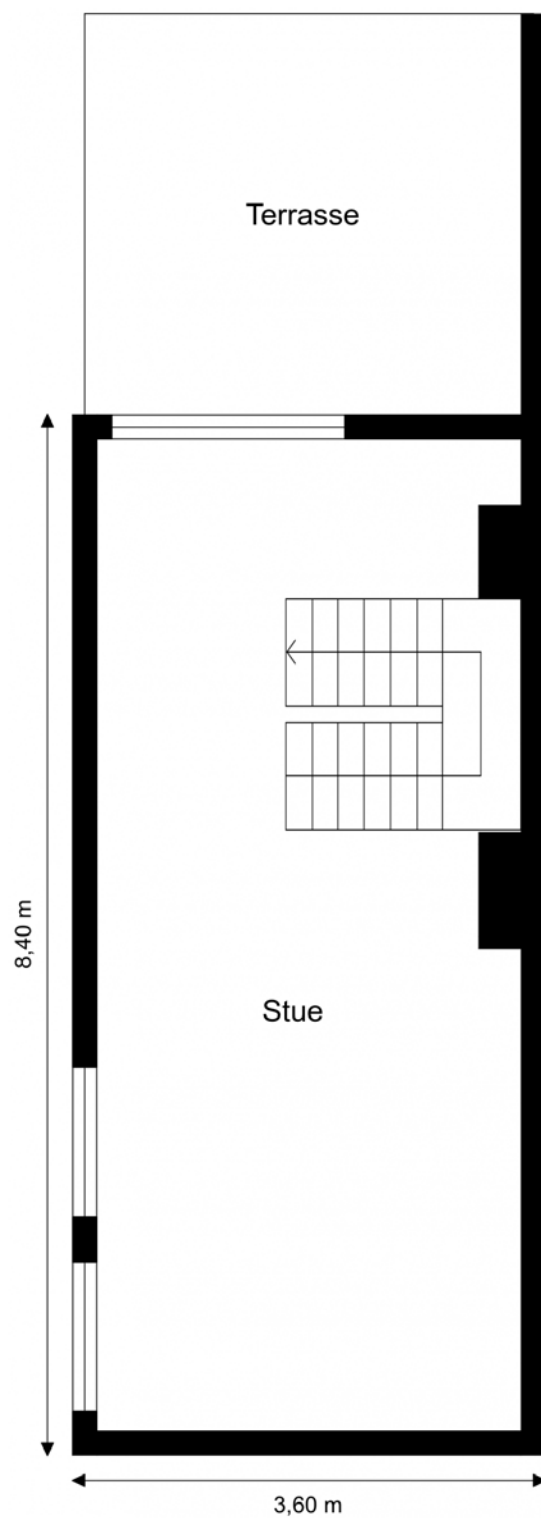




Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

























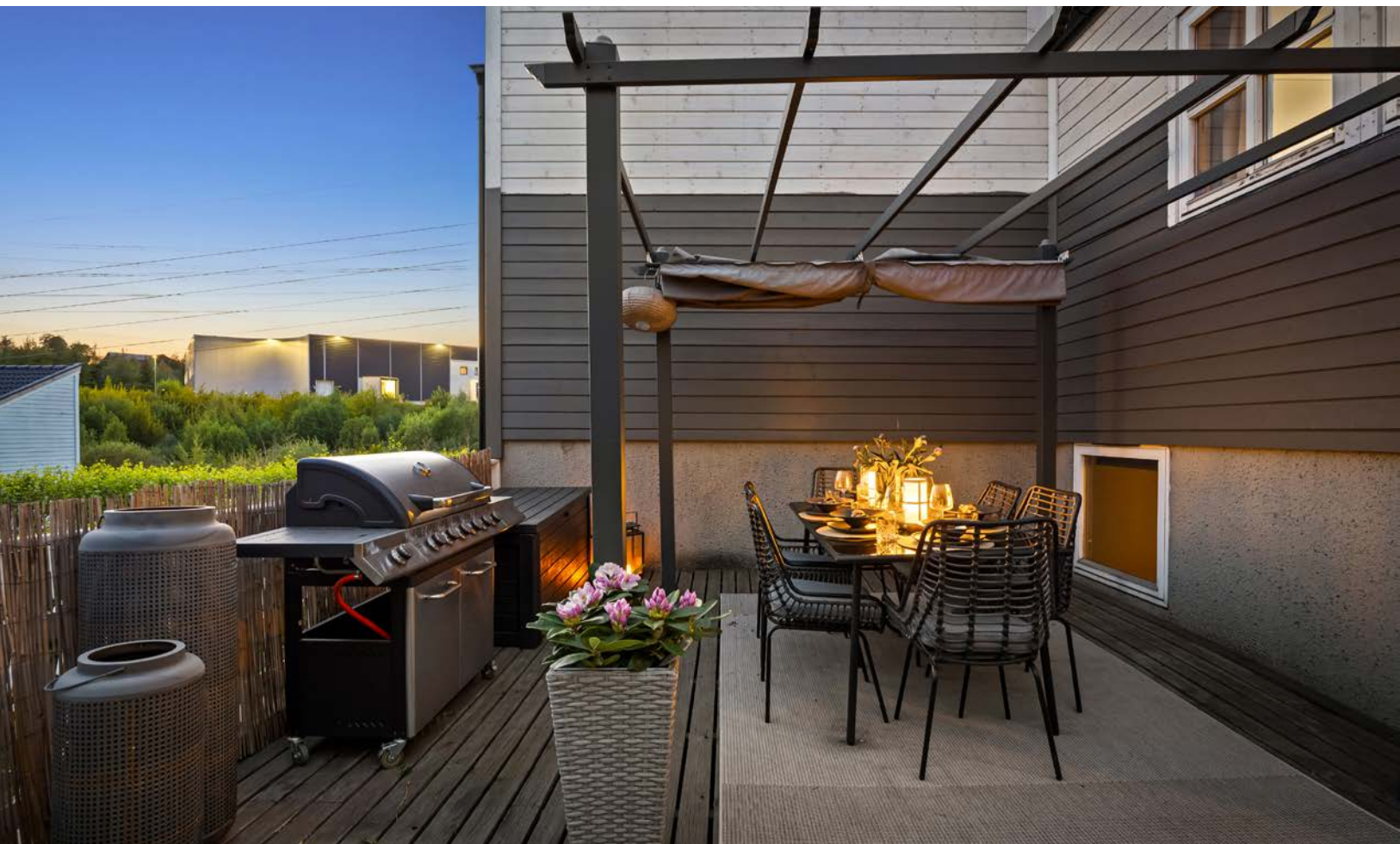
















Vedlegg

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Prost Stabells vei 307, 2019
SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

gnr. 21, bnr. 41

Andelsnummer 114

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 15.05.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 21421-1155

Referansenummer: XF4663

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

 Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid. Kostnader må påregnes.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Del av tomannsbolig i borettslag.

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i multimurelementer.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Parkering:

Parkering i carport.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 3,35 meter, målt til høyeste punkt i stue. Ca. 2,40 meter målt i kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand, og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Overflater har stedvis høyere grad av slitasje, som kan kreve tiltak.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, ikke målt, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresert, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

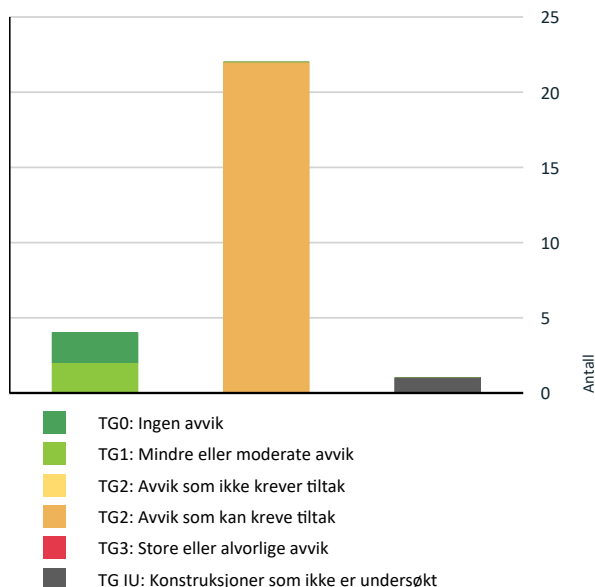
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fremviste plantegninger samsvarer med dagens bruk.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1989

UTVENDIG

Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Vinduskarmene viser tydelige tegn på værslitasje og sprekker i treverket. Dette kan svekke karmens funksjon og holdbarhet, samt øke risikoen for vanninntrengning.

Avvik ved lukkemekanismen kan gi økt slitasje over tid og gjøre vinduet harde å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør med tolags isolerglass.
Alder: Byggeår.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

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

- Dører har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Dørkarmene viser tydelige tegn på værslitasje og sprekker i treverket. Dette kan svekke karmens funksjon og holdbarhet, samt øke risikoen for vanninntrengning.

Avvik ved lukkemekanismen kan gi økt slitasje over tid og gjøre vinduet harde å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

Eldre dører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut dørene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse over rom (kjøkken).
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Trekonstruksjon.
Størrelse: ca. 14 m².
Himmelretning: Sydvest.
Rekkverkshøyde: 0,90 meter.

Rekkverk/fallsikring:

Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep. Konstruksjonens oppbygning og eventuelle skjulte forhold kan ikke vurderes visuelt.

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Hage.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 18 m².
Himmelretning: Sudvest.
Rekkverkshøyde: 0,90 meter.



Tilstandsrapport

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det anbefales ytterligere og grundigere undersøkelser for å kartlegge tiltak, tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut i fra alder på dagens tekking. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Konsekvensen ved lav rekkverkshøyde er at dagens krav ikke er oppfylt, og må sees i sammenheng med personsikkerhet. Rekkverket tilfredsstiller likevel gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. Det bør påregnes lokal utbedring/utskiftning av trevirke, det må også påregnes jevnlig vedlikehold.

TG 1U Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNSENDIG

TG 2 Radon

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

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: <https://dsa.no/radon>.

Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Spørsmål til eier/selger - Når rommene ble innredet: Byggeår.

Overflater: Det er registrert organiske materialer på overflater i rom under terrenget.

Gulv: Laminat.

Vegger: Sparklet og malte overflater.

Himling: Takessplater.

Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering.



Tilstandsrapport

Fuktmåling/søk og observasjoner:

Yttervegger er i multimurkonstruksjon fra byggeåret, denne konstruksjonsoppbyggingen gir ikke mulighet for hulltaking og fuktmåling i trekonstruksjon.

Ventilasjon: Det er registrert spalteventiler i vinduer.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befarung. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden, og skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved en slik inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Boligen er oppført med multimurelement, en konstruksjonstype som var vanlig på 1980- og 1990-tallet. Erfaring viser at denne typen er særlig utsatt for skjulte fuktproblemer over tid, ofte i form av skader inne i vegg. Risikoen må sees i sammenheng med drenering, terrengforhold, bortledning av takvann og ventilering i kjeller. Konstruksjonen bør følges opp jevnlig, og videre undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke skjulte forhold.

TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,90 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringsstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

I henhold til gjeldende krav skal trapper ha rekkverk på begge sider i trappeløp og det skal ikke være åpninger påmelding enn 10 cm mellom trinn. Forholdet må sees i sammenheng med personsikkerhet og tiltak anbefales av sikkerhetsmessige årsaker.

TG 2 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvensen av at dører tar i/subber mot karm er at dørkarmene/dørene utsettes for slitasje, i tillegg til at dørene oppleves som harde. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Alder: Vaskerommet er av eldre dato.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromsplater.



Tilstandsrapport

Himling: Malte plater.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plateskjøter er ikke tette.

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Utettheter mellom plater kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger i bakomforliggende konstruksjon.

Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppusset innen nær fremtid.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Det er målt fall med laser på utvalgte punkter. Undersøkelsen dekker ikke alle områder hvor vannansamlinger kan oppstå.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot membran er være tilfredsstillende.

Det er hørt etter knirk i gulvet. Knirk kan likevel variere med temperatur, fuktighet og bruk, og vil ikke alltid kunne oppdages.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig vinylbelegg klemmt i klemringen.

Alder: Av eldre dato.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Det er noe begrenset tilkomst da vaskemaskin er plassert over sluk.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tilstandsrapport

Konstruksjonen har en alder der risikoen for fuktproblemer øker.

Membranens levetid avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. Over tid kan membranen bli sprø og miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og tilstøtende konstruksjoner.

Oppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes i nær framtid.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Sluk og vinylbelegg må overvåkes jevnlig.

Rensing av sluk må gjennomføres jevnlig.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med profilerte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sanitærutstyr har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Alder og bruksslitasje kan føre til redusert funksjonalitet og øke risikoen for svekkelser over tid.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekkssystem er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har oppdriftsventilasjon fra byggeåret, et system basert på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen påvirkes av utendørs klima, som temperatur og vind, samt innendørs forhold som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette gir naturlige variasjoner og kan begrense effekten, men er vanlig for denne typen system.

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill.

Fuktindikator er benyttet direkte på tilstøtende overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er av eldre dato.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.

Himling: Malte plater.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert utette skruer i våtsonen.
 - Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
 - Det er registrert utette skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruer og utette skjøter kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger i bakomliggende konstruksjon. Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg. Vinylflis er limt direkte på vinybelegg.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Det er målt fall med laser på utvalgte punkter. Undersøkelsen dekker ikke alle områder hvor vannansamlinger kan oppstå.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot membran er være tilfredsstillende.

Det er hørt etter knirk i gulvet. Knirk kan likevel variere med temperatur, fuktighet og bruk, og vil ikke alltid kunne oppdages.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Begrenset fall kan føre til vannansamlinger, begrenset drenering av vann og økt fuktpåkjenning i rommet. Avvik ved høydeforskjell mellom overkant slukrist til overkant gulv ved døren, må sees i sammenheng med lekkasjesikring av rommet. Forholdet kan medføre økt mulighet for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Vinylbelegg kan ikke inspiseres da det er lagt vinylflis over.

Alder: Av eldre dato.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring da det er montert dusjkabinett.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konstruksjonen har en alder der risikoen for fuktproblemer øker.

Membranens levetid avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. Over tid kan membranen bli sprø og miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og tilstøtende konstruksjoner.

Oppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes i nær framtid.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Sluk og vinylbelegg må overvåkes jevnlig.

Rensing av sluk må gjennomføres jevnlig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Klosett, dusjkabinett og servant.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sanitærutstyr har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og bruksslitasje kan føre til redusert funksjonalitet og øke risikoen for svekkelser over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har oppdriftsventilasjon fra byggeåret, et system basert på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen påvirkes av utendørs klima, som temperatur og vind, samt innendørs forhold som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette gir naturlige variasjoner og kan begrense effekten, men er vanlig for denne typen system.

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

1. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen.

Målemetode: Hull på 73 mm ble boret i konstruksjonen. Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk.

Målested: Bak dusjonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein med underlimt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023.

Produsent innredning: IKEA.

Integrerte hvitevarer: Platetopp med integrert ventilator, stekeovn, micro, vinskap og kjølfrys.

Overflater gulv: Laminat.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobber.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Lokalisert i bod.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

1 TG 2 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluke: Stakeluke er lokalisert på avløpsrør i boligen.

Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.

Avtrekk: I vaskerom og bad.

Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Boligen er oppført med oppdriftsventilasjon fra byggeåret, som baserer seg på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen kan variere med værforhold og innendørs klima, og den har ofte begrenset effekt.

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

1 TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 190 liter.

Produksjonsdato: 2022.

Strømtilførsel: Fast punkt.

Lekkasjesikring: Det er observert sluk i rommet.

Plassering: Vaskerom.

Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

1 TG 2 Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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

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

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder:

Panelovner.

Stråleovner i bad.

Luft til luft varmepumpe er montert i stue.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for arbeid utført nåværende eiers eie - se samsvarserklæring for detaljert informasjon.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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 På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-



Tilstandsrapport

kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler er montert i himling.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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



Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

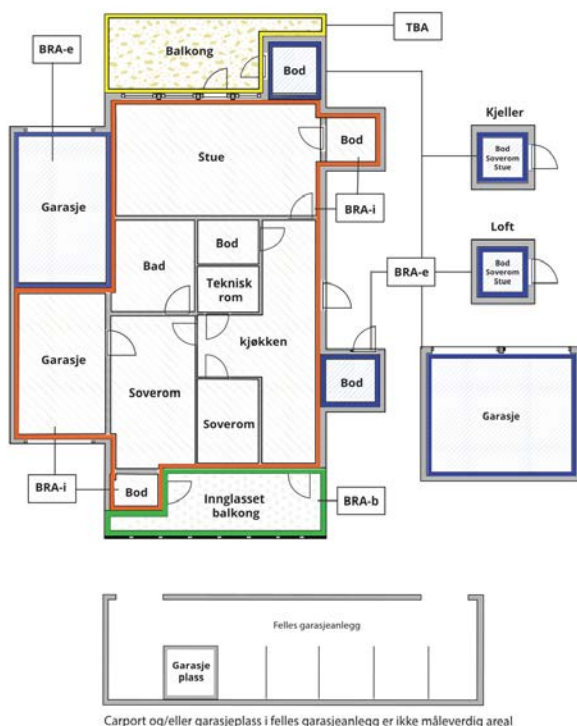
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	47			47	
1. Etasje	47			47	18
2. Etasje	30			30	14
SUM	124				32
SUM BRA	124				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremviste plantegninger samsvarer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort utskiftninger av takstein og panelbord i regi av borettslaget.

Ny kjøkkeninnredning - egeninnsats.

Nye gulv i 1. - og 2. etasje - egeninnsats.

Malt overflater - egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utebod



Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		6		6
SUM		6		
SUM BRA	6			

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	119	5
Utebod	0	0

Kommentar

Tomannsbolig Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Lene Gran Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	41		0	38713.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prost Stabels vei 307

Hjemmelshaver

Vestvollhagan Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTVOLLHAGAN BORETTSLAG	948026899			Jensen Lene Gran

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

114

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelovergang

År

1987



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.05.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Eier	15.05.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	
2	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- 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). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- 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 de 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 funksjonssprøving 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. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

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.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- 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

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Horisontalmålinger av etasjeskiller inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv eller etasjeskillere, bør det gjøres nødvendige vurderinger under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales



Forutsetninger

utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250051	

Selger 1 navn
Lene Gran Jensen

Gateadresse	
Prost Stabels vei 307	

Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2019

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1104250051

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet varmtvannsbereder av selger, da selger er rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp 3 stk ny kurser til kjøkken, montering av stikk til kjøøl og frys, stikk til ovn og til micro, satt opp 4 stk stikk over benk og montert 2 stk veggglamper, demontering og montering av ny komfyrvakt og nytt bryterpanel på kjøkken og gang.

Arbeid utført av

Strømmen EI-installasjon

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er skiftet fasade, byttet takstein samt takrenner på boligen.
Arbeid utført av	Oslo Bygg Drift & Vedlikehold AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250051

Tilleggskommentar

Vi fikk noe heksesot i boligen da vi pusset opp kjøkkenet grunnet at det var kaldt ute. Det er ikke heksesot i boligen nå.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250051

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Gran Jensen	3ff0e299962f328c077642 f38adfe20ef1cb6bf1	20.05.2025 11:34:48 UTC	Signer authenticated by One time code

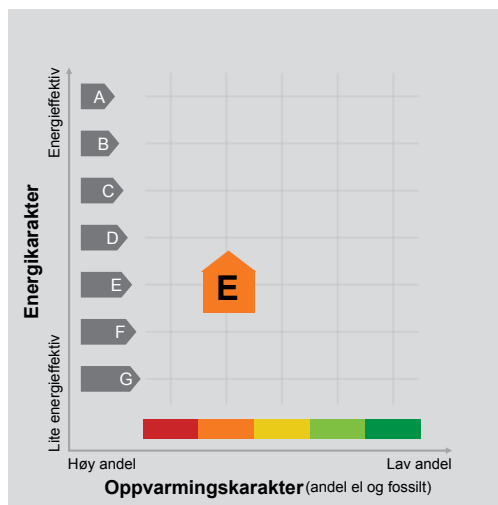
Document reference: 1104250051

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

ENERGIATTEST



Adresse	Prost Stabels vei 307
Postnummer	2019
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6881343
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122848
Dato	20.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Prost Stabells vei 307 - Nabolaget Holt nordre - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Holt senter Linje 340, 345	3 min 0.2 km
Leirsund stasjon Linje R13	9 min 6.2 km
Oslo Gardermoen	23 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.7 km

Skoler

Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 410 elever, 23 klasser	17 min 1.3 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	25 min 2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 5.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	11 min 6.2 km

Ladepunkt for el-bil

Vestvollen Barnehage - Lillestrøm Komm...	9 min
Sten-Tærud Skole - Lillestrøm Komm...	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

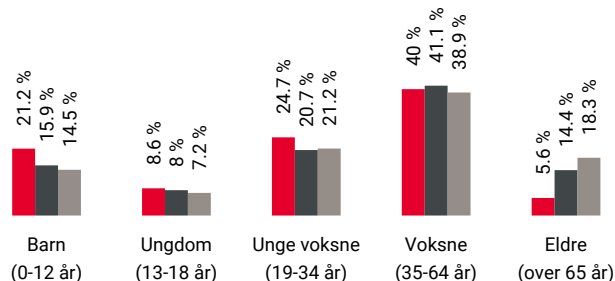
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holt nordre	558	247
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Toppen barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Sten-Tærud barnehage (1-5 år) 108 barn	13 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Holt Vestvollen PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	7 min 0.6 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 82/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



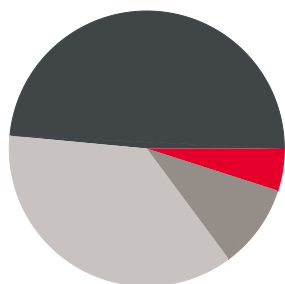
Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100

Sport

⚽	Holt friområde	3 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
⚽	Tandberg - balløkke	2 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
🚴	SATS Skedsmokorset	6 min	🚗
🚴	Fresh Fitness Skedsmokorset	6 min	🚗

Boligmasse

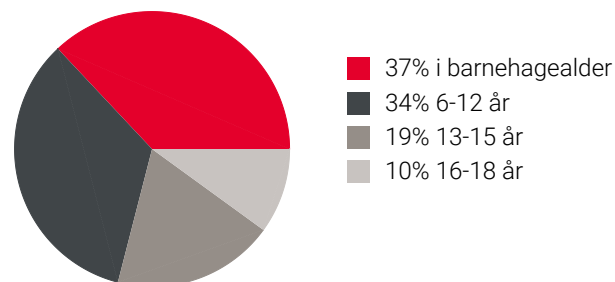


5% enebolig
49% rekkehus
10% blokk
37% annet

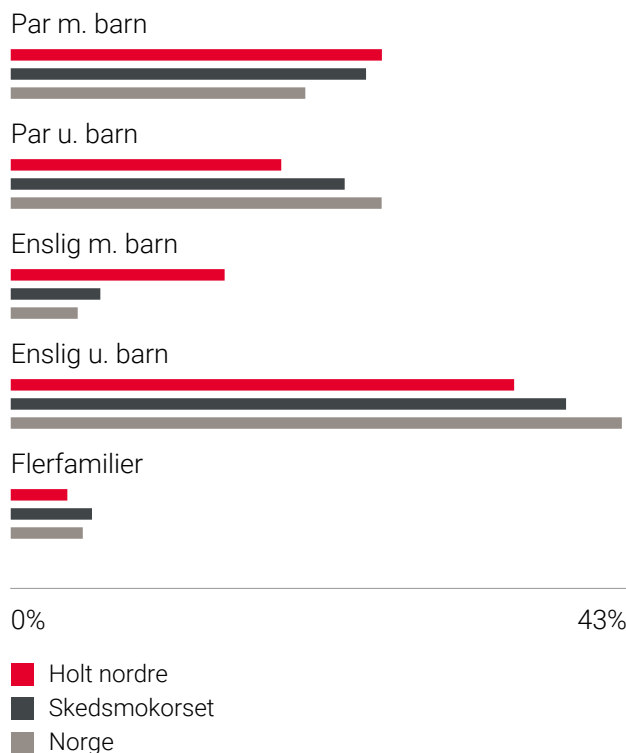
Varer/Tjenester

📦	Skedsmo senter	6 min	🚗
🏪	Apotek 1 Holt Vestvollen	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Vedtekter for Vestvollhagan Borettslag

org nr 948026899

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17. desember 1986 og sist endret i ordinær generalforsamling den 19.03.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestvollhagan 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 vedtektenes.

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

(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 kungjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt med dyrehold i borettslaget så lenge det ikke er til vesentlig ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) 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.

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

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

(5) Andelseier kan ved å melde styret om bruker og bruksoverlatingens varighet på forhånd, overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1 A) Andelseier som disponer egen parkeringsplass i tilknytning til boligen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Andelseier som disponerer parkeringsplass i felles garasjerekke har rett på tilgang til borettslagets felles ladeinfrastruktur og eget ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til denne. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor og hvordan ladepunkt skal settes opp. All lading av elbil og ladbar hybridbil utenom denne infrastrukturen er ikke tillat i fellesgarasjen.

(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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, sluk, inventar, hovedinngangsdør til boligen, 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

FOR

VESTVOLLHAGAN BORETTSLAG

MÅLSETTING:

HUSORDENSREGLENE SKAL SIKRE BEBOERNE I VESTVOLLHAGAN BORETTSLAG ET TRIVELIG OG GODT BOMILJØ

Generelt

1. Andelseiere/fremleiere plikter å følge bestemmelsene i vedtektene, husordensreglene og parkeringsreglene. Andelseier er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden, leietakere og/eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og Vestvollhagan borettslags fellesområde, og skal ikke oppføre seg på en måte som er til sjenanse for andre beboere. (Husleielovens §§ 20, 21 og 22)
2. Det skal være ro i leilighetene og på fellesområdene i tidsrommet 23.00 til 07.00. Ved spesielle anledninger kan dette fravikes under forutsetning av at nærmeste naboer er varslet på forhånd. Eventuelle klager skal rettes til vedkommende andelseier, hvis dette ikke er mulig skal klagen sendes skriftlig til styret.
3. Andelseiere/fremleiere plikter å behandle boligen, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler rapporteres skriftlig til styret.
4. Andelseiere/fremleiere er ansvarlig for enhver skade på eiendom som er forårsaket av andelseier, fremleier, husstand og/eller personer som er gitt adgang til boligen. Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på annen aktsomhet. Blir ruter knust, påligger det andelseier å besørge nytt glass for egen regning, uansett skadens årsak.

5. Gjentatte, grove overtredelser av husordensreglene gir styret i borettslaget rett til å gi andelseier/fremleier et salgspålegg etter borettslagslovens § 5-22, og eventuelt ved at borettslaget kan kreve tvangsfravikelse etter borettslagslovens § 5-23.
6. Meldinger fra styret gjennom Vestvollhagan Nytt og/eller andre rundskriv skal gjelde på samme måte som husordensreglene.
7. Styret kan uten varsel endre og/eller supplere husordensreglene.
8. HUSHOLDNINGSAVFALL skal kun kastes i søppelcontainere. Det er ikke tillatt å kaste søppel og/eller husholdningsavfall i hager eller på fellesområde. Søppel fra innflytting/utflytting, store gjenstander og hageavfall skal ikke kastes i søppelcontainerne. Det skal leveres hos ROAF, Bølerveien, Skedsmokorset. (se roaf.no) PAPIR skal kastes i papircontainerne.
9. Søknad om bruksoverlating (fremleie) skal godkjennes av styret. Informasjon og søknadsskjema for bruksoverlating finnes på bori.no/tjenester/skjemaer. Ferdig utfylt søknadsskjema sendes til: BORI, Postboks 323, 2001 Lillestrøm. Andelshaver er ansvarlig for eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietaker. Dette gjelder både overfor borettslaget og naboer.
10. Dyrehold er tillatt i borettslaget. Hunder skal holdes i bånd. Det er forbudt å luften hunder på borettslagets lekeplass og fotballbane. Eier skal sørge for at hunders etterlatenskaper ikke blir liggende igjen på borettslagets fellesområde eller på andre andelseiers "private" område. Katteeiere må ta ansvar for sine katter. Katteeier er ansvarlig for å passe på katten sin, slik at den ikke er til sjenanse for andre. Dyr kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Skriftlig klage leveres styret.

11. Vedlikehold av leilighet

Andelseier plikter å utføre lettere vedlikehold selv

1. Vedlikehold/rengjøring av ventilasjonsanlegg, sluk på bad.
2. Påse at vann til utekran er avstengt og tappet for vinteren.
3. Skifte batteri i røykvarslere regelmessig og sørge for at brannslokningsapparatet er i orden og lett tilgjengelig. Feil på brannslokningsapparatet meldes skriftlig til styret.
4. Balkonger/verandaer og takvindu skal holdes fri for snø.
5. Gjerder skal vedlikeholdes av beboer. Det vil si at beboer skal skifte ut ødelagt gjerde og male det.
6. Hekker skal klippes, skal ikke overstige 1,80 m.
7. Vedlikehold av markiser, utvendige persienner, støttemur satt opp andelseier.
8. Ved skade på innvendig røropplegg som forårsaker skade på egen eller andre andelseiere, skal andelseieren pålegges å reparere og utbedre skaden.

12. Tiltak som krever søknad/melding til styret

Tiltak som innebærer oppsetting av gjerder/skillevegger, plattinger, støttemurer, planering av uteområder, biloppstillingsplasser, montering av parabol, varmepumpe eller lignende er søknadspliktige til styret.

1. a) Søknaden skal være skriftlig og inneholde tegninger av tiltaket, godkjenning fra naboer som blir berørt og informasjon om hvem som skal utføre jobben.
2. b) Gjerder skal ikke overstige 90 cm i høyde, mens skillevegger ikke skal overstige 1,8 m i høyde.
3. c) Gjerder og hekker må ikke settes slik at de hindrer frisisiklinjer mot vei.
4. d) Vedlikehold og reparasjoner av tiltakene er andelseierens og fremtidige eiers ansvar. Nye eiere skal gjøres oppmerksom på dette.
5. e) Parabol med ytre diameter mindre enn 1 meter kan monteres, men den skal lakkres i husets farge.
6. f) Plattinger skal ikke ligge høyere enn 0,5 meter over eksisterende terreng og må ikke være i strid med frisisiklinjer mot vei.

13. Innsetting av nye inngangsdører, vinduer, takvinduer og ildsteder skal meldes til styret

14. a) Ny inngangsdør skal være hvit.
15. b) Meldingen skal være skriftlig og inneholde beskrivelse av tiltaket og informasjon om hvem som skal utføre jobben.
16. c) Ved innsetting av ildsted, må tiltaket godkjennes skriftlig av en autorisert fagmann.

14. Tiltak som påbygging eller fasadeendringer krever søknad til styret og godkjenning fra generalforsamlingen.

Søknaden til styret må være skriftlig og inkludere:

- Beskrivelse av tiltaket
- Tegninger som oppfyller kravene i Byggebok for kommunen
- Godkjenning fra Lillestrøm kommune
- Godkjenning fra berørte naboer
- Informasjon om hvem som skal utføre arbeidet
- Når styret og kommunen har godkjent tiltaket, må det også godkjennes av generalforsamlingen.

Tiltakene må utføres i samsvar med gjeldende retningslinjer for å unngå mulige skader som kan skyldes feilmontering eller lignende. Andelseier vil være ansvarlig for eventuelle følgeskader.

Ved større tiltak kan styret bestemme at det skal gjennomføres en befaring av en uavhengig fagmann før tiltaket godkjennes. Kostnader for befaringen betales av andelseieren. Styret kan pålegge andelseieren å endre eller fjerne tiltak som ikke er godkjent eller som fraviker fra godkjenningen.

15. Parkering

Parkering er kun tillatt på anviste parkeringsplasser med gyldig elektronisk registrert bil i borettslaget til enhver tid parkeringsforvalter. Unntak fra dette forbudet gjelder kun for nødvendig lasting og lossing av varer/last som skal inn eller ut, med en maksimal tid på 15 minutter.

1. Borettslaget har begrenset antall parkeringsplasser, derfor skal andelseiere med egen garasje eller biloppstillingsplass tilhørende husene E, F og G bruke disse. Det er ikke tillatt å opparbeide parkeringsplass ved boligen uten godkjenning fra styret.
2. Garasjen skal kun brukes til oppbevaring av bil eller motorsykel. Det er ikke tillatt å bruke garasjen som bod eller til parkering av tilhengere og lignende.
3. Lading av elektriske kjøretøy (bil, motorsykel, osv.) er kun tillatt med Elaway sin ladestruktur. Se egen info om dette på hjemmesiden.
4. Garasjen skal alltid holdes låst, også når bilen ikke står parkert i den. Alle andelseiere er ansvarlige for å hindre tyverier fra garasjene.
5. Andelseiere får tilgang til borettslagets parkering system, ved henvendelse til styret. Det er andelseiers ansvar å ha en gyldig registrert parkering i appen. Ved endring av bil, eller andre endringer ta kontakt med styret.
6. Gjesteparkering er først og fremst forbeholdt besøkende. Beboere som har flere biler har imidlertid muligheten til å registrere én bil permanent i

parkeringsappen for gjesteparkering. Hver beboer kan også registrere to biler totalt, men én av disse kan kun stå parkert på gjesteparkering i maksimalt 48 timer.

Beboere er ansvarlige for å sikre at deres gjesters parkering følger parkeringsbestemmelsene.

Parkeringsplassen skal kun benyttes av personbiler (herunder varebiler, bobiler og lette lastebiler beregnet på persontransport). Det er ikke tillatt med parkering av biler uten gyldige kjennemerke og tilhenger på parkeringsplassen, uten avtale med styret.

Parkeringsplassen skal ikke benyttes som lagringsplass.

Dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene kan bare gis av borettslagets styre.

Noen plasser på parkeringsplassen blir inndratt i perioden 1. november til 1. april. Det gjelder 2 plasser lengst inn på parkeringsplassen. Dette gjøres for å bedre framkommeligheten for snø deponering.

Parkering i strid med bestemmelsene medfører risiko for kontrollavgift. Ved gjentatte overtredelser av parkeringsreglene kan parkeringsbevis inndras og/eller kjøretøyet kan borttaues for eiers regning.

16. Fellesområder/Andel

Fellesområdene skal holdes rene og ryddige.

1. Det er ikke tillatt å plassere møbler, sykler, barnevogner eller annet utstyr i fellesområdene. Dette vil bli fjernet uten varsel og kostnadene kan belastes eier. Beboere skal ikke henge opp klær eller annet på fellesområdene.
2. Røyking: Røyking er ikke tillatt på fellesområdene.
3. Parkering: Beboere skal følge parkeringsreglene og ikke parkere på steder som er reservert for funksjonshemmede, utrykningskjøretøy eller andre tjenesteleverandører. Beboere skal også unngå å parkere på fellesområder som gressplen og lekeplasser.
4. Bruk av ildsteder: bruk av ildsteder er kun tillatt på angitte områder (Hesteskoen). Det er ikke tillatt å tenne bålpanner eller annen åpen flamme på balkonger/takterrasser eller borettslagets fellesområder forøvrig. Beboere har ansvar for å sikre at det ikke oppstår brannfare.

5. Renhold: Beboere skal ta ansvar for å holde fellesområdene rene og ryddige etter seg. Dette inkluderer å plukke opp søppel og annet avfall, tørke av benker og bord etter bruk, og å sørge for at områdene ser pene og presentable ut.
6. Beboere skal respektere andre beboere og deres privatliv.
7. Bruk av fellesområder til arrangementer: Beboere som ønsker å bruke fellesområdene til arrangementer som bursdagsfeiringer eller andre sammenkomster, skal avtale dette på forhånd med styret og sørge for at områdene blir ryddet og rengjort etter bruk.
8. Forøvrig gjelder borettslagets vedtekter og husordensregler vedrørende parkering, ro og orden, avfallshåndtering etc.

Ny innkalling til ordinær generalforsamling 10.04.2025 for Vestvollhagan Borettslag.

Forrige utsendte innkalling utgår.

Møtested: Skedsmo Samfunnshus (Farseggen)
Tid: kl. 18:00

Det er også mulig å delta via videolenke:

Teams link: https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZWFjZmM5M2YtYzk5Zi00ZGZiLTThiMzktY2EyMDIxNjM5MGRm%40thread.v2/0?conf832-4fda-a90b-6a8c99edd92e%22%2c%22Oid%22%3a%22a5771394-c73a-4335-b986-ae5ffd5ba5b5%22%7d

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.
Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

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

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

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 7: valgkomité

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Jan Petter Winther fra BORI velges til møteleder. Jon Marsteintrædet signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 9 563 708 (mot budsjett 9 361 180)

Utgifter: 11 356 504 (mot budsjett 9 869 799)

Resultat: -4 281 064 (mot budsjett -3 062 618)

Styrets forslag

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar

Styrehonoraret for foregående periode fastsettes i henhold til valgkomiteens forslag.

Sak 5: Personvalg

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

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

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Kandidater til **Delegat** :

Kandidater til **Varadelegat**:

Sak 7: valgkomité

Velges på generalforsamlingen

Kandidater til **valgkomité (1 år)**:

Vestvollhagan Borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Tommy Stovner	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder:	Hege Sofie Normann	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Jon Marsteinstredet	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Cecilia Björklin	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem:	Ragna Rødal	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Anders Dammen Johansen
Nicolai Pyke
Steffen Eriksen
(Alle valgt for 1 år i 2024)

Valgkomiteen:

Hans Erik Gaarder
(Valgt for 1 år i 2024)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Delegater:	Varedelegater:
Tommy Stovner	Cecilia Björklin
Jon Marsteinstredet	Ragna Rødahl
Hege Sofie Normann	Anders Dammen Johansen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Borettslaget ble stiftet 17.12-1986 og har organisasjonsnummer 948 026 899.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i PDF-format sendes dette på e-post til 948026899@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Vestvollhagan Borettslag, 948026899
Postboks 2719
7439 Trondheim

Kontakt:

Epost: Vestvollhagan@borettslag.net
Web: www.vestvollhagan.no

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 118 andelsboliger, fordelt på 35 bygninger med følgende adresser Prost Stabels vei 11-201, 205-241, 299, 305-307 og 313-315.

Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 21 bnr 41 i Lillestrøm kommune.

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har 2 mannlige og 3 kvinnelige styremedlemmer og har ingen ansatte. Styrets leder er mann og styrets nesteleder er Kvinne.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen. Herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser, tekniske anlegg og arbeidsmiljø.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen

Borettslagets styre har ikke egne kontorer, men kan kontaktes gjennom kontaktinformasjon som ligger på borettslagets hjemmeside som er www.vestvollhagan.no

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Dugnad*
- *Julegrantenning*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Parkering*
- *Oppfølging av avtaler*
- *Søknad om nye midler hos kommunen for 2025 til videre oppgradering av lekeplassen og uteområde.*
- *Oppfølging av rehabiliteringsarbeidene.*

Av andre saker nevnes:

- *Oppfølging av Oslo Bygg drift og vedlikehold AS som påstartet rehabiliteringen av våre boder. Her ble det skiftet til ny takstein, endret mønetopp for bedre løsning, nye renner/nedløp og beslag, samt utbedring av råteskadet panel etc. Disse arbeidene pågikk fra etter påske når den opprinnelige tak og panel jobben på husene våre var avsluttet og stort sett ut 2024.*
- *Søknad om nye midler hos kommunen er sendt for 2025 til videre oppgradering av lekeplassen og uteområde.*
- *Skiftet ut leverandør på vaktmestertjenester som snøbrøyting/gressklipping etc. (Norteko AS)*
- *Bestilling, utdeling og oppfølging av de påstartede vask og beisearbeidene i borettslaget som ble påstartet i 2024. Mange har vært flinke til å vaske og beise sine boliger ferdig, eller nesten ferdig. Dessverre ser vi at det er mange boliger som har mye igjen før vi kan fremstå som det flotte borettslaget vi faktisk er. Styret vil oppfordre beboerne det gjelder til å mobilisere på det sterkeste i 2025 for å kunne ferdigstille sine boliger. Styre vil leie inn malere til å utføre de høyeste stedene av sikkerhetsmessige grunner på ulike boliger, eventuelt sette opp stillas for at jobben skal kunne utføres. Viktig at alle beiser sine boliger 2 strøk, slik at garantien på beisen fra leverandøren skal gjelde og vedlikeholdskostnadene forblir lave i de kommende årene. Styret oppfordrer alle til å ferdigstille i 2025, og at vi gjennom en god innsats fra alle beboere slipper å låne mer penger for å ferdigstille borettslaget totale oppgradering.*

NB!

Styret vil avholde beboermøte direkte etter generalforsamling.

- Her vil vi svare på eventuelle spørsmål ifb.m tak og panel prosjektet beboerne måtte ha.
- Status ifb.m bod tak og panel rehabiliteringen som har pågått ut 2024.
- Beising av borettslaget i 2025 og hvordan vi skal mobilisere for å kunne ferdigstille dette i 2025.
- Eventuelle andre spørsmål fra beboerne.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr -1.792.795,- og et negativt årsresultat på kr -4.281.064,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2024 kr 916.690,-

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Kommentarer til avvik mellom regnskap og budsjett:

Budsjettet endte med et underskudd på Kr 1.218.446,-

Differansen mellom budsjett og resultat skyldes i hovedsak at rehabiliteringen av bod tak, panel og råteskader på bodene ble ferdig utbedret på driftsbudsjettet for 2024.

Styret hadde en plan om at dette måtte tas over driftsbudsjettet for både 2024 og 2025, får å slippe nytt låneopptak for slutføringen av borettslagets totalrehabilitering.

Borettslagets likviditet gjorde det likevel mulig å ferdigstille alle bod tak og panel på disse i 2024. Herunder også innleie av malere på vanskelige høyder på enkelte boligrekker.

Det er ikke tatt opp nye/andre lån utover hoved lånet på Kr 20.000.000,- for tak rehabiliteringen for 2022 til 2024.

Utover dette er også innkjøp av beis og malerutstyr samt utdeling til samtlige beboere gjort i 2024, noe som har medvirket inn på årets negative resultat.

Det er gjennomført vedlikehold som etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2025

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader, og det vil ikke bli noen økning i 2025.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Fortsette løpende vedlikehold, generelt terrasse dører og vinduer etter behov.
- Male hele borettslaget innen 2025 grunnet utført panelskift og som helt nødvendig vedlikehold.
- Utføre mindre nødvendige tiltak på grøntarealene som kan være til skade for bygningsmassene våre og unødvendig framtidig vedlikehold.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. For 2024 har brl bygningsforsikringen fra Protector forsikring. (Polise nr for Borettslaget er 3051411).

Kommunale avgifter

Det blir i år igjen en økning av kommunale avgifter på vann og avløp, denne blir på 96,69 pr kubikk for 2025. Styret har forsøkt å budsjettere posten etter beste evne for avfall, eiendomsskatt og feieavgift.

Finanskostnader

Det er ikke lagt til en økning av lånerenten for 2025 basert på tall fra Bori.

Lånets saldo pr 31.12.24 utgjør 22.217.597,- på gammelt lån.

Lånets saldo pr 31.12.24 utgjør 19.577.712,- på nytt lån.(Tak og panel prosjekt)

Totalt utgjør borettslagets låneforpliktelser på Kr 41.795.308,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2025 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted Skedsmo 31.12.2024 / 08.03.2025.

Cecilia Björklin
styremedlem

Tommy Stovner
styreleder

Hege S Normann
Nestleder

Ragna Rødal
styremedlem

Jon Marsteinstredet
styremedlem

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Vestvollhagan Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 311 547	7 981 408	9 331 180	9 313 516
Annen driftsinntekt	2	238 929	129 389	30 000	100 000
Nedskrivning IN-gjeld	14	13 232	13 757	0	0
Sum driftsinntekter		9 563 708	8 124 554	9 361 180	9 413 516
Kostnader					
Lønnskostnad	3	290 955	285 250	285 249	285 500
Konsulenttjenester	4	300 538	269 679	303 498	314 500
Kontingenter	5	48 450	48 350	48 200	49 000
Rep og vedlikehold	6	6 490 537	17 711 246	4 897 857	805 000
Forsikringer		692 100	523 362	627 000	763 654
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	2 026 904	1 993 474	2 078 000	2 350 000
Energi og fyring	8	156 696	133 748	187 999	180 000
Kabel-TV og telefoni		707 305	695 459	729 500	470 000
Driftskostnader	9	455 505	414 549	455 000	283 578
Leiekostnader		56 340	0	66 999	65 000
Andre driftskostnader	10	131 174	154 746	190 497	95 999
Sum driftskostnader		11 356 504	22 229 862	9 869 799	5 662 231
Driftsresultat før finansposter		-1 792 795	-14 105 307	-508 619	3 751 285
Finansielle poster					
Finansinntekt		12 389	3 792	0	0
Finanskostnad		2 500 657	1 723 208	2 553 999	2 443 900
Sum finansposter		-2 488 269	-1 719 416	-2 553 999	-2 443 900
Årsresultat		-4 281 064	-15 824 724	-3 062 618	1 307 385
Overført til annen egenkapital	13	-4 281 064	-15 824 724	0	0
Sum disponering		-4 281 064	-15 824 724	0	0

Balanse 31.12.2024

Vestvollhagan Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 16	79 000 000	79 000 000
Tomt	11, 16	17 600 000	17 600 000
Sum varige driftsmidler		96 600 000	96 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		96 600 000	96 600 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 291 849	1 389 372
Kundefordringer		133 838	246 959
Andre fordringer		0	123 129
Sum fordringer		1 425 688	1 759 460
Bankinnskudd, kasse o.l.		84 738	5 456 508
Sum omløpsmidler		1 510 426	7 215 967
SUM EIENDELER		98 110 426	103 815 967

Balanse 31.12.2024

Vestvollhagan Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	11 800	11 800
Annen egenkapital	13	614 641	4 895 705
Sum egenkapital		626 441	4 907 505
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	41 795 308	42 734 292
IN-Gjeld	14, 16	434 941	448 173
Borettsinnskudd	15, 16	54 660 000	54 660 000
Sum langsiktig gjeld		96 890 249	97 842 466
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		494 574	869 257
Annen kortsiktig gjeld	17	99 163	196 740
Sum kortsiktig gjeld		593 736	1 065 997
Sum gjeld		97 483 985	98 908 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 110 426	103 815 967

Vestvollhagan Borettslag

Tommy Stovner
Styrets leder

Cecilia Björklin
Styremedlem

Jon Marsteinrædet
Styremedlem

Hege Sofie Mølsted Normann Ragna Margrethe Otterholm Rødahl
Styremedlem Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	4 814 000	4 810 712	4 813 980	4 813 980
3603	Stipulerte renter	0	271 284	1 191 000	0
3604	Stipulerte avdrag	0	69 156	264 000	0
3608	Parkeringsplasser	39 600	0	0	57 600
3611	Andel renter IN	1 337 037	947 886	1 363 000	1 295 000
3612	Andel avdrag IN	670 372	774 942	676 000	717 000
3613	Andel renter IN 2	1 167 403	0	0	1 148 900
3614	Andel avdrag IN 2	260 059	0	0	279 000
3615	Avregning andel renter IN	0	195 343	0	0
3616	Avregning andel avdrag IN	0	-72 214	0	0
3619	Kommunale avgifter	1 023 076	984 299	1 023 200	1 002 036
Sum felleskostnader		9 311 547	7 981 408	9 331 180	9 313 516

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	115 000	61 475	0	0
Dugnad	33 000	34 150	30 000	0
El bil/ladeanlegg	90 929	33 764	0	100 000
Sum andre driftsinntekter	238 929	129 389	30 000	100 000

Andre inntekt er innkreving av egenandel forsikringsskade 10 000 + 10 000 iht. styrets instruks, i tillegg kr. 95 000 tilskudd til utendørsaktivitet og lek.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	5 000	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og	250 000	250 000	249 999	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 955	35 250	35 250	35 500
Sum lønnskostnader	290 955	285 250	285 249	285 500

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Styret har også fått dekket utgifter i fbm Julebord og styremat kr. 21 536, ref. note 10.

Borettslaget har ingen fast ansatt, men utbetalt en gangs oppdrag for kanefart advent.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 313	6 250	6 999	7 000
Forretningsførerhonorar	215 120	206 158	215 499	225 500
Andre forvaltningstjenester	20 010	14 025	14 000	20 000
Teknisk bistand	0	0	6 000	0
HMS	0	913	1 000	0
Vakthold	59 095	42 334	60 000	62 000
Sum konsulentttjenester	300 538	269 679	303 498	314 500

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	6 850	6 850	6 900	7 000
Kontingent BORI	41 300	41 300	41 300	41 500
Andre kontingenter	300	200	0	500
Sum kontingenter	48 450	48 350	48 200	49 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	500 122	164 163	2 000 000	600 000
Vedlikehold VVS	162 122	3 750	100 000	60 000
Vedlikehold elektro	0	77 018	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	249 215	73 011	150 000	120 000
Vedlikehold garasjer	13 295	16 413	0	0
Vedlikehold brannsikring	0	18 902	0	20 000
Dugnadskostnader	0	846	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	20 000	0	0	0
Større vedlikehold/påkostninger	5 545 783	17 357 143	2 642 857	0
Sum vedlikeholdskostnader	6 490 537	17 711 246	4 897 857	805 000

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	581 551	1 676 510	1 761 000	1 520 000
Eiendomsskatt	136 399	316 964	317 000	30 000
Vann- og avløpsavgift	1 308 954	0	0	800 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 026 904	1 993 474	2 078 000	2 350 000

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	74 262	89 567	87 999	80 000
Strøm til elbil ladeanlegg	82 433	44 181	100 000	100 000
Sum energi og fyring	156 696	133 748	187 999	180 000

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	40 716	38 736	41 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	271 039	232 063	255 000	208 578
Gressklipping	143 750	143 750	159 000	75 000
Sum driftskostnader	455 505	414 549	455 000	283 578

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	672	0	0	0
Driftskostnader ladeanlegg	0	30 089	0	0
Skadedyrbekjempelse	23 026	20 135	23 499	0
Søppeltømming/container	12 130	13 016	20 000	12 000
Driftskostnader	0	0	50 000	0
Verktøy og redskaper	5 033	0	0	0
Inventar	16 287	0	0	0
Datautstyr og programvare	0	0	10 000	0
Kontorrekvisita	0	0	999	0
Lisenser/software	18 425	6 417	12 000	12 999
Kostnader tillitsvalgte	21 536	26 500	25 000	27 000
Generalforsamling/årsmøte	0	3 539	9 999	5 000
Velferdskostnader	26 288	46 660	30 000	30 000
Annen kontorkostnad	0	615	0	0
Øredifferanser	-8	-25	0	0
Bank og kortgebyrer	7 785	7 800	9 000	9 000
Sum andre driftskostnader	131 174	154 746	190 497	95 999

Note 11 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	79 000 000	17 600 000
Anskaffelseskost pr.31.12	79 000 000	17 600 000
Bokført verdi pr.31.12	79 000 000	17 600 000
Anskaffelsesår	1990	1990

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

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 11 800 fordelt på 118 à kr. 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	4 895 705	20 720 428
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-4 281 064	-15 824 724
Sum opptjent egenkapital 31.12	614 641	4 895 705
Annen egenkapital 31.12	614 641	4 895 705

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

Note 14 Pantelån

DNB BANK ASA

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 25

år Opprinnelig 2017 28 526 638

Nedbetalt tidligere 5 633 123

Nedbetalt i år 675 918

Lånesaldo 31.12 22 217 597

Beregnet innfrielsesdato: 29.12.2042

DNB BANK ASA

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 30

år Opprinnelig 2023 20 000 000

Nedbetalt tidligere 159 221

Nedbetalt i år 263 067

Lånesaldo 31.12 19 577 712

Sum langsiktig gjeld	41 795 308
-----------------------------	-------------------

Andelssaldo 01.01: 448 173

+Innbetalt IN i Peiorde: 0

-Nedskrevet andelsaldo i periode: 13 232

Andelssaldo 31.12:	434 941
---------------------------	----------------

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 15 Borettsinnskudd

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

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	96 890 249	97 842 466
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	96 600 000	96 600 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	128 360 000	128 360 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	705	0
Gjeld til	26 040	24 800
Påløpt rente	17 043	19 845
Andre påløpte kostnader	0	18 002
Andre påløpte kostnader	55 375	0
Uopptjent inntekt	0	9 934
Kortsiktig gjeld	0	124 158
Sum annen kortsiktig gjeld	99 163	196 740

Note 18 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	6 149 970	2 850 400
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-4 281 064	-15 824 724
Opptak langsiktige lån	0	20 000 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-938 985	-861 949
Nedskrivning IN-gjeld	-13 232	-13 757
B. Årets endring i disponible midler	-5 233 281	3 299 570
C. Disponible midler 31.12	916 690	6 149 970
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 510 426	7 215 967
- Kortsiktig gjeld	593 736	1 065 997
= Disponible midler 31.12	916 690	6 149 970

285 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Björklin, Cecilia Kristina E.	2025-03-11	Marsteintrædet, Jon	2025-03-07

Identifikasjon	Identifikasjon
 Björklin, Cecilia Kristina E.	 Marsteintrædet, Jon

Navn	Dato	Navn	Dato
Normann, Hege S Mølsted	2025-03-08	Rødahl, Ragna Margrethe O.	2025-03-07

Identifikasjon	Identifikasjon
 Normann, Hege S Mølsted	 Rødahl, Ragna Margrethe O.

Navn	Dato
Stovner, Tommy	2025-03-07

Identifikasjon
 Stovner, Tommy

Til generalforsamlingen i Vestvollhagan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestvollhagan Borettslag som viser et underskudd på NOK 4 281 064. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

11.03.2025 22:04:50

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

285 Vestvollhagan Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 10.04.2025

Sted: Skedsmo Samfunnshus (Farseggen) og videomøte
24 av 118 mulige stemmegivere var representert.
23 deltok fysisk, 1 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Jan Petter Winther fra BORI velges som møteleder og sekretær. Jon Marsteintrædet signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 9 563 708 (mot budsjett 9 361 180)

Utgifter: 11 356 504 (mot budsjett 9 869 799)

Resultat: -4 281 064 (mot budsjett -3 062 618)

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonoraret for foregående periode fastsettes i henhold til valgkomiteens forslag kr 250 000.

Sak 5: Personvalg

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer

Styreleder (2 år)

Tommy Stovner **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Hege Sofie M. Normann **1. valg - enstemmig valgt**

Jon Marsteinrædet **2. valg - enstemmig valgt**

Varamedlem (1 år) (3 posisjoner)

Steffen Eriksen **1. valg - enstemmig valgt**

Silje N. Kallekleiv Pedersen **2. valg - enstemmig valgt**

Mariann Lie **3. valg - enstemmig valgt**

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

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

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater.

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat (3 posisjoner)

Tommy Stovner	1. valg - enstemmig valgt
Hege Sofie M. Normann	2. valg - enstemmig valgt
Robert Sundt Espeland	3. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (3 posisjoner)

Jon Marsteintrædet	1. valg - enstemmig valgt
Ragna Rødahl	2. valg - enstemmig valgt
Cecilia Björklin	3. valg - enstemmig valgt

Sak 7: valgkomité

Velges på generalforsamlingen

valgkomité (1 år) (4 posisjoner)

Hans-Erik Gaarder	1. valg - enstemmig valgt
Christin Lian	2. valg - enstemmig valgt
Eva Camilla Langsjøen	3. valg - enstemmig valgt
Kim Brynjulfsen	4. valg - enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 10.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Winther, Jan Petter

Dato

2025-04-10

Navn

Marsteinrædet, Jon

Dato

2025-04-10

Identifikasjon

 Winther, Jan Petter

Identifikasjon

 Marsteinrædet, Jon



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



FERDIGATTEST

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

Arbeidet er utført av Møelven Bygg Gruppen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.:

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: Ant. etg.: Ant. leil.: 234

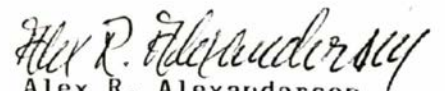
Bruksareal: Brutto gulvareal: ca. 30.800 m²

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato:

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990


Svein Bangsund
Bygningssjef


Alex R. Alexandersen
Avd.Ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.



SKEDSMO KOMMUNE

Teknisk sektor

A/L Skedsmo Boligbyggelag
Brøtergt. 1
2000 Lillestrøm

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3 meddeles
herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: 2-mannsbolig.....Sak nr. 965/89
Byggherre: A/L SBBL.....
Byggeadresse: prost Stabellsvei 307.....gnr. 2.1 bnr. 41
Byggets grunnflate: 100 m² og 313
Ant.etg: 3 Ant.boligenh: 2
Bruksareal: 265 m² Brutto gulvareal:

Mangler:

Noen småarbeider gjenstår
Eventuelle krav fra feiervesenet må etterkommes.

Manglene må rettes og ferdigbesiktigelse avholdes innen:
.....1....regnet fra dato.

BYGNINGS- OG KONTROLLAVDELINGEN, den ..20..10..1989

Svein Bangsund.....
Bygnings- og kontrollsjef.

Ellen A. Stebekk
Ellen A. Stebekk..

Kopi: Driftsavdelingen.
Planavdelingen/Oppmålingseksjonen.
Feiermester.
Ansvarshavende.
Ansvarlig sanitærinstallatør.

Eiendomsskatt

Produsert: 14.05.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	41	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Prost Stabels vei 105								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	3570.00

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

DAGBOKFØRT

30 MAR 88 02789

SØRENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

A V T A L E

OM

PARKERING AV BILER I BYGGEFORBUDSBELTET FOR
50 OG 66 KV LEDNINGER I AKERSHUS

Vedr. eiendommen g.nr. 21, b.nr. 41, repr. ved A/L Vestvollhagan BL
" eiendommen g.nr. 21, b.nr. 51, repr. ved A/L Sørli BL
" eiendommen g.nr. 21, b.nr. 52, repr. ved A/L Østafor BL

I henhold til konsesjon av 22.09.72... og ekspropriasjonsskjønn
av 30.01.1973... har AEV stedsevarende rett til å føre
...66... kv ledningsanlegg over denne eiendom.

Denne rett medfører forbud mot enhver art bebyggelse, anlegg
og øvrige innretninger i det servitutbelagte område, og forbud
mot å benytte det på en måte som kan utsette ledningsanleggene
for fare.

På eiendommen har .66.... kv anlegget ..3.... master. Det av
AEV's servituttlagte område strekker seg over 830 m fra BM nr. 40
til dele med Skedsmo Prestegård gnr. 21, bnr. 1 i Skedsmo.....

AEV finner å kunne tillate parkering av biler innen sitt linje-
område på eiendommen på følgende betingelser:

1. Tillatelsen innebærer ingen endringer i de rettigheter AEV
har over eiendommen i henhold til ovennevnte ekspropriasjons-
skjønn.
2. Tillatelsen gjelder åpen parkering uten bebyggelse av noen
art og for biler med maks høyde 3,0 meter over opprinnelig
terreng, inklusive eventuell last. Nødvendig godkjennelse
fra reguleringsmyndigheter etc. må grunneieren selv innhente.
3. Kranbiler, stigebiler eller biler med tilsvarende bevegelig
utstyr som kan nå høyere enn 3,0 m over terreng må ikke
kjøres eller parkeres i linjebeltet. Forbudsskilt må opp-
settes i nødvendig antall.
4. Ledningsanlegget må til enhver tid være tilgjengelig for
mannskap og materiell.



5. Graving og sprengning eller andre grunnarbeider må bare foregå etter tillatelse fra AEV og gitte anvisninger må følges nøye. Mastenes jordledninger i terrenget må ikke beskadiges. Den frie høyde til spenningsførende ledninger må ikke uten innhentet tillatelse reduseres ved oppfylling.
6. Grunneieren dekker utgifter til ekstra jording av master på området og til ekstra foranstaltninger som elektrisitets-tilsynet måtte kreve.
7. Ved mastene skal et areal i en avstend av 4 meter fra mastene utlegges som plen eller på annen godt markert måte holdes utenfor trafikk, dog uten at vår adgang til mastene hindres.
8. Parkering må foregå på en slik måte at vår adgang til ledningsanlegget med transportutstyr etc. ikke hindres.

Om nødvendig av hensyn til arbeider på linjene må området på forlangende av AEV ryddes for biler i den utstrekning og i det tidsrom som arbeidet krever det.

I tilfelle forandringer eller ombygging av de bestående linjer, må parkeringen rette seg etter de endrende forhold.
9. Det må ikke oppbevares brann- eller eksplosjonsfarlige ting i linjebeltet, heller ikke i de parkerte biler utenom drivstoff i bilenes egne tanker.
10. For parkeringsanlegget skal det oppnevnes en kontaktsmann, som har plikt til å påse at nærværende bestemmelser overholdes, og som AEV kan henvende seg til.
11. AEV er uten ansvar for skader som drift, vedlikehold, ettersyn, reparasjoner m.v. av ledningsanlegget måtte påføre biler med utstyr i parkeringsområdet. Eieren er forpliktet til å gjøre denne og de forannevnte bestemmelser kjent for dem som bruker parkeringsplassen.
12. Såfremt parkeringen påfører AEV ulemper av betydning for en sikker drift av ledningsanlegget, må grunneieren på forlangende forplikte seg til å fjerne disse ulemper, om nødvendig ved at all parkering opphører.

Rånåsfoss, den 3. desember 87,

Akershus Energiverk:

Kjell Thøle
AKERSHUS ENERGIVERK

lltg. fullmakt

"sa-tm-parkering"

Grunneier:

A/L Vestvollhagan Borettslag

A/L Sørliå Borettslag

A/L Østafor Borettslag

Styreformann: *Arne M. M. M.*

Styremedlem: *Harald M. M.*



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Prost Stabels vei 307
2019 SKEDSMOKORSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

Telefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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