



aktiv.

Spenningsen 7, 2022 GJERDRUM

**GJERDRUM -Innholdsrik kjedet  
enebolig -4 sov -2 stuer -Hage  
-Garasje -Barnevennlig beliggenhet  
-IN-ordning -Lav omk.**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

## Bjørn Granli Jokstad

**Mobil** 992 93 090

**E-post** bjorn.jokstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 71 098,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 280 894,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 997,-  
**Selger:** Ingeborg Skyrud  
Betina Vestergaard

Thomsen

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1997  
**BRA-i/BRA Total** 142/147 kvm  
**Tomtstr.:** 15155.6 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 54, bnr. 220  
**Andelsnr.:** 21  
**Oppdragsnr.:** 1205260013

# GJERDRUM -Innholdsrik kjedet enebolig -4 sov -2 stuer -Hage -Garasje -Barnevennlig beliggenhet

Velkommen til Spenningen 7!

Spenningen 7 er en innholdsrik kjedet enebolig over tre plan, beliggende i et rolig og etablert boligområde i Gjerdrum.

Boligen byr på en funksjonell planløsning med 4 soverom, romslige oppholdsarealer og utgang til hage og terrasse som gir gode uteoppholdsmuligheter.

Eiendommen er oppført i 1996 og har en god planløsning som passer de fleste familier:

1. Etasje - Entre, vaskerom, kjøkken, stue
  2. Etasje - Trapperom, gang, bad, 3 soverom og bod
- Loftetasje - Trapperom, loftstue, soverom, alkove

- Garasje, utebod, terrasse og hage
- Plass til 4 biler

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet med kort vei til skole, barnehage, kollektivtransport og nærmiljøets servicetilbud.

Borettslaget har IN-ordning så det er mulig å innbetale fellesgjelden.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 63  |
| Egenerklæring .....     | 83  |
| Nabolagsprofil .....    | 138 |
| Budskjema .....         | 147 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 142 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 147 kvm

TBA: 47 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré, vaskerom, kjøkken, stue

BRA-e: 5 kvm Utebod

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Trapperom, bad, bod, 3 soverom, gang

3. etasje

BRA-i: 30 kvm Trapperom, loftstue, soverom, alkove

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 kvm Terrasse

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 8 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue. Carport med dører på ca. 17 m<sup>2</sup>

2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i gang.

3.etg/loft: Innvendig romhøyde på opptil 2,44 meter i loftstue. Etasjeplan med skråtak. GUA er 8 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

15155.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Med boligen følger det egen, pent opparbeidet hageparsell og parkeringsareal.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Gjerdrum. Området er barnevennlig og preget av lite gjennomgangstrafikk, med trygge omgivelser og gode oppvekstvilkår.

Det er kort vei til flotte turområder som byr på helårs rekreasjonsmuligheter, både sommer og vinter.

Daglige servicetilbud som dagligvarebutikk, skole, barnehage og idrettstilbud er lett tilgjengelig.

Gjerdrum sentrum/Ask ligger innen kort avstand og tilbyr et variert tilbud av nødvendige fasiliteter. Området har også gode kollektivforbindelser, med enkel adkomst til nærliggende tettsteder og Oslo-regionen for pendlere.

Gjerdrum er et ideelt nabolag for familier med barn, husdyreiere og etablerere, med en trygghetsscore på 90/100. Området er godt tilrettelagt med offentlig transport, hvor nærmeste bussholdeplass ligger kun 3 minutters gange unna og tilbyr linjene 400, 400E og 410. Kløfta stasjon, som ligger 13 minutter unna, gir tilgang til togforbindelser med linjene R13 og R13x.

For barnefamilier er det flere gode skoler i nærheten. Veståsen skole, som dekker 1.-7. klasse, ligger bare 7 minutters gange unna, mens Gjerdrum ungdomsskole for 8.-10. klasse er 4 minutter unna med bil. Jessheim videregående skole er tilgjengelig på 19 minutter med bil, og Nannestad videregående skole ligger 20 minutter unna.

Gjerdrum tilbyr også gode dagligvaremuligheter med Coop Extra Gjerdrum og Rema 1000 Ask, begge innen 6 minutters kjøring. For de som ønsker å holde seg aktive, er det flere sportstilbud i nærheten, inkludert Veståsen skole med aktivitetshall og fotballmuligheter, samt Grøkul Kunstgressløkke for fotball, som ligger 20 minutter unna.

Nabolaget har en høy score for nærhet til skog og mark, med 97/100, og tilbyr dermed gode turmuligheter for friluftsliv. Romerikssenteret, med et bredt utvalg av varer og tjenester, ligger 13 minutter unna, og Boots apotek Gjerdrum er tilgjengelig på 6 minutter. Dette gjør Spenningen til et attraktivt område med gode fasiliteter og

transportmuligheter.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av tomannsboliger

### **Bygningssakkyndig**

Aleksander Olsen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er en tomannsbolig oppført i 1996.

Bygningen er fundamentert med støpt såle på faste masser.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med panel.

Taket har saltaksform med takkonstruksjon i tre og er tekket med betongstein.

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Boligen er oppført over tre plan.

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, samt balkongdør med isolerglass fra 2018.

Ytterdør er malt slett dør med glassfelt og kodelås.

Det er etablert terrasse med utgang fra stue, samt platting i front av boligen, begge i trekonstruksjon.

TG3 – Store eller alvorlige avvik

Våtrom – Vaskerom (1. etasje)

Eldre vaskerom fra opprinnelig fra byggeår. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Vaskerommet i 1. etg ble oppgradert i 2021 med nytt toalett, ny vask, ny benkeplate, og overflater på vegger, nye overskap. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelastning på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Fliser på gulv og malte flater på vegg. Mekanisk avtrekk. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er oppført i 1996 ferdigstilt 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Vaskerom er dog fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

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

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Pris må innhentes for faktiske kostander.”

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Takkonstruksjon/loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det bør gjøres lokale tiltak.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og plattinger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det gjøres oppmerksom på alder og gjenværende levetid. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Innvendige overflater

Overflater og standard fra byggeår med stedvis synlig elde. Overflater bør vedlikeholdes eller oppgraderes der det er synlig elde, for å opprettholde funksjon og estetikk.

Etasjeskille/gulv

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

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendige trapper og dører

Trapp og innerdører har synlig slitasje utover normal aldersslitasje. Justeringer og vedlikehold må påregnes.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Ventilasjon

Tette dørterskler mellom rom.

Våtrom – Bad (2. etasje)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Vektor AS ved Vegard Bjørnstad, 2017

Beskrivelse: Lekkasje i sluk på baderom som førte til vannlekkasje ned i tak i vaskerom under. Dette var en garantisak ettersom det var 2 år etter totalrenovasjon på badet fra Vektor. Hele gulvet i badet og taket i vaskerommet ble bygget opp på nytt. Det ble også byttet noen fliser i dusjen pga fargefeil.

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

Ja

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Vi bygget carport om til en garasje der vi bygde en vegg inn mot naboen og satte på dør.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Vi har fanget 1 stk mus under vasken på kjøkkenet høsten 2025. To dager etter vi oppdaget noen få muse ekskrementer ble det fanget en mus i musefelle. Vi meldte dette til borettslagets styre og forsikringen som anbefalte tiltak med musefelle og har ikke oppdaget spor etter mus siden.

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

Ja

Beskrivelse: Vi erstattet den opprinnelige vedovn og satte inn ny rentbrennende peisovn.

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

Ja

Firmanavn: 3 elektro, 2019; Oneco elektro, 2021; TH Elektro AS, 2024

Beskrivelse: 2019: renovering av kjøkken, stue og gang med trekning av nye ledninger og kurser. Varmefolie under nytt gulv. 2022: renovasjon av vaskerom med nytt opplegg for vv bereder og kontakter til vaskemaskin og tørketrommel med nye kurser. 2021: opplegg til el-bil lader. 2024 og 2025: byttet de resterende kurser så alle kurser er byttet til dagens standard.

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

Ja

Beskrivelse: Drenering i hagen: langs muren og hekken har vi laget drenering for naturlig tilsig av vann. Dette ledes i en grøft langs hekken mot hjørnet av tomte ca 50 cm dyp fylt med pukk inni duk og vannet ledes videre derifra. Dreneringen ble laget pga vannfylt jord og plen og etter dreneringen ble anlagt er det ikke opphopning av vann lenger. Anlagt støttemur langs hele nordsiden og etablert parkeingsplass til to biler. Muren er bygget med fundament og parkeringsplassen er utført med armeringsduk i to lag som sikring og pukk.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Ja

Beskrivelse: Det er risiko for at det dannes kondens rundt ventilasjonsrørene når det er kaldt vær. For å unngå at kondensen skaper isdannelse er det viktig å bruke ventilasjonssystemet som er etablert - Villavent/Flexit. Den nåværende ventilasjon ble oppgradert med ny ventilasjonsmotor ifbm renovering av kjøkken i 2019. Systemet reguleres fra kjøkkenviften. Henviser til borettslaget retningslinjer for ventilasjon av boligene.

## **Innhold**

1. Etasje - Entre, vaskerom, kjøkken, stue

2. Etasje - Trapperom, gang, bad, 3 soverom og bod

Loftetasje - Trapperom, loftstue, soverom, alkove

Garasje, utebod, terrasse og hage

### **Standard**

Kjøkken:

Kvik kjøkkeninnredning fra 2019 med grå/slette fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri.

- Integrert kjøøl, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator.
- Installert en Quooker med 3 liters tank i underskap.
- Komfyrvakt fra 2025.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Boligen har vannrør av kobber og plast (pex) fra byggeår. Fordelerskap er plassert på vaskerom. Det er installert lekkasjesikring (Waterguard) på kjøkken.

Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra byggeår.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken, samt ventilpalter i vinduer og veggventiler for lufttilførsel.

Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2012, plassert i utebod.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Brannsikkerhet: Boligen har ildsted med pipe.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024: Hatt vedlikehold på tak og takrenner, samt måttet bekoste inspeksjon av tak og vinduer ifb med lekkasjer

2007: Ball-/Lekeplass (Supernova)

### **Parkering**

Parkering i garasje eller på eiendommens tomt.

Det er opparbeidet plass til 4 biler på eiendommen.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Skadeforsikring, polisenummer 84972805

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner.

Det er installert peisovn i stue.

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 5 200 000

### **Omkostninger kjøper**

5 200 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 796 (Omkostninger totalt)  
26 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
29 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 209 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 226 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 229 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 191 973 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 767 893 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Innmelding/tegning av andel i BORI, 650 kr

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Totalbeløp felleskostnader: 7 997 kr i måneden

Felleskostnader til drift av borettslaget: 4 880 kr i måneden inkluderer blant annet husforsikring, forretningførsel, tv, internett og kommunale avgifter mm.

Avdrag IN-lån: 2 884 kr i måneden

Renter IN-lån: 233 kr i måneden

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 997

**Andel Fellesgjeld**

Kr 71 098

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

**Andel fellesformue**

Kr 18 708

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Spenningen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

876490552

### **Andelsnummer**

21

### **Om borettslaget**

Spenningen borettslag er et borettslag i Gjerdrum kommune som består av 26 andeler. Organisasjonsnummeret er 876 490 552.

Forretningsfører for selskapet er BORI BBL.

Vedtatte saker:

- Det er vedtatt IN-ordning fra 1.1.2023.

Pågående saker:

- Vi har hatt et par forsikringsskader i 2024 - og en enkelt av disse blir først å vise seg på regnskapet i 2025.
- I tillegg har vi hatt vedlikehold på tak og takrenner, samt måttet bekoste inspeksjon av tak og vinduer ifb med lekkasjer - heldigvis er der ikke funnet skader på noe tak.
- Styret planlegger en vurdering av tilstanden på alle tak i kommende år.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 11438481 1, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 01-01-2026: 4.16% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 31-12-2025: kr 1 279 769

Andel av saldo: kr 71 098 ( siste termin 01-01-2028 )

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier. Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysing av forkjøpsrett dekkes av kjøper.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (700 631,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (987 315,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- En forsikringsskade fra 2024 vil først vise seg på regnskapet i 2025.
- Styret planlegger en vurdering av tilstanden på alle tak i kommende år.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **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**

Det er tillatt med dyrehold på betingelse av at det inngås en skriftlig kontrakt med borettslaget. Søknad må rettes til styret. Eierne må påse at dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang på dyr som ferdes utendørs i borettslaget.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

#### Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til (bod, gjerder og lignende), i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringsskap og fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, kjøkkenvifte og andre apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Utvendig maling/beising av vegger/vinduer/dører/carport er hver enkelt andelseiers ansvar, etter nærmere anvisning fra borettslaget.

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

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning.

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

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

(9) Vedlikehold og/eller utskifting av ytterdør er andelseiers ansvar og denne skal dekke alle kostnader.

#### Dugnad

Beboer er selv ansvarlig for snømåking og feiing foran den enkeltes dør frem til gangvei.

Hver og en beboer har ansvar for snømåking foran søppel- og postkassene, og plenklipping på fellesarealene etter anviste uker.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

BØRI BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 54, bruksnummer 220 i Gjerdrum kommune. Andelsnr. 21 i Spenningen

Borettslag med orgnr. 876490552

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3230/54/220:

12.11.2010 - Dokumentnr: 887278 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:54 Bnr:324

17.09.2015 - Dokumentnr: 852669 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:54 Bnr:110

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1995 - Dokumentnr: 16414 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3230 Gnr:54 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1217753 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0234 Gnr:54 Bnr:220

01.01.2024 - Dokumentnr: 194512 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3032 Gnr:54 Bnr:220

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 18.06.1997.

Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

1. Utarbeide ajourført plantegning for 1.etg.
2. Gamle Bekkebergvegen, i planen regulert til gangveg, skal stenges i hht. planen.
3. Lekeplasser skal opparbeides og tilrettelegges for ulike aktiviteter.
4. Siktforholdene i krysset Bekkebergvegen - Åsvegen skal tilfredsstillende kravene gitt i planen.
5. Det skal innsendes korrigerte VA-planer, jfr. vårt brev datert 18.09.96.

Alle forhold er utbedret, men det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk innvendig.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at garasje står beskrevet som carport på byggetegningene.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,

herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Her er det kommunalt avløp, vann leveres fra privat vannverk i Nannestad. Gimilvann

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Vannforsyning: Tilkn. privat vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig avløp: Ja

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for gang- og sykkelvegforbindelse Aamodtskogen - Spenningen (plan-ID 200202). Dette er en eldre reguleringsplan hvor eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles lekeareal, annen veigrunn, frisiktsone, kjørevei og gangvei.. 29.05.2002

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan 2012 - 2024, ikrafttredelse 09.05.2012. 15156 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er igangsatt planlegging for 'Detaljregulering for Åmotsskogen' (plan-ID 202202) i nærheten av eiendommen. I tillegg er det et pågående arbeid med 'Kommuneplanforslag 2025-2037' (plan-ID KP2020-2032).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H910 i kommuneplanen, som angir at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

### **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.

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

**Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke  
7 750 Oppgjørshonorar  
5 200 Opplysninger fra forretningsfører  
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
16 000 Tilretteleggingsgebyr  
2 500 Visninger/overtakelse per stk.  
6 725 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 117 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Bjørn Granli Jokstad  
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist  
bjorn.jokstad@aktiv.no  
Tlf: 992 93 090

**Ansvarlig megler bistås av**

Bjørn Granli Jokstad  
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist  
bjorn.jokstad@aktiv.no  
Tlf: 992 93 090

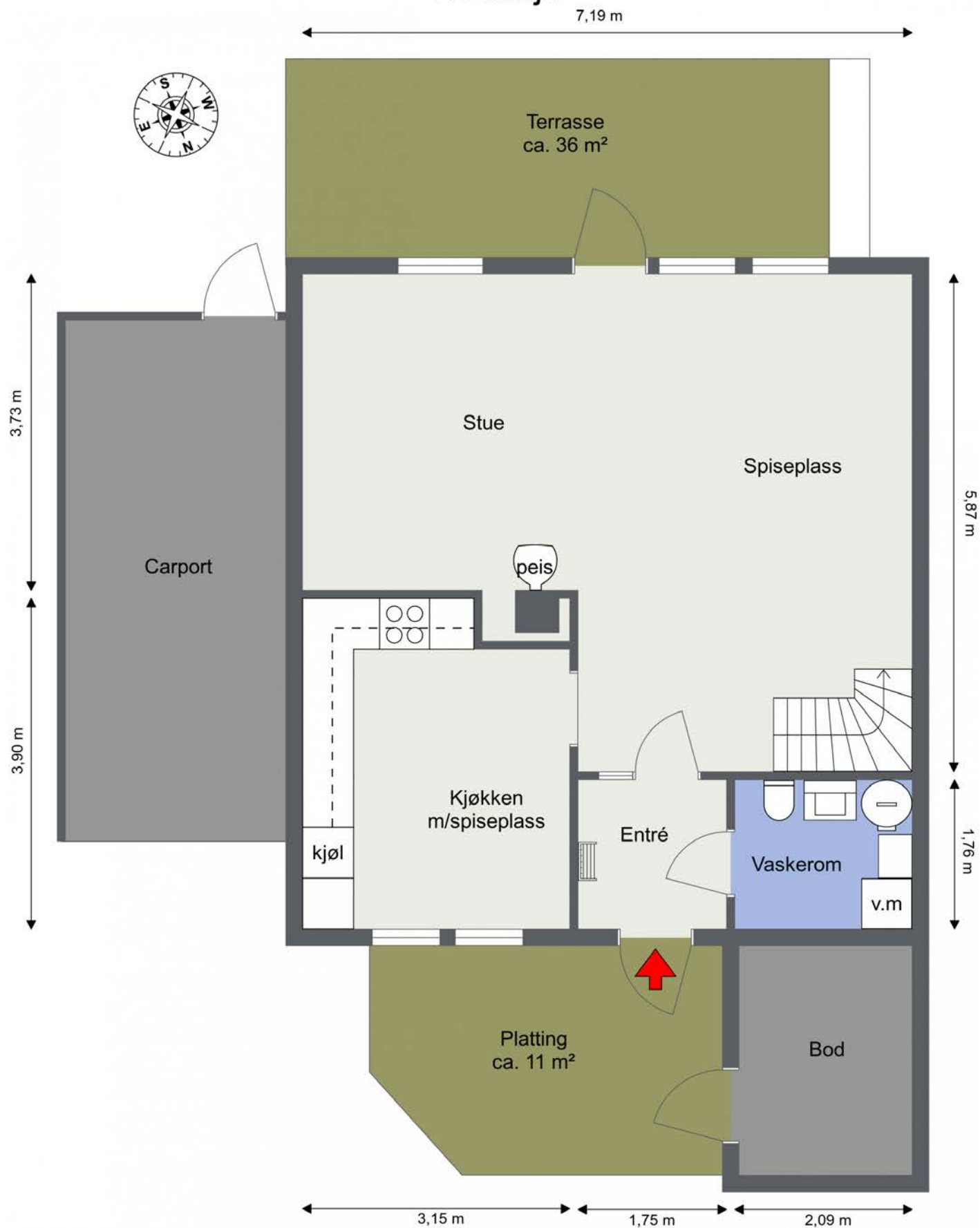
**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023  
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

**Salgsoppgavedato**

09.02.2026



Spenningen 7  
1. Etasje

Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.



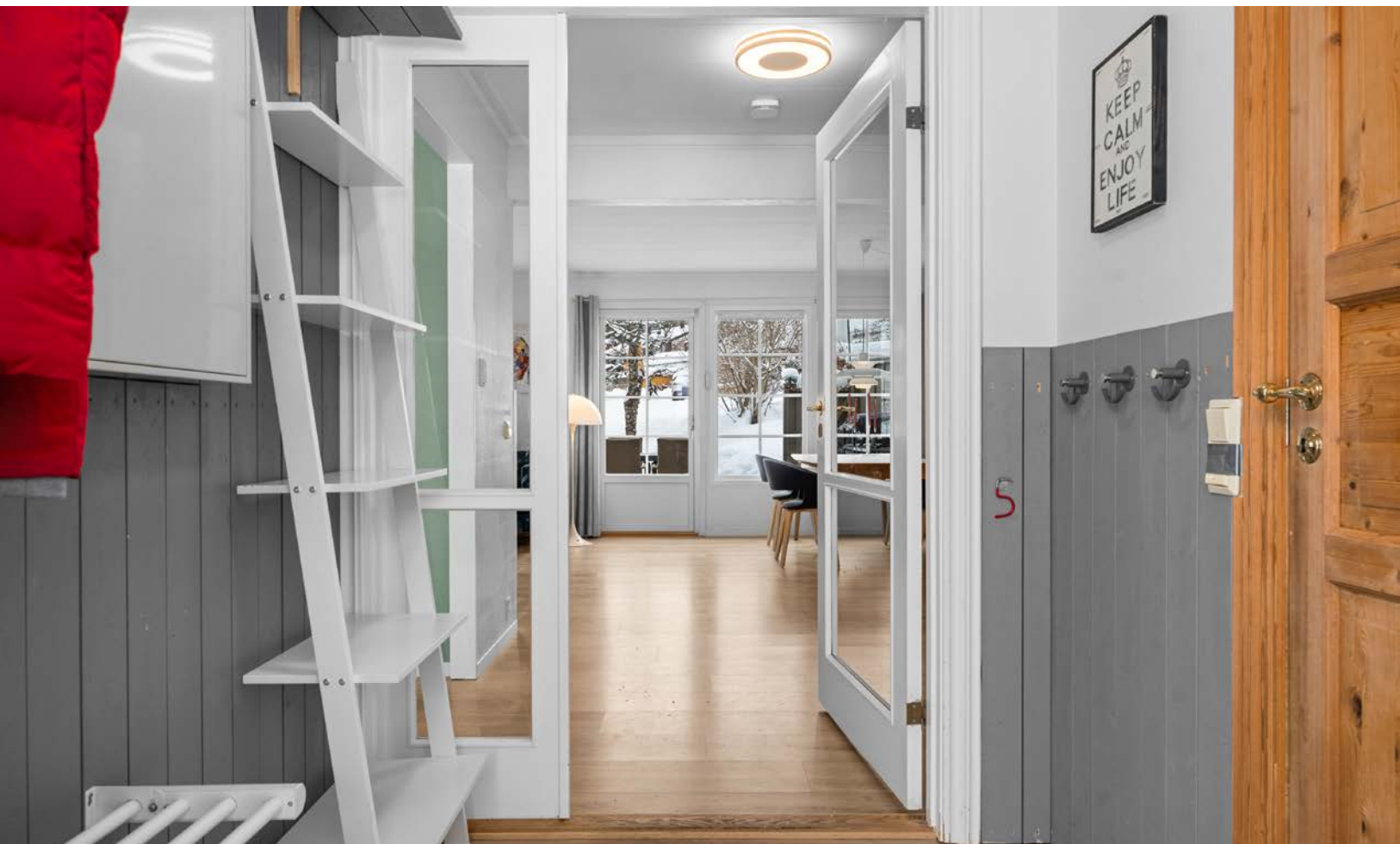














# Spenningen 7

## 2. Etasje







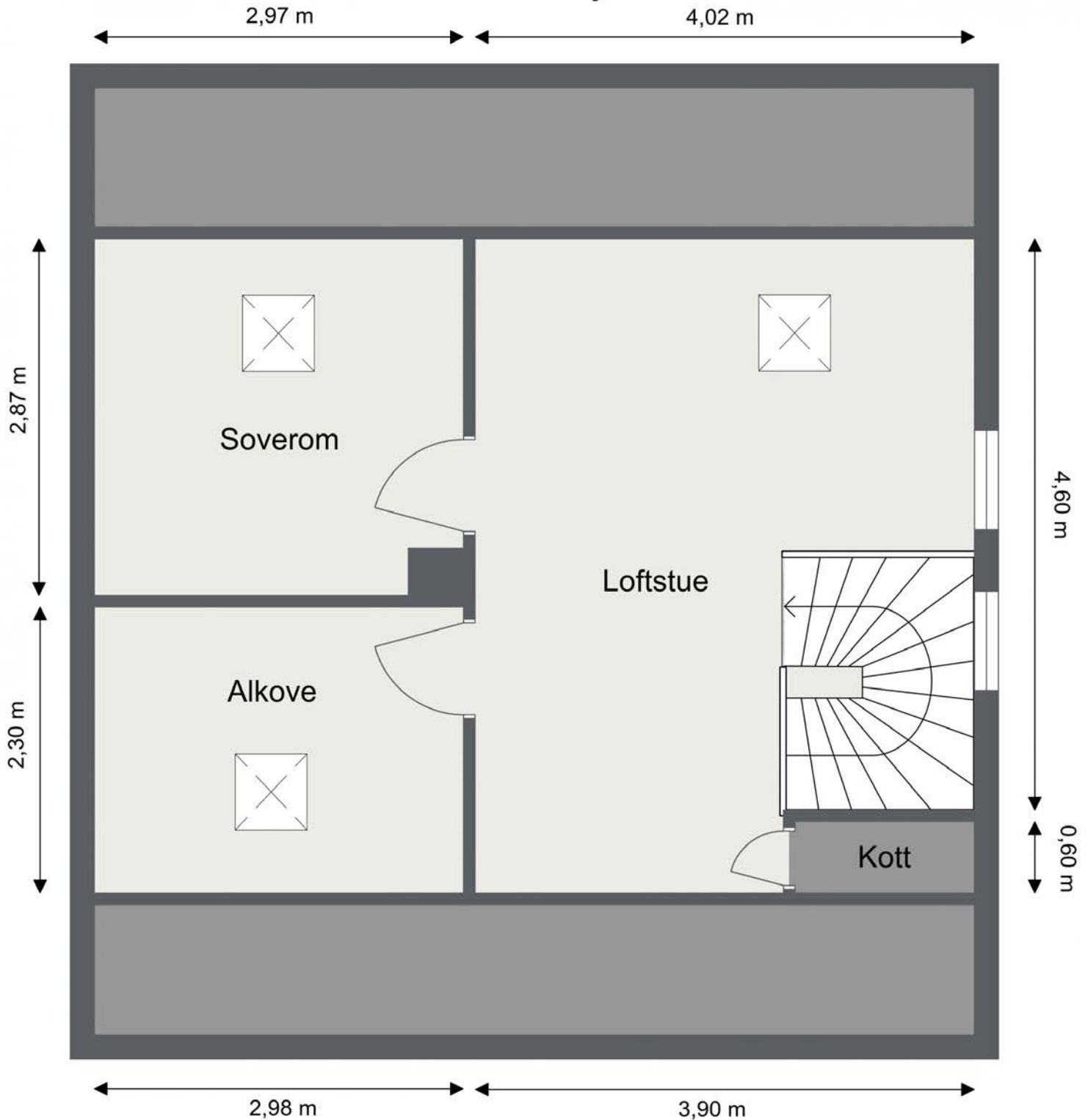






# Spenningen 7

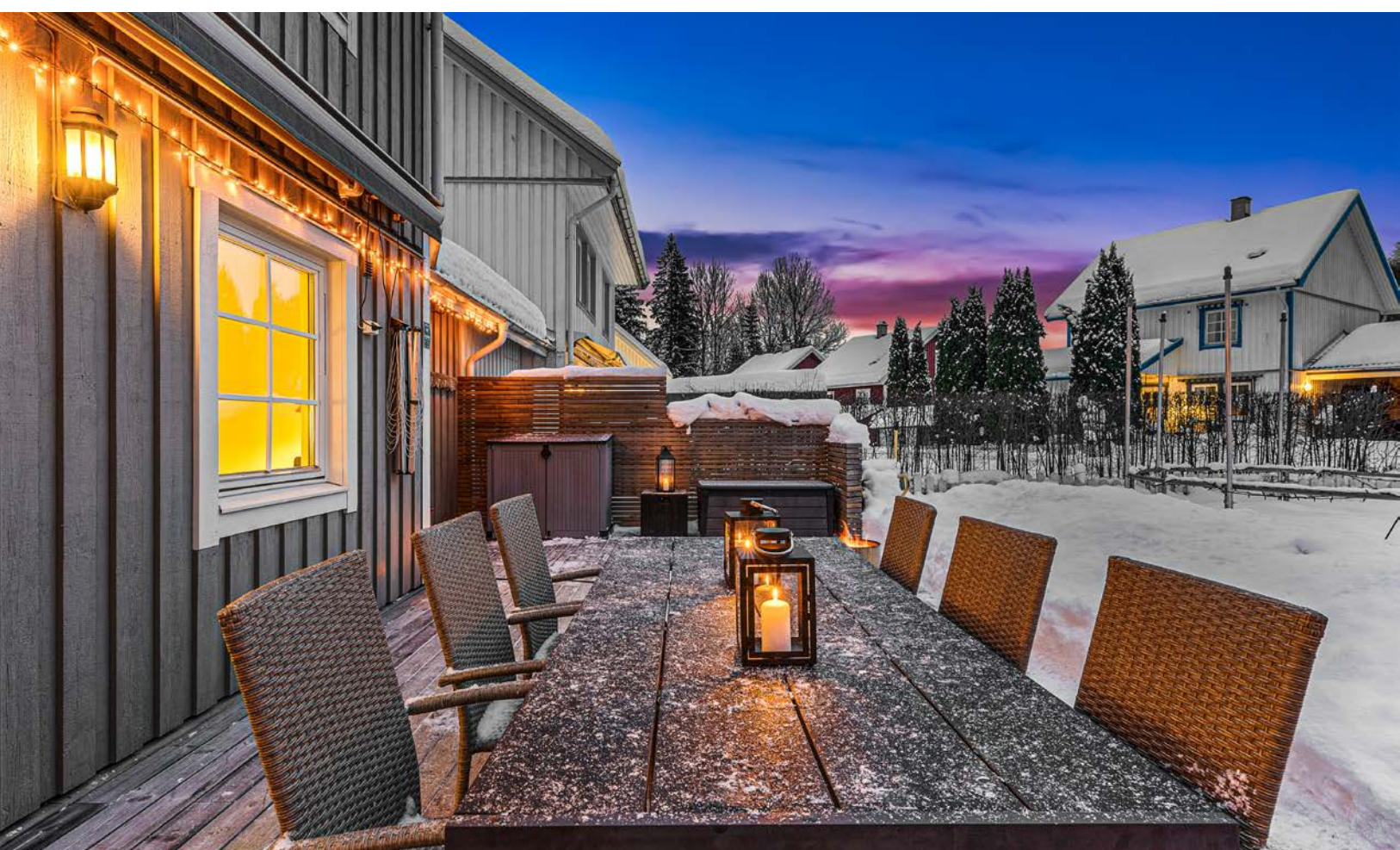
## Loftetasje

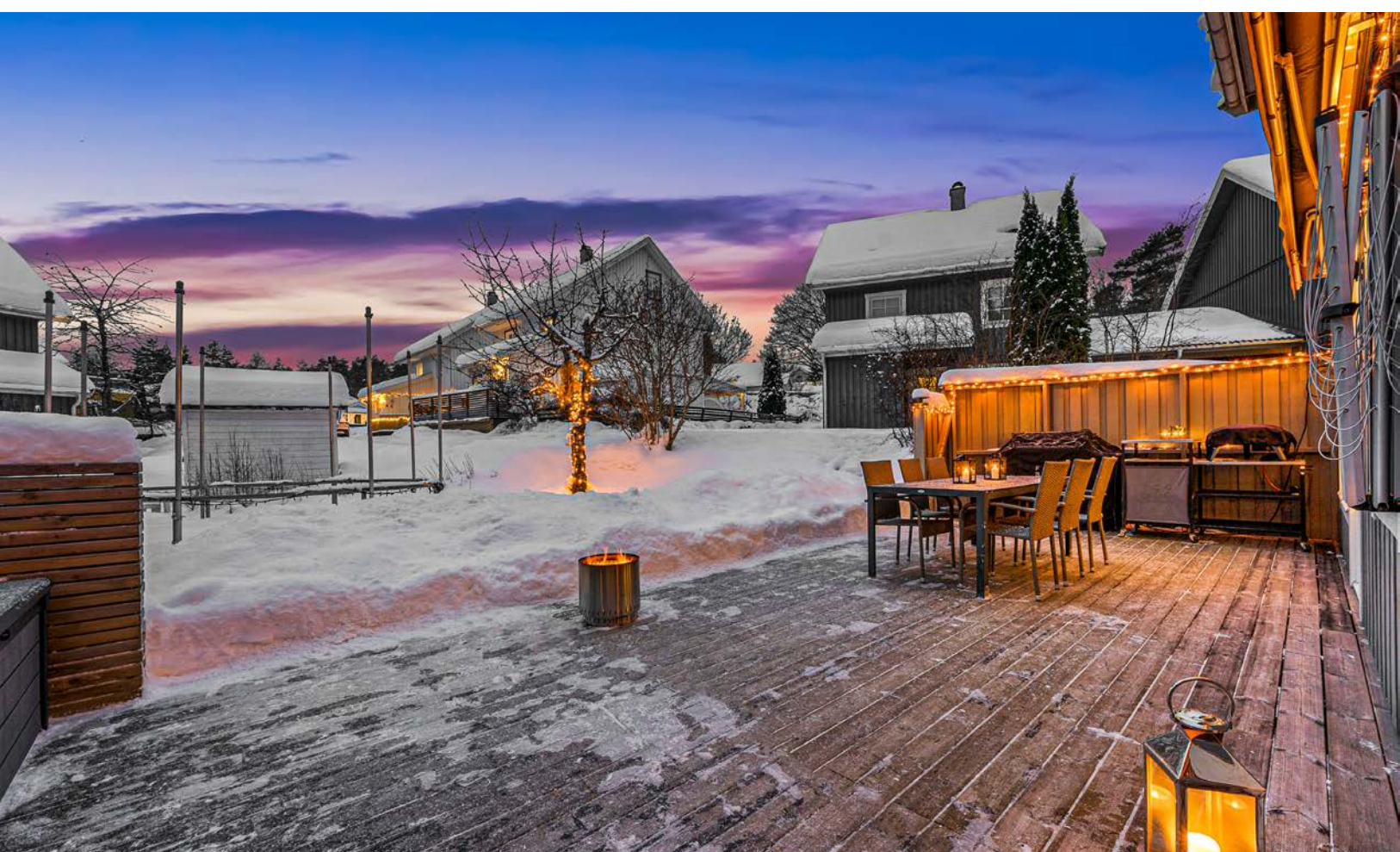


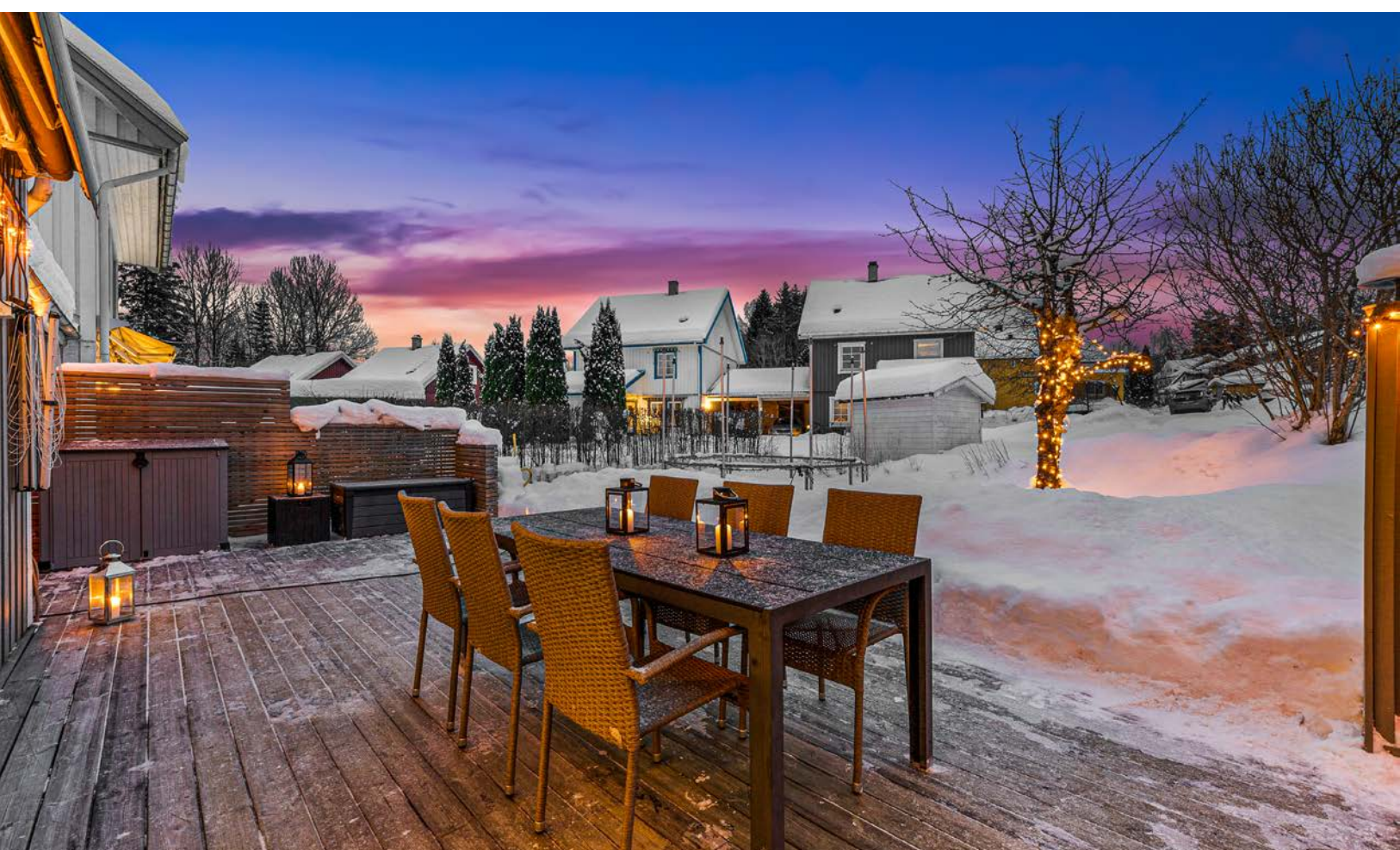




















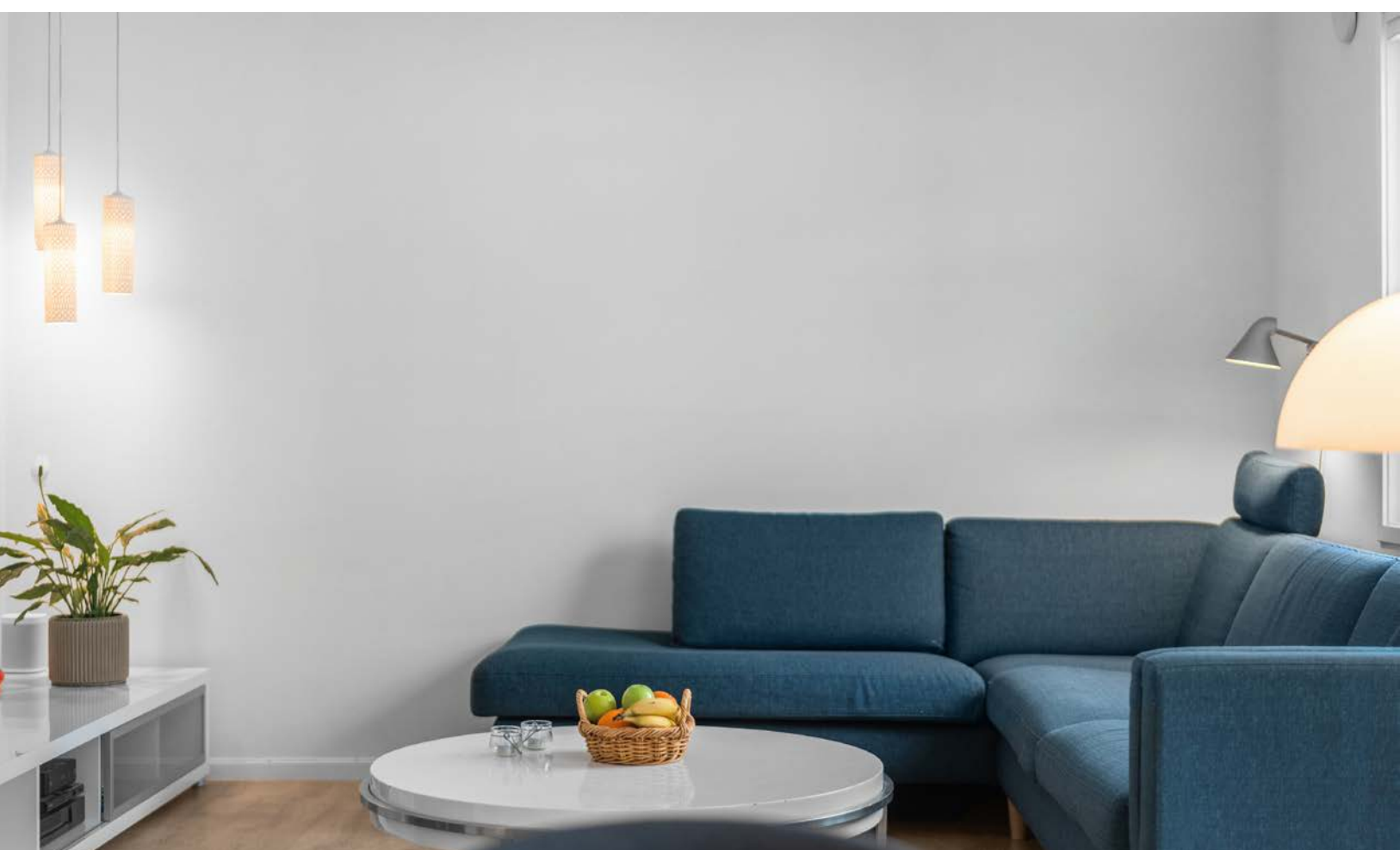
























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Spenningen 7 , 2022 GJERDRUM

 GJERDRUM kommune

 gnr. 54, bnr. 220

 Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m<sup>2</sup> BRA-i: 142 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 19291-2349

Referansenummer: GT7195

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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

# Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig



Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592



# 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 • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1996, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk, Tek 1985 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaringsdagen. Andelsbolig med normalt god planløsning fordelt over 3 plan. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er normalt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

## Brannsikring mellom naboene:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1996

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig med tekkt saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Takkonstruksjon fra byggeår av taksperrer e.l. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser men begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. Luftlekkasjer og utette overganger rundt pipeløp og rørgjennomføringer er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der evt. kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2018. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Malt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Yaledoorman kodelås. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 36 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra 2019 og utvidet i 2022 av nåværende eier. Snødekket konstruksjoner på befaringsdagen og er ikke videre vurdert.

Platting i front av boligen på ca. 11 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra byggeår. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater og panel. Fliser på bad.  
Gulv: Tregulv, beleg og laminat. Fliser på bad.  
Himlinger: Panel på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Nytt gulv i 2019 iht. eiers opplysninger.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Peisovn i stue fra 2019 med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Heltre furu profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justeringer er påregnelig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

2.etg: Bad fra 2015 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislatt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.  
Veggene har fliser. Taket er malt. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 15 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.  
Synlig banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plasts luk. Membran på vegger fra 2015 og ny membran på gulv i 2017 med nytt sluk. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

### Vaskerom

1.etg: Eldre vaskerom fra opprinnelig byggeår. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Vaskerommet i 1. etg ble oppgradert i 2021 med nytt toalett, ny vask, ny benkeplate, og overflater på vegger, nye overskap. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt beleg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelastning på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Fliser på gulv og malte flater på vegg. Mekanisk avtrekk. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er oppført i 1996 ferdigstilt 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Vaskerom er dog fungerende for dagligdags bruk iht. eiers

# Beskrivelse av eiendommen

opplysninger.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvik kjøkkeninnredning fra 2019 med grå/slette fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integrert kjøle, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt fra 2025. Installert en Quooker med 3 liters tank i underskap. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerstokk på vaskerom. Waterguard i benkeskap på kjøkken er montert for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Varmtvannsbereider ca. 200 L fra 2012 plassert i utebod. Waterguard med føler. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

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

[Gå til side](#)

Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

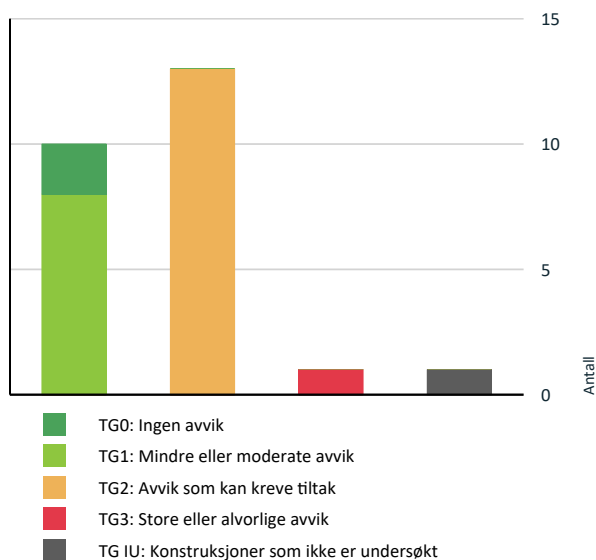
### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Lofetasjen er registrert med 1 soverom og loftstue. Skillevegg mellom soverom og alkove er satt opp i ettertid, men har ingen praktisk betydning utover dette. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftens krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

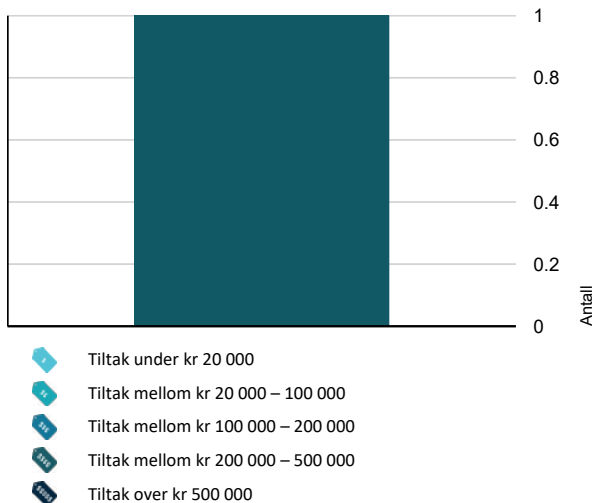
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [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](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

### Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
  - ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
  - ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1996

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

**Standard**  
Ikke vurdert.

**Vedlikehold**  
Ikke vurdert.

## UTVENDIG

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon fra byggeår av taksperrer e.l. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser men begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. Luftlekkasjer og utette overganger rundt pipeløp og rørgjennomføringer er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der evt. kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

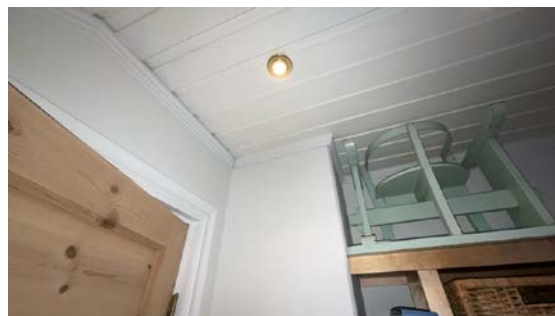
#### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/krypløft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

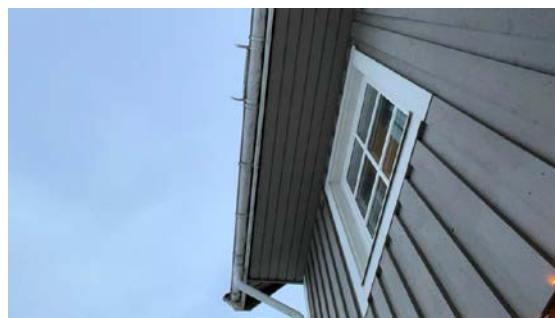
#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør utføres utbedring av dampspærre og tette gjennomføringer i takflaten for å sikre tilstrekkelig dampspærrefunksjon. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for kondens- og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan føre til råte og redusert levetid på konstruksjonen.



Kontroll rundt pipeløp. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.



Synlige luftespalter i gesimskasse.

### TG 2 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Utvendige sprekker i treverket bør utbedres for å unngå fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå problemer med trekk, varmetap og økt risiko for råte.

### TG 1 Dører

Fabrikk malt balkongdør med isolerglass fra 2018. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører - 2

# Tilstandsrapport

Malt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Yaledoorman kodelås. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

## TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 36 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra 2019 og utvidet i 2022 av nåværende eier. Snødekket konstruksjoner på befaringsdagen og er ikke videre vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platting i front av boligen på ca. 11 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra byggeår. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevhet der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det gjøres oppmerksom på alder og gjenværende levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater og panel. Fliser på bad.

Gulv: Tregulv, belegget og laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Panel på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Nytt gulv i 2019 iht. eiers opplysninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater og standard fra byggeår med stedvis synlig elde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør vedlikeholdes eller oppgraderes der det er synlig elde, for å opprettholde funksjon og estetikk.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på overflatene.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue fra 2019 med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feivesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Besiktigelse av ildsted.

## TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kommende vedlikehold er påregnelig på sikt.

## TG 2 Innvendige dører

Heltre furu profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justeringer er påregnelig.

# Tilstandsrapport

## 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.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

2.etg: Bad fra 2015 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 15 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

## Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i gulv ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas lokal utbedring
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk. Membran på vegger fra 2015 og ny membran på gulv i 2017 med nytt sluk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Kontroll av sluk.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Lekkasjespalte på innebygget sisterner bør opparbeides.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Utført hulltaking.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

1.etg: Eldre vaskerom fra opprinnelig fra byggeår. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Vaskerommet i 1. etg ble oppgradert i 2021 med nytt toalett, ny vask, ny benkeplate, og overflater på vegger, nye overskap. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelastning på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Fliser på gulv og malte flater på vegg. Mekanisk avtrekk. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er oppført i 1996 ferdigstilt 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Vaskerom er dog fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

#### Vurdering av avvik:

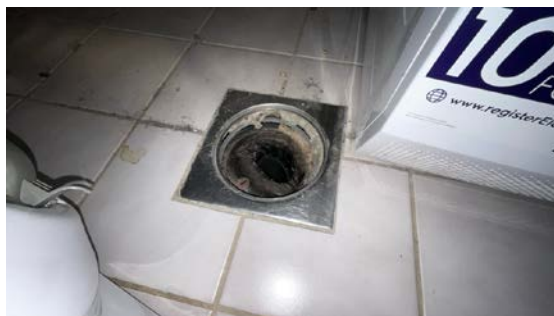
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Pris må innhentes for faktiske kostander.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk. Sluk uten tilfredsstillende klemt tettefunksjon på membranløsninger.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappeløp.



Utført hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2019 med grå/slette fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandedbatteri. Integrert kjøll, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt fra 2025. Installert en Quooker med 3 liters tank i underskap. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukssitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerstokk på vaskerom. Waterguard i benkeskap på kjøkken er montert for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

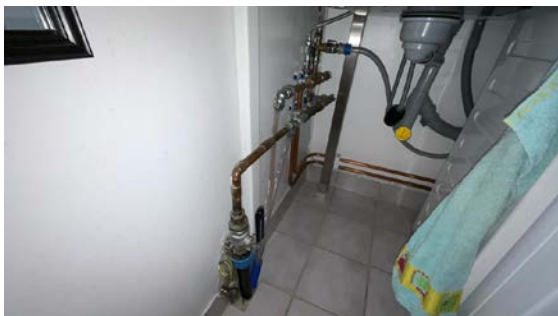
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Konsekvens/tiltak

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



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tette dørterskler mellom rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flate dørterskler bør opparbeides for tilfredsstillende gjennomlufting. Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2012 plassert i utebod. Waterguard med føler. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



Besiktigelse av bereder.

### Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.  
**Variierende historikk på anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.**

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Samsvarserklæringer på arbeider fra byggeår og badet oppført i 2015 foreligger ikke. Varmefolie er lagt under gulvet i gang, kjøkken og stue i 1. etg samt utført arbeider på kjøkken i 2019 iht. eiers opplysninger. Alle øvrige kurser i sikringsskapet ble byttet i 2024. Etablert elbil lader i 2022 utført av Oneco. Samsvarserklæringer på utført arbeider spesifisert i egenerklæringen ligger og ligger i boligmappe.no.**

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 Iht. eiers opplysninger.

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

Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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 Da det ikke foreligger samsvarserklæring på hele anlegget samt svar på kontrollspørsmål og stedvis alder på ledningsnett m.m over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.**



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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

# Tilstandsrapport

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

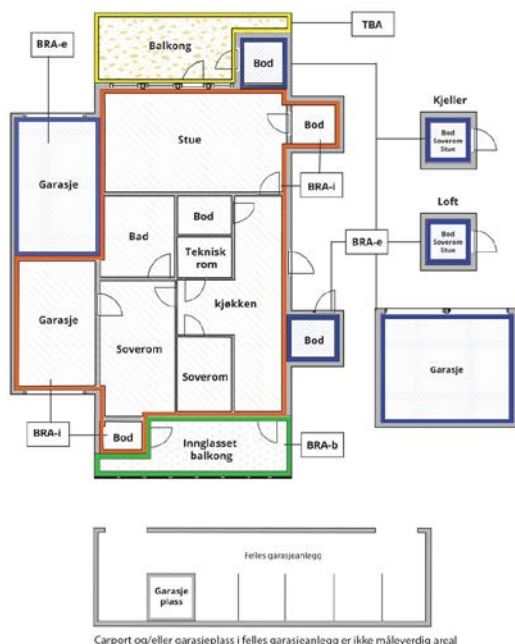
## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loftetasje     | 30                            |                             |                            | 30  |                                 | 8                           | 38              |
| 2. Etasje      | 56                            |                             |                            | 56  |                                 |                             | 56              |
| 1. Etasje      | 56                            | 5                           |                            | 61  | 47                              |                             | 61              |
| <b>SUM</b>     | <b>142</b>                    | <b>5</b>                    |                            |     | <b>47</b>                       | <b>8</b>                    | <b>155</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>147</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loftetasje | Trapperom, loftstue, soverom, alkove                     |                             |                            |
| 2. Etasje  | Trapperom, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, gang |                             |                            |
| 1. Etasje  | Entré, vaskerom, kjøkken, stue                           | Utebod                      |                            |

### Kommentar

- 3.etg/loft: Innvendig romhøyde på opptil 2,44 meter i loftstue. Etasjeplan med skråtak.  
2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i gang.  
1.etg:: Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue. Carport med dører på ca. 17 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Lofetasjen er registrert med 1 soverom og loftstue. Skillevegg mellom soverom og alkove er satt opp i ettertid, men har ingen praktisk betydning utover dette. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                  | Rolle         |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 22.1.2026 | Aleksander Olsen           | Takstingenjør |
|           | Betina Vestergaard Thomsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold    |
|---------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 3230 GJERDRUM | 54   | 220  |      | 0    | 15155.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Spenningen 7

### Hjemmelshaver

Betina Vestergaard Thomsen og Ingeborg Skyrud

## Andelsobjekt

| Boligselskap                | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter                      |
|-----------------------------|-----------|-----------|------------------|------------------------------------------------|
| 21/SPENNINGEN<br>BORETTSLAG | 876490552 | 21        | Bori             | Thomsen Betina Vestergaard,<br>Skyrud Ingeborg |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

21

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Snødekket tomt på befaringsdagen og er ikke videre vurdert eller beskrevet.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Forsikring

| Selskap                                                                                                          | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige Forsikring                                                                                            | 84972805 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar              | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|------------------------|-------------|-------|---------|
| Plantegninger        | 18.01.2026 | Tegninger fra byggeår. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 03.02.2026 |                        | Fremvist    |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 03.02.2026 |                        | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 03.02.2026 |                        | Fremvist    |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 06.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Betina Vestergaard Thomsen

Ingeborg Skyrud

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Spenningen 7

2022 GJERDRUM

3230-54/220/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

2017: Lekkasje i sluk på baderom som førte til vannlekkasje ned i tak i vaskerom under. Dette var en garantisak ettersom det var 2 år etter totalrenovasjon på badet fra Vektorør. Hele gulvet i badet og taket i vaskerommet ble bygget opp på nytt.

Det ble også byttet noen fliser i dusjen pga fargefeil.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

**Firmanavn:** Vektorør AS ved Vegard Bjørnstad

**Beskrivelse av arbeidet:** Se over.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi bygget carport om til en garasje der vi bygde en vegg inn mot naboen og satte på dør.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Vi har fanget 1 stk mus under vasken på kjøkkenet høsten 2025. To dager etter vi oppdaget noen få muse ekskrementer ble det fanget en mus i musefelle. Vi meldte dette til borettslagets styre og forsikringen som anbefalte tiltak med musefelle og har ikke oppdaget spor etter mus siden.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Se over.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi erstattet den opprinnelige vedovn og satte inn ny rentbrennende peisovn.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Firmanavn:** 3 elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** 2019: renovering av kjøkken, stue og gang med trekning av nye ledninger og kurser. Varmefolie under nytt gulv. 2022: renovasjon av vaskerom med nytt opplegg for vv bereder og kontakter til vaskemaskin og tørketrommel med nye kurser.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Firmanavn:** Oneco elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** opplegg til el-bil lader.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** TH Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** 2024 og 2025: byttet de resterande kurser så alle kurser er byttet til dagens standard.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?: 2017**

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenering i hagen: langs muren og hekken har vi laget drenering for naturlig tilsig av vann. Dette ledes i en grøft langs hekken mot hjørnet av tomta ca 50 cm dyp fylt med pukk inni duk og vannet ledes videre derifra. Dreneringen ble laget pga vannfylt jord og plen og etter dreneringen ble anlagt er det ikke opphopning av vann lenger.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?: 2024**

**Beskrivelse av arbeidet:** Anlagt støttemur langs hele nordsiden og etablert parkeplass til to biler. Muren er bygget med fundament og parkeringsplassen er utført med armeringsduk i to lag som sikring og pukk.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Ja**

Det er risiko for at det dannes kondens rundt ventilasjonsrørene når det er kaldt vær. For å unngå at kondensen skaper isdannelse er det viktig å bruke ventilasjonssystemet som er etablert - Villavent/Flexit. Den nåværende ventilasjon ble oppgradert med ny ventilasjonsmotor ifbm renovering av kjøkken i 2019. Systemet reguleres fra kjøkkenviften. Henviser til borettslaget retningslinjer for ventilasjon av boligene.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, [firmapost@bori.no](mailto:firmapost@bori.no),  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 19.01.26  
Vår ref.: 486 / 21  
Meglerns ref.:  
1205260013

## Boligopplysninger

|                     |                                             |                     |          |
|---------------------|---------------------------------------------|---------------------|----------|
| <b>Andel</b>        | 21                                          | <b>Bolignr</b>      |          |
| <b>Boligselskap</b> | 486 Spenningen Borettslag                   | <b>Etasje</b>       | 1.etg    |
| <b>Adresse</b>      | Spenningen 7, 2022 GJERDRUM                 | <b>Oppr.ant.rom</b> | 4        |
| <b>Eier(e)</b>      | Betina Vestergaard Thomsen, Ingeborg Skyrud | <b>Bygningstype</b> | Enebolig |

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

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 19.01.26: kr 7 997,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| <b>Fakturalinje</b>                       | <b>2026-01</b> | <b>2026-02</b> | <b>2026-03</b> | <b>2026-04</b> | <b>2026-05</b> | <b>2026-06</b> |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Avdrag IN-lån                             | 2 884          | 2 884          | 2 884          | 2 884          | 2 884          | 2 884          |
| Felleskostnader til drift av borettslaget | 4 880          | 4 880          | 4 880          | 4 880          | 4 880          | 4 880          |
| Renter IN-lån                             | 233            | 233            | 233            | 233            | 233            | 233            |
| <b>Total</b>                              | <b>7 997</b>   | <b>7 997</b>   | <b>7 997</b>   | <b>7 997</b>   | <b>7 997</b>   | <b>7 997</b>   |

## Andel fellesgjeld for Andel

| <b>Bank</b>                              | <b>Term</b> | <b>Tot Restgjeld</b> | <b>Andel saldo</b> | <b>Løpetid</b>      |
|------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| Husbanken 4,30%                          |             |                      |                    |                     |
| Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25      | 2           | 1 279 769            | 71 098             | 31.12.99 - 01.01.28 |
| Siste renteendring - 4,16%, fra 01.01.26 |             |                      |                    |                     |

## Selskapets totale gjeld

| <b>Bank</b>                              | <b>Term</b> | <b>Restgjeld</b> | <b>Løpetid</b>      |
|------------------------------------------|-------------|------------------|---------------------|
| Husbanken - 4,30%                        |             |                  |                     |
| Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25      | 2           | 1 279 769        | 31.12.99 - 01.01.28 |
| Siste renteendring - 4,16%, fra 01.01.26 |             |                  |                     |

## Selskap og eiendom

|                       |                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------|
| <b>Selskap</b>        | 486 Spenningen Borettslag (orgnr. 876490552) |
| <b>Antall enheter</b> | 26                                           |

|                         |                                                                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Styrets e-post</b>   | spenningenbrl20@gmail.com                                                                                                                   |
| <b>Styreleder</b>       | Gard-Erik Steinkjer (46423505)                                                                                                              |
| <b>Forsikring</b>       | Gjensidige Skadeforsikring (Polise 84972805)                                                                                                |
| <b>Festet tomt</b>      |                                                                                                                                             |
| <b>Gnr/Bnr</b>          | 54/220                                                                                                                                      |
| <b>Dyrehold</b>         | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.                                                             |
| <b>Forkjøpsrett</b>     | 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)<br>2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.) |
| <b>Styregodkjenning</b> |                                                                                                                                             |

## Skattemelding 2024

|               |               |                        |             |
|---------------|---------------|------------------------|-------------|
| <b>Gjeld</b>  | kr 104 362,00 | <b>Andre inntekter</b> | kr 740,00   |
| <b>Formue</b> | kr 18 708,00  | <b>Utgifter</b>        | kr 5 854,00 |

## Merknader

Det er vedtatt IN-ordning fra 1.1.2023.

DET ER TILLATT MED DYREHOLD, KONTRAKT MED BRL. MÅ SØKE STYRET.  
Båndtvang på dyr som ferdes utendørs i borettslaget.

Fast renter 3,076 for 10 år, gjelder fra 01.12.2011

# **Innkalling til ordinær generalforsamling 30.04.2025 for 486 Spenningen Borettslag.**

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

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.

Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

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

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

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

## **Saksliste**

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Personvalg

Sak 3: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 5: Styrets årsrapport

Sak 6: Regnskap

Sak 7: Styrehonorar

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Betina Thomsen velges til møteleder. Are Botheim signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Gard-Erik Steinkjer

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

- Lars Bråthen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Bjørn Roar Eriksen
- Harald Kristiansen
- Arne Nurmi

Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

- Inge Johanne Steinkjer
- Hildegunn Nordeide

## Sak 3: 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** :

- Gard-Erik Steinkjer

Kandidater til **Varadelegat**:

- Andreas Ansnes Falkeid

## Sak 5: Styrets årsrapport

**Styrets forslag** ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 6: Regnskap

Inntekter: 2 265 467 (mot budsjett 2 095 260)

Utgifter: 1 174 438 (mot budsjett 1 138 428)

Resultat: 987 315 (mot budsjett 840 828)

Vi har hatt et par forsikringsskader i 2024 - og en enkelt av disse blir først å vise seg på regnskapet i 2025.

I tillegg har vi hatt vedlikehold på tak og takrenner, samt måttet bekoste inspeksjon av tak og vinduer ifb med lekkasjer - heldigvis er der ikke funnet skader på noe tak.

Men Styret planlegger en vurdering av tilstanden på alle tak i kommende år.

**Styrets forslag** ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 7: Styrehonorar

**Styrehonorar**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 46.000 NOK

## **Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2024

Spenningen borettslag

Alle beløp i NOK

|                                        | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                        | 1    | 2 106 930        | 2 018 150        | 2 095 260        | 2 176 019        |
| Nedskrivning IN-gjeld                  | 14   | 158 537          | 77 811           | 0                | 0                |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>2 265 467</b> | <b>2 095 962</b> | <b>2 095 260</b> | <b>2 176 019</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 2    | 52 486           | 52 486           | 52 500           | 52 485           |
| Konsulenttjenester                     | 3    | 101 380          | 82 504           | 87 336           | 106 232          |
| Kontingenter                           | 4    | 10 609           | 10 609           | 10 620           | 10 608           |
| Rep og vedlikehold                     | 5    | 40 885           | 155 070          | 92 028           | 119 999          |
| Forsikringer                           |      | 226 106          | 198 176          | 206 508          | 251 649          |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    | 6    | 530 815          | 501 162          | 442 008          | 613 998          |
| Energi og fyring                       | 7    | 7 877            | 8 918            | 10 008           | 9 999            |
| Kabel-TV og telefoni                   | 8    | 151 881          | 157 520          | 172 008          | 159 999          |
| Driftskostnader                        | 9    | 50 000           | 37 500           | 48 000           | 53 000           |
| Andre driftskostnader                  | 10   | 2 399            | 10 387           | 15 408           | 2 400            |
| Driftskostnader kjøretøy/maskiner      |      | 0                | 1 410            | 2 004            | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>1 174 438</b> | <b>1 215 741</b> | <b>1 138 428</b> | <b>1 380 369</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>1 091 029</b> | <b>880 221</b>   | <b>956 832</b>   | <b>795 650</b>   |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |      | 19 219           | 17 561           | 0                | 0                |
| Finanskostnad                          |      | 122 933          | 114 845          | 116 004          | 95 019           |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>-103 713</b>  | <b>-97 283</b>   | <b>-116 004</b>  | <b>-95 019</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>987 315</b>   | <b>782 937</b>   | <b>840 828</b>   | <b>700 631</b>   |
| Overført til annen egenkapital         | 13   | 987 315          | 782 937          | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>987 315</b>   | <b>782 937</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 31.12.2024

Spenningen borettslag

Alle beløp i NOK

|                                  | Note   | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |        |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |        |                   |                   |
| Bygninger                        | 11, 16 | 28 192 238        | 28 192 238        |
| Sum varige driftsmidler          |        | 28 192 238        | 28 192 238        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |        |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |        | <b>28 192 238</b> | <b>28 192 238</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |        |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |        |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader       |        | 298 872           | 261 591           |
| Kundefordringer                  |        | 0                 | 2 376             |
| Andre fordringer                 |        | 0                 | 19 035            |
| Sum fordringer                   |        | 298 872           | 283 002           |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |        | 439 473           | 258 933           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |        | <b>738 345</b>    | <b>541 935</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |        | <b>28 930 583</b> | <b>28 734 173</b> |

## Balanse 31.12.2024

Spenningen borettslag

Alle beløp i NOK

|                                     | Note   | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |        |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |        |                   |                   |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 12     | 2 600             | 2 600             |
| Annen egenkapital                   | 13     | 17 635 050        | 16 647 735        |
| <b>Sum egenkapital</b>              |        | <b>17 637 650</b> | <b>16 650 335</b> |
| <b>Gjeld</b>                        |        |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |        |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 14, 16 | 2 191 618         | 2 857 472         |
| IN-Gjeld                            | 14, 16 | 521 814           | 680 350           |
| Borettsinnskudd                     | 15, 16 | 8 320 000         | 8 320 000         |
| Sum langsiktig gjeld                |        | 11 033 432        | 11 857 822        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |        |                   |                   |
| Leverandørgjeld                     |        | 258 780           | 225 267           |
| Annen kortsiktig gjeld              | 17     | 722               | 749               |
| Sum kortsiktig gjeld                |        | 259 502           | 226 016           |
| <b>Sum gjeld</b>                    |        | <b>11 292 934</b> | <b>12 083 838</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |        | <b>28 930 583</b> | <b>28 734 173</b> |

Spenningen borettslag

Betina Vestergaard Thomsen  
Styrets leder

Are Botheim  
Styremedlem

Andreas Ansnes Falkeid  
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<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600                       | Generelle Felleskostnader | 1 318 200        | 1 170 572        | 1 318 248        | 1 384 160        |
| 3611                       | Andel renter IN           | 122 911          | 104 238          | 116 004          | 95 019           |
| 3612                       | Andel avdrag IN           | 665 819          | 724 851          | 661 008          | 696 840          |
| 3615                       | Avregning andel renter IN | 0                | 9 872            | 0                | 0                |
| 3616                       | Avregning andel avdrag IN | 0                | 9 163            | 0                | 0                |
| 3630                       | Refusjon felleskostnader  | 0                | -546             | 0                | 0                |
| <b>Sum felleskostnader</b> |                           | <b>2 106 930</b> | <b>2 018 150</b> | <b>2 095 260</b> | <b>2 176 019</b> |

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og | 46 000           | 46 000           | 46 008           | 45 999           |
| Arbeidsgiveravgift         | 6 486            | 6 486            | 6 492            | 6 486            |
| <b>Sum lønnskostnader</b>  | <b>52 486</b>    | <b>52 486</b>    | <b>52 500</b>    | <b>52 485</b>    |

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

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 Konsulenttjenester

|                               | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon                      | 4 625            | 4 563            | 6 000            | 5 000            |
| Forretningsførerhonorar       | 81 330           | 77 941           | 81 336           | 85 233           |
| Andre forvaltningstjenester   | 15 425           | 0                | 0                | 15 999           |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>101 380</b>   | <b>82 504</b>    | <b>87 336</b>    | <b>106 232</b>   |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 Kontingenter

|                         | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kontingent NBBL         | 1 509            | 10 609           | 1 512            | 1 509            |
| Kontingent BORI         | 9 100            | 0                | 9 108            | 9 099            |
| <b>Sum kontingenter</b> | <b>10 609</b>    | <b>10 609</b>    | <b>10 620</b>    | <b>10 608</b>    |

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygg                 | 40 885           | 131 320          | 55 008           | 110 000          |
| Vedlikehold utvendig anlegg      | 0                | 0                | 11 004           | 0                |
| Vedlikehold eiendom              | 0                | 13 750           | 16 008           | 0                |
| Egenandel forsikringsskader      | 0                | 10 000           | 10 008           | 9 999            |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>40 885</b>    | <b>155 070</b>   | <b>92 028</b>    | <b>119 999</b>   |

**Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

|                                                | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kommunale avgifter                             | 423 239          | 447 374          | 332 004          | 489 999          |
| Vann- og avløpsavgift                          | 107 576          | 53 788           | 110 004          | 123 999          |
| <b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b> | <b>530 815</b>   | <b>501 162</b>   | <b>442 008</b>   | <b>613 998</b>   |

**Note 7 Energi og fyring**

|                             | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Elektrisitet (strøm)        | 7 877            | 8 918            | 10 008           | 9 999            |
| <b>Sum energi og fyring</b> | <b>7 877</b>     | <b>8 918</b>     | <b>10 008</b>    | <b>9 999</b>     |

**Note 8 Kabel-TV og telefoni**

|                                 | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kabel TV/bredbånd               | 151 881          | 157 520          | 172 008          | 159 999          |
| <b>Sum kabel-TV og telefoni</b> | <b>151 881</b>   | <b>157 520</b>   | <b>172 008</b>   | <b>159 999</b>   |

**Note 9 Driftskostnader**

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 50 000           | 37 500           | 48 000           | 53 000           |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>50 000</b>    | <b>37 500</b>    | <b>48 000</b>    | <b>53 000</b>    |

**Note 10 Andre driftskostnader**

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kontorrekvisita                  | 0                | 496              | 1 008            | 0                |
| Generalforsamling/årsmøte        | 0                | 0                | 9 000            | 0                |
| Velferdskostnader                | 0                | 7 491            | 3 000            | 0                |
| Øredifferanser                   | -1               | 0                | 0                | 0                |
| Bank og kortgebyrer              | 2 400            | 2 400            | 2 400            | 2 400            |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>2 399</b>     | <b>10 387</b>    | <b>15 408</b>    | <b>2 400</b>     |

**Note 11 Anleggsmidler**

|                                   | <b>Ball-<br/>/Lekeplass<br/>(Supernova)</b> | <b>Gressklipper</b> | <b>Basic<br/>Lekeanlegg</b> | <b>Bygninger</b> |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 36 574                                      | 10 869              | 45 178                      | 28 192 238       |
| Årets tilgang                     | 0                                           | 0                   | 0                           | 0                |
| Årets avgang                      | 0                                           | 0                   | 0                           | 0                |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 36 574                                      | 10 869              | 45 178                      | 28 192 238       |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 0                                           | 0                   | 0                           | 0                |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 36 574                                      | 10 869              | 45 178                      | 28 192 238       |
| Bokført verdi pr.31.12            | 0                                           | 0                   | 0                           | 0                |
| Anskaffelsesår                    | 2007                                        | 2002                | 2007                        | 1997             |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0                                           | 0                   | 0                           | 0                |

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. 2 600 fordelt på 26 à kr. 100.

**Note 13 Opptjent egenkapital**

|                                       | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                          |                          |
| Opptjent egenkapital 01.01            | 16 647 735               | 15 864 798               |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 987 315                  | 782 937                  |
| Sum opptjent egenkapital 31.12        | 17 635 050               | 16 647 735               |

#### Note 14 Pantelån

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Kreditor:</b>                   | <b>Husbanken</b>  |
| Formål:                            |                   |
| <b>Lånenummer:</b>                 | <b>11438481 1</b> |
| Lånetype:                          | Annuitet          |
| Opptaksår:                         | 1999              |
| Rentesats:                         | 4,705 %           |
| Beregnet innfridd:                 | 31.12.2027        |
| Oppr. Lånebeløp:                   | 16 900 000        |
| Lånesaldo 01.01:                   | 2 857 472         |
| Avdrag i perioden:                 | 665 854           |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>2 191 618</b>  |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 0                 |
| Andelssaldo 01.01:                 | 680 350           |
| Innbetalt IN i perioden:           | 0                 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 158 537           |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>521 814</b>    |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>2 713 432</b>  |

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<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør         | 11 033 432       | 11 857 822       |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 28 192 238       | 28 192 238       |
| <b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>                  |                  |                  |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten           | 25 220 000       | 25 220 000       |

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

**Note 17 Annen kortsiktig gjeld**

|                                   | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Andre påløpte kostnader           | 709              | 749              |
| Kortsiktig gjeld                  | 13               | 0                |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>722</b>       | <b>749</b>       |

## Note 18 Disponible midler

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>    | <b>315 919</b> | <b>344 808</b> |
| B. Endringer disponible midler:      |                |                |
| Årets resultat                       | 987 315        | 782 937        |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -665 854       | -734 014       |
| Nedskrivning IN-gjeld                | -158 537       | -77 811        |
| B. Årets endring i disponible midler | 162 925        | -28 888        |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>    | <b>478 844</b> | <b>315 919</b> |
| Spesifikasjon av disponible midler:  |                |                |
| Omløpsmidler                         | 738 345        | 541 935        |
| - Kortsiktig gjeld                   | 259 502        | 226 016        |
| <b>= Disponible midler 31.12</b>     | <b>478 844</b> | <b>315 919</b> |

# 486 Årsoppgjørspakke 2024 med noter.pdf

| Navn                        | Dato       | Navn                    | Dato       |
|-----------------------------|------------|-------------------------|------------|
| Thomsen, Betina Vestergaard | 2025-03-26 | Falkeid, Andreas Ansnes | 2025-03-20 |

| Identifikasjon                                                                                                | Identifikasjon                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Thomsen, Betina Vestergaard |  Falkeid, Andreas Ansnes |

| Navn         | Dato       |
|--------------|------------|
| Botheim, Are | 2025-03-13 |

Identifikasjon

 Botheim, Are

Til generalforsamlingen i Spenningen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Spenningen Borettslag som viser et overskudd på NOK 987 315. 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, 31. 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)

31.03.2025 22:21:36

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.

## 486 Spenningen Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 30.04.2025

26 av 26 mulige stemmegivere var representert.  
26 deltok digitalt

### Sak 1: Konstituering

#### Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

"Styreleder Betina Thomsen velges til møteleder. Are Botheim signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

### Sak 2: Personvalg

#### Styreleder (2 år)

Gard-Erik Steinkjer **Valgt**

Totalt antall stemmer: 15

#### Styremedlem (2 år)

Lars Bråthen **Valgt**

Totalt antall stemmer: 15

#### Varamedlem (1 år) (3 posisjoner)

Bjørn Roar Eriksen **1. valg**

Harald Kristiansen **2. valg**

Arne Nurmi **3. valg**

Totalt antall stemmer: 15

#### Valgkomite (1 år) (2 posisjoner)

Inge Johanne Steinkjer **1. valg**

Hildegunn Nordeide 2. valg

Totalt antall stemmer: 15

### Sak 3: 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.

#### Delegat

Gard-Erik Steinkjer Valgt

Totalt antall stemmer: 15

#### Varadelegat

Andreas Ansnes Falkeid Valgt

Totalt antall stemmer: 14

### Sak 5: Styrets årsrapport

**Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

## **Sak 6: Regnskap**

Inntekter: 2 265 467 (mot budsjett 2 095 260)

Utgifter: 1 174 438 (mot budsjett 1 138 428)

Resultat: 987 315 (mot budsjett 840 828)

Vi har hatt et par forsikringsskader i 2024 - og en enkelt av disse blir først å vise seg på regnskapet i 2025.

I tillegg har vi hatt vedlikehold på tak og takrenner, samt måttet bekoste inspeksjon av tak og vinduer ifb med lekkasjer - heldigvis er der ikke funnet skader på noe tak.

Men Styret planlegger en vurdering av tilstanden på alle tak i kommende år.

**Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

## **Sak 7: Styrehonorar**

**Styrehonorar - Vedtatt med 15 stemmer**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 46.000 NOK

Totalt antall stemmer: 15

## Ordinær generalforsamling 30.04.2025 protokoll.pdf

Navn

**Botheim, Are**

Dato

**2025-05-05**

Navn

**Thomsen, Betina Vestergaard**

Dato

**2025-05-05**

Identifikasjon

 **Botheim, Are**

Identifikasjon

 **Thomsen, Betina  
Vestergaard**



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

# **Vedtekter**

for

## **Spenningen borettslag**

Org nr 876 490 552 tilknyttet BORI BBL vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.03.1996, sist endret 19.04.2021

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Spenningen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- (1) Borettslaget ligger i Gjerdrum kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune**
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI som er forretningsfører**

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- ett hundre kroner**
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 borettslagsloven § 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 pkt 4-2**

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget**
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene**
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknad 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 boligen.**
- (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) ektefelle, til andelseierens eller ektefellens Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til slektning i rett opp - eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som 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 husstandsfellesskapsloven § 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 borettslagsloven § 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 overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke 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. Alle andelseiere disponerer en carport og hage i tilknytning til boligen.
- (2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål utens 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 nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.**
- (5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt med dyrehold på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Eier må påse at dyr ikke er til sjenanse for andre beboere.**

#### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.**
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:**

- **Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 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 bodde i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning-**
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.**

## **5. Vedlikehold**

### **5 – 1 Andelseiers vedlikeholdsplikt**

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

**Utvendig maling/beising av vegger/vinduer/dører/carport er hver enkelt andelseiers ansvar, etter nærmere anvisning fra borettslaget.**

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som rør, sikringsskap, og fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.**
- (3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning.**
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.**
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedringer av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.**
- (6) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget.**
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5 – 13 og § 5 – 15**
- (8) Der hvor utbygging skjer, som boder, ombygging av inngangsparti, utbygg av tak over veranda, er det den enkelte andelseiers ansvar å**

vedlikeholde og utføre arbeidet i tråd med det til enhver tid gjeldende regelverk. Likeså ved montering av markiser med mer. Den enkelte andelseier er også ansvarlig ved bruk og uhell på trampoliner i egen hageseksjon. Ved innbygging av veranda med tak er andelseier pålagt å montere snøfangere på hoved tak mot hagen. Alle kostnader skal dekkes av den enkelte andelseier, dette gjelder også vedlikehold. Den enkelte andelseier må søke kommunen og betale de gjeldende gebyrer ved all utbygging.

- (9) Vedlikehold og/eller utskifting av ytterdør er andelseiers ansvar og denne skal dekke alle kostnader

## **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 andelseier.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende veggkonstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjoner 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) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5 – 18

## **5 – 3 Rettigheter og plikter knyttet til ladepunkt for el-bil**

- (1) Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret, rett til å sette opp ladepunkt

for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til egen parkeringsplass.  
Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Andelseier er ansvarlig for at ladepunktet installeres etter gjeldende forskrifter og er andelseiers vedlikeholdsansvar

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6 – 1 Mislighold**

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

### **6 – 2 Pålegg om salg**

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

### **6 – 3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 enhver 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 forlketrygdens 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 2 – 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.**
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.**
- (3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlemmer. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.**

### **8 – 2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skallede 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 møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller foretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.**
- (3) Styret skal føre protokoll over styremøtenes saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene,**

### **8 – 3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.**
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedelers flertall, fatte vedtak om:**
  - Ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold**
  - Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3 – 2 andre ledd**

- Salg eller kjøp av fast eiendom
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % 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.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtreknong

### **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 avstemming på generalforsamlingen med avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til

laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven § 5 – 22 og § 5 – 23

#### **10 – 2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet ovenfor 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 på generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggerlaget, jf borettslagsloven § 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 6.6.2003 nr 39 jf lov om boligbyggelag av samme dato,

# **Ordensregler for Spenningen Borettslag**

## **1. Innledning**

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler. Ordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boforhold og sikre best mulig naboskap. Ordensreglene skal sikre et godt miljø for alle i borettslaget.

## **2. Henvendelser til styret**

Alle henvendelser til styret skal skriftlig. Forslag og klagesaker skal skje skriftlig.

## **3. Støy**

Beboerne må alltid påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Klager på støy må forsøkes rettet til støyende beboer ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes skriftlig til styret.

Støy som snekring, plenklipping, øving av musikkinstrumenter og lignende, bør ikke skje etter kl. 2200.

Beboerne bes bruke sunn fornuft, og vise almen hensyn.

Fotballsparking er forbudt inne på borettslagets område. Beboere som har gjester, er ansvarlig for at disse etterlever reglene.

## **4. Utendørs orden**

All utvendig vedlikehold av hus, malingsarbeid etc. er hver beboers ansvar. Borettslaget bekoster beis til husets utvendige flater, med tilhørende carport. Beboer er selv ansvarlig for snømåking og feiing foran den enkeltes dør frem til gangvei. Hver og en beboer har ansvar for snømåking foran søppel- og postkassene, og plenklipping på fellesarealene etter anviste uker. Søppel skal ikke settes utenfor eller oppå søppelkassene. Søppelkassene skal kun brukes til vanlig husavfall og papir. Hageavfall kastes på henviste plasser. Annen søppel skal kastes på søppelfyllinga eller anviste steder i kommunen.

Private antenner på husene skal søkes om til styret.

## **5. Dyrehold / husdyr**

Det er tillatt med dyrehold på betingelse av at det inngås en egen skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene.  
Eierne må påse at dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere.

## **6. Parkering / kjøring**

**ALL KJØRING SKAL SKJE I GANGFART!! HUSK AT BARN LEKER!!!**

Biler bør fortrinnsvis parkere på egen tomt, ikke langs veien.

## **7. Framleie**

Søknad om framleie sendes Borettslaget og skal deretter godkjennes av styret før Framleietaker flytter inn. Ved ulovlig framleie vil styret kunne effektivere utkastelse ved namsmannens hjelp. Andelseiere har ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulemper som påføres av framleietaker. Framleietakeren skal overholde ordensreglene. Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, med det påpekes at andelseier har det endelige ansvaret i perioden.

## **8. Generelt**

Ordensreglene kan bare endres av generalforsamlingen med alminnelig flertall.  
Disse ordensregler er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse kan føre til opp- sigelse av leieforholdet.  
Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet i disse reglene.

Endret på GF 2.04.2002

## SPENNINGEN BORETTSLAG

### KONTRAKT OM DYREHOLD

-----  
Andelseier

-----  
Adresse

1. Andelseier gis rett til å holde en hund eller en katt.  
  
Hunden/katten er en.....(rase)  
  
og ble anskaffet den.....
2. Andelseier er forstått med at han/hun til enhver tid plikter å sørge for at hunden/katten ikke er til sjanse for naboer eller andre innen borettslagets område.
3. Andelseier skal påse at hunden/katten ikke tilgriser borettslagets eiendom ved etterlatelse av ekskrementer. Hvis så allikevel skjer, påhviler det andelseieren omgående å sørge for å fjerne dette fra plener og veier.
4. Ved mislighold av kontrakten fra andelseiers side, kan borettslaget heve kontrakten og andelseiers rett til å holde hund eller katt bortfaller derved.
5. Denne kontrakt utgjør et tillegg til andelseiers leiekontrakt til leiligheten, og ved vesentlig mislighold av nærværende kontrakt, kan borettslaget si opp leiekontrakten overensstemmende med Lov om borettslag 4.febr.1960, § 36,Jfr. § 37.
6. Kontrakten er undertegnet i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Gjerdrum, / 19

Gjerdrum, / 19

-----  
Andelseier

-----  
Styrerepr. Spenningen Brl.

Kommune  
Gjerdrum kommune  
Teknisk Etat  
2022 Gjerdrum

### Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Siv.ark. Erik Ask  
Asktunet  
2022 Gjerdrum

Byggherre (navn, adresse)

CM-NOR A/S  
Skytterdalen 6  
1300 Sandvika

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Spenningen 7

54

220

Spesifikasjon

Søknadsdato

16.01.96

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Leilighet m/ carport

Behandling/vedtak

Adm.

Vedtak dato

17.07.96

Saksnr.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget:

1. og 2. etg.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Utarbeide ajourført plantegning for 1.etg.

2. Gamle Bekkebergvegen, i planen regulert til gangveg, skal stenges i hht. planen.

3. Lekeplasser skal opparbeides og tilrettelegges for ulike aktiviteter.

4. Siktforholdene i krysset Bekkebergvegen - Åsvegen skal tilfredsstillende kravene gitt i planen.

5. Det skal innsendes korrigerte VA-planer, jfr. vårt brev datert 18.09.96.

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Innen 01.08.97

Underskrift

Sted

Gjerdrum

Dato

18.06.97

Stempel/underskrift

Johnny Ekse

Kopi sendt til

☐ ansvars-  
havende

Navn

Adresse

Navn

Adresse

☐ andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse



# GJERDRUM KOMMUNE

Teknisk etat

Katrine Øydvin

Spenningen 7  
2022 GJERDRUM

Saksbeh.: FRA/63 99 15 89  
Saksnr.: 99/01367-2  
Arkiv: 54/220  
Dato: 05.08.99  
Vedtaksnr: 079/99

## SVAR PÅ MELDING

etter pbl. Av 14. juni 1985 nr 77 med endringer, sist ved lov av 28.juni 1996 nr. 55, §93

## SAKSOPPLYSNINGER

Melding datert 22.07.99 om fasadeendring, innsetting av vinduer/takvinduer.

**Byggested:** Gnr 54 , bnr 220 ,seksjonsnummer 21.  
**Tiltakshaver:** Katrine Øydvin, Spenningen 7, 2022 Gjerdrum  
**Melder:** Katrine Øydvin, Spenningen 7, 2022 Gjerdrum

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i hht. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er ikke innkommet bemerkninger til saken.
- Vilkårene for å behandle saken i ht. plan- og bygningslovens § 86a er etterkommet.

## BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR

I henhold til plan- og bygningslovens har bygn.mynd. ingen merknader til meldingen.  
Følgende må etterkommes:

1. Før meldingen kan godkjennes og arbeidene kan igangsettes må det til bygningsmyndighetene sendes inn en bekreftelse fra styret i Spenningen borettslag om at de meldte arbeider ikke er i strid med styrets vedtekter og borettslagsloven.
  2. Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med tiltaket under arbeid og etter at tiltaket er ferdigstilt.
- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.
  - Tiltakshaver må varsle teknisk etat når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.

Besøksadresse:  
Herredshuset, Ask  
2022 Gjerdrum

Postadresse:  
Postboks 10  
2022 Gjerdrum

Telefon: 63 99 16 00  
Telefax: 63 99 20 60

Bankgiro: 1623.07.00013  
Postgiro: 0808.53.46408  
Giro skatt: 0827.58.02345

*Elk*  
16.08.99

- Det blir beregnet behandlingsgebyr etter gjeldene gebyrregulativ. Faktura blir ettersendt. Bygningsgebyret må betales innen 3 uker.

Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.

Med hilsen

  
Torild Fagerbekk  
Teknisk sjef

  
Frank Aasheim  
Avdelingsingeniør



## Gjerdrum kommune

**Adresse:** Postboks 10, 2024 Gjerdrum

**Telefon:** 66106106

Utskriftsdato: 19.01.2026

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

|            |                             |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3230                        | Gårdsnr. | 54 | Bruksnr. | 220 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Spenningen 7, 2022 GJERDRUM |          |    |          |     |          |  |             |  |

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Nei |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

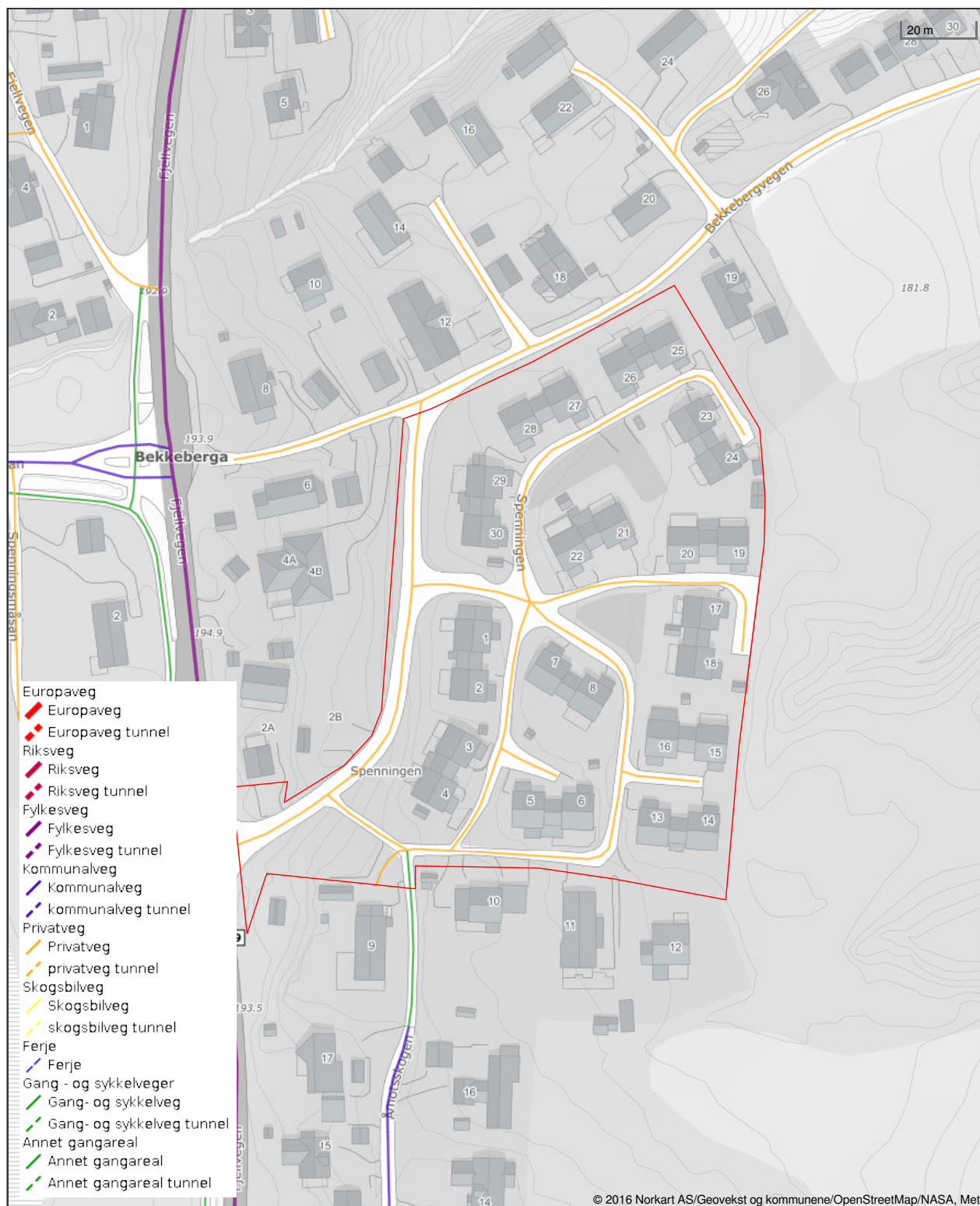
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Vegstatuskart for eiendom 3230 - 54/220//



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



# Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 19.01.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

|            |                             |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3230                        | Gårdsnr. | 54 | Bruksnr. | 220 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Spenningen 7, 2022 GJERDRUM |          |    |          |     |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

### Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Id             | KP 2012 - 2024                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |  |
| Navn           | Kommuneplan 2012 - 2024                                                                                                                                                                                                                           |                                      |  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                           |                                      |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                         |                                      |  |
| Ikrafttredelse | 09.05.2012                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |  |
| Bestemmelser   | <a href="https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf">https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/243/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf</a> |                                      |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                                                          | 15 156 m <sup>2</sup>                |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                                                                         | Boligbebyggelse, Nåværende           |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                                                                          | 1 224 m <sup>2</sup>                 |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                                                                                  | H910_9                               |  |
|                | KPDetaljering                                                                                                                                                                                                                                     | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                                                                          | 13 932 m <sup>2</sup>                |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                                                                                  | H910_8                               |  |
|                | KPDetaljering                                                                                                                                                                                                                                     | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |  |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| <b>Id</b>       | KP2020-2032                  |
| <b>Navn</b>     | Kommuneplanforslag 2025-2037 |
| <b>Status</b>   | Planforslag                  |
| <b>Plantype</b> | Kommuneplanens arealdel      |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                                                              |                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>                                                    | 200202                                                                                                                                        |
| <b>Navn</b>                                                  | Reguleringsplan for gang- og sykkelvegforbindelse Aamodtskogen - Spenningen                                                                   |
| <b>Plantype</b>                                              | Eldre reguleringsplan                                                                                                                         |
| <b>Status</b>                                                | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                     |
| <b>Ikrafttredelse</b>                                        | 29.05.2002                                                                                                                                    |
| <b>Bestemmelser</b>                                          | - <a href="https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/16/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/16/Bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>                                            | <b>Delareal</b> 62 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Frisiktsone                                                                                |
|                                                              | <b>Delareal</b> 235 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Annen veigrunn                                                                            |
|                                                              | <b>Delareal</b> 644 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Felles lekeareal<br><b>Feltnavn</b> FL1                                                   |
|                                                              | <b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse                                                                |
|                                                              | <b>Delareal</b> 238 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Kjørevei<br><b>Feltnavn</b> V3                                                            |
|                                                              | <b>Delareal</b> 106 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Gangvei<br><b>Feltnavn</b> G/S2                                                           |
| <b>Id</b>                                                    | 199603                                                                                                                                        |
| <b>Navn</b>                                                  | Bebyggelsesplan for eiendommen Spenningen, gnr. 54, bnr. 220                                                                                  |
| <b>Plantype</b>                                              | Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel                                                                                                      |
| <b>Status</b>                                                | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                     |
| <b>Ikrafttredelse</b>                                        | 09.07.1996                                                                                                                                    |
| <b>Bestemmelser</b>                                          | - <a href="https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/82/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3230/dokumenter/82/Bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)</b> |                                                                                                                                               |
| Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon               |                                                                                                                                               |
| <b>Id</b>                                                    | 202202                                                                                                                                        |

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| <b>Navn</b>     | Detaljregulering for Åmotsskogen |
| <b>Status</b>   | Planlegging igangsatt            |
| <b>Plantype</b> | Detaljregulering                 |

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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

| Type  | Adresse      | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|--------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Spenningen 7 | H0101    | 54/220  | 156 | 6   | 1   | 2  | Kjøkken        |

### Andelseiere

| Navn ID                         | Rolle Andel         | Adresse Poststed     | Status Kategori |
|---------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------|
| SKYRUD INGEBORG<br>300679*****  | Eiendomsrett<br>1/2 | SPENNINGEN 7<br>2022 | Bosatt          |
| THOMSEN BETINA V<br>051070***** | Eiendomsrett<br>1/2 | SPENNINGEN 7<br>2022 | Bosatt          |

### Vegadresse: Spenningen 7

### Adressetilleggsnavn:

|            |                 |           |                   |
|------------|-----------------|-----------|-------------------|
| Poststed   | 2022 GJERDRUM   | Kirkesogn | 02070401 Gjerdrum |
| Grunnkrets | 113 Bekkeberget | Tettsted  | 642 Grønlund      |
| Valgkrets  | 1 HERREDSHUSET  |           |                   |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                             | Bygningsstatus                   | Dato       |
|----|------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|------------|
| 18 | 6926614    |     | Tomannsbolig, vertikaldelt (121) | Midlertidig brukstillatelse (MB) | 17.07.1996 |

### 18: Bygning 6926614: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Midlertidig brukstillatelse 17.07.1996

### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          | 312 |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 34  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 346 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. privat vannverk       | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     | Elektrisitet                 | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk                    | Antall boenheter   | 2   |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus              | Dato       | Reg.dato   |
|-----------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse             | 17.07.1996 | 06.11.1996 |
| Igangsettingstillatelse     | 17.07.1996 | 10.03.1997 |
| Tatt i bruk                 | 18.06.1997 | 03.07.1997 |
| Endre bygningsdata          | 14.04.2025 | 14.04.2025 |
| Midlertidig brukstillatelse | 17.07.1996 | 14.04.2025 |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01    | 0           | 52        | 0         | 52      | 0         | 0         | 0       |
| H02    | 0           | 104       | 0         | 104     | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 2           | 156       | 34        | 190     | 0         | 0         | 0       |

### Borettslag

|         |                               |              |           |
|---------|-------------------------------|--------------|-----------|
| Navn    | SPENNINGEN BORETTSLAG         | Org.nr       | 876490552 |
| Adresse | Postboks 323, 2001 LILLESTRØM | Ant. andeler | 26        |

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

| Type         | Matrikelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|--------------|------------|----------------|----------------|
| Grunneiendom | 54/220     | 15155.6        |                |

# Nabolagsprofil

Spenningen 7 - Nabolaget Bekkeberget - vurdert av 53 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Bekkeberget<br>Linje 400, 400E, 410 | 3 min<br>0.2 km   |
| Kløfta stasjon<br>Linje R13, R13x   | 13 min<br>10.8 km |
| Oslo Gardermoen                     | 23 min            |

## Skoler

|                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Veståsen skole (1-7 kl.)<br>300 elever, 14 klasser         | 7 min<br>0.6 km   |
| Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>290 elever, 12 klasser | 4 min<br>3.3 km   |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser     | 19 min<br>18.2 km |
| Nannestad videregående skole<br>950 elever                 | 20 min<br>20.6 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

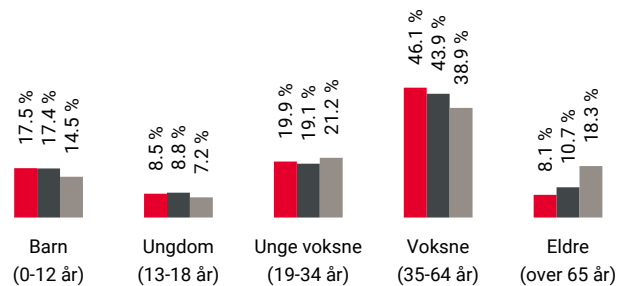
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



| Område      | Personer  | Husholdninger |
|-------------|-----------|---------------|
| Bekkeberget | 1 277     | 482           |
| Grønlund    | 2 757     | 1 059         |
| Norge       | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Bekkeberget naturbarnehage (0-5 år)<br>68 barn | 6 min<br>0.5 km  |
| Gjerdrum friluftsbarnhage (0-5 år)<br>32 barn  | 16 min<br>1.4 km |
| Grønlund barnehage (1-5 år)<br>57 barn         | 20 min<br>1.8 km |

## Dagligvare

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Gjerdrum<br>PostNord | 6 min<br>3.9 km |
| Rema 1000 Ask<br>Post i butikk  | 6 min<br>3.9 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



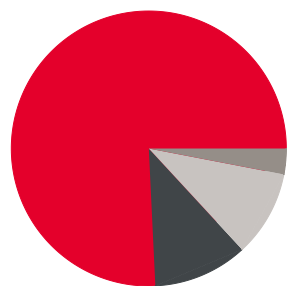
### Gateparkering

Lett 90/100

## Sport

|  |                                    |        |  |
|--|------------------------------------|--------|--|
|  | Veståsen skole                     | 6 min  |  |
|  | Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.5 km |  |
|  | Grøkul Kunstgressløkke             | 20 min |  |
|  | Fotball                            | 1.7 km |  |
|  | Gjerdrum Fysioterapi og Trening    | 5 min  |  |
|  | SPREK Gjerdrum                     | 6 min  |  |

## Boligmasse



75% enebolig  
11% rekkehus  
3% blokk  
10% annet

## Varer/Tjenester



Romerikssenteret

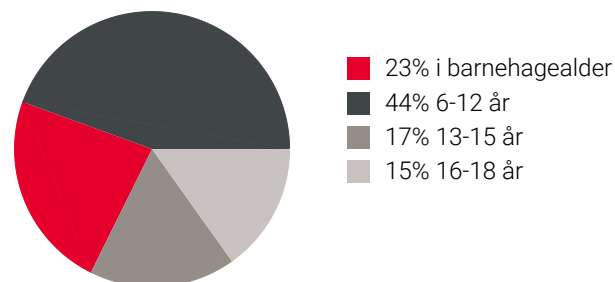
13 min



Boots apotek Gjerdrum

6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



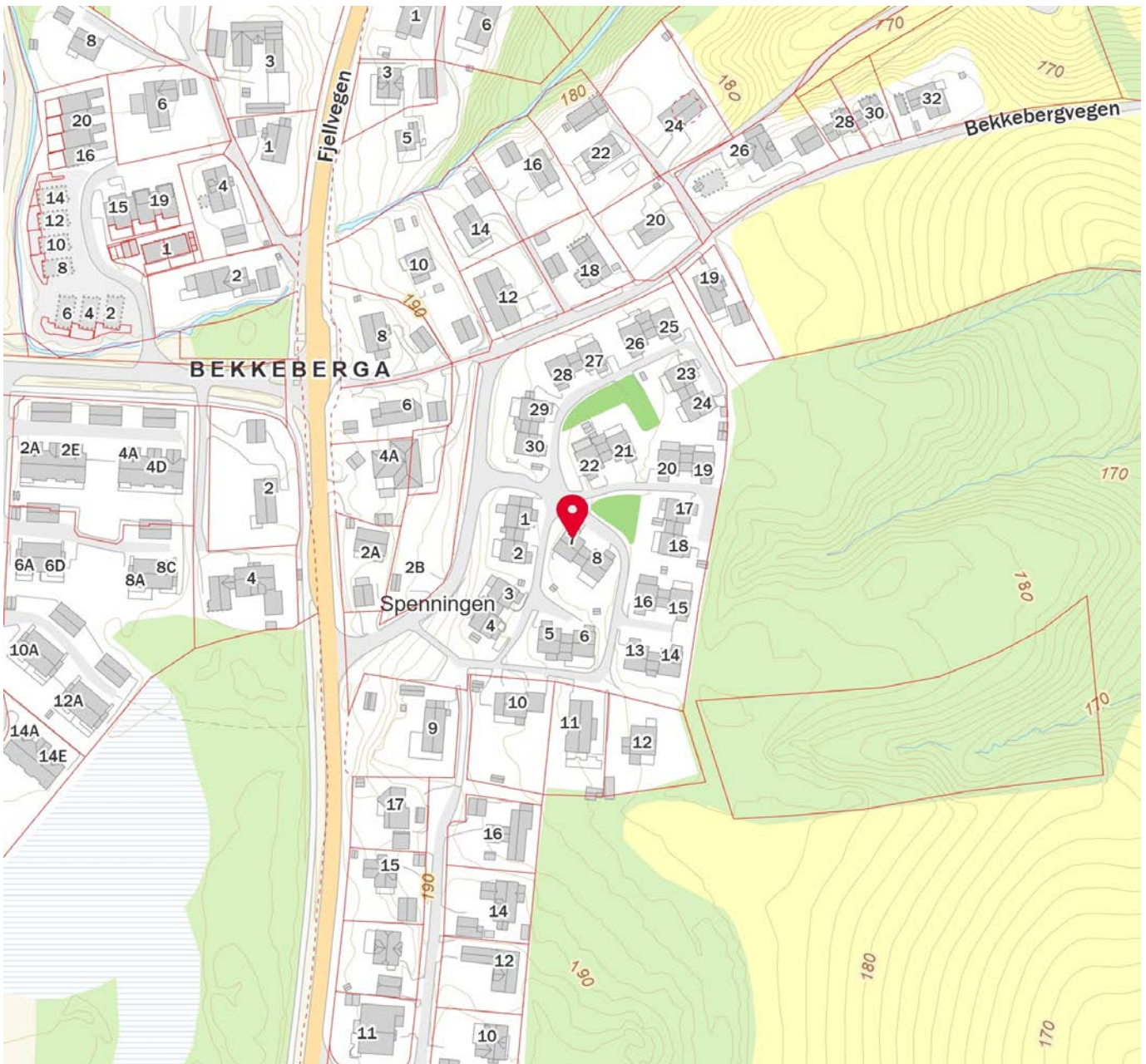
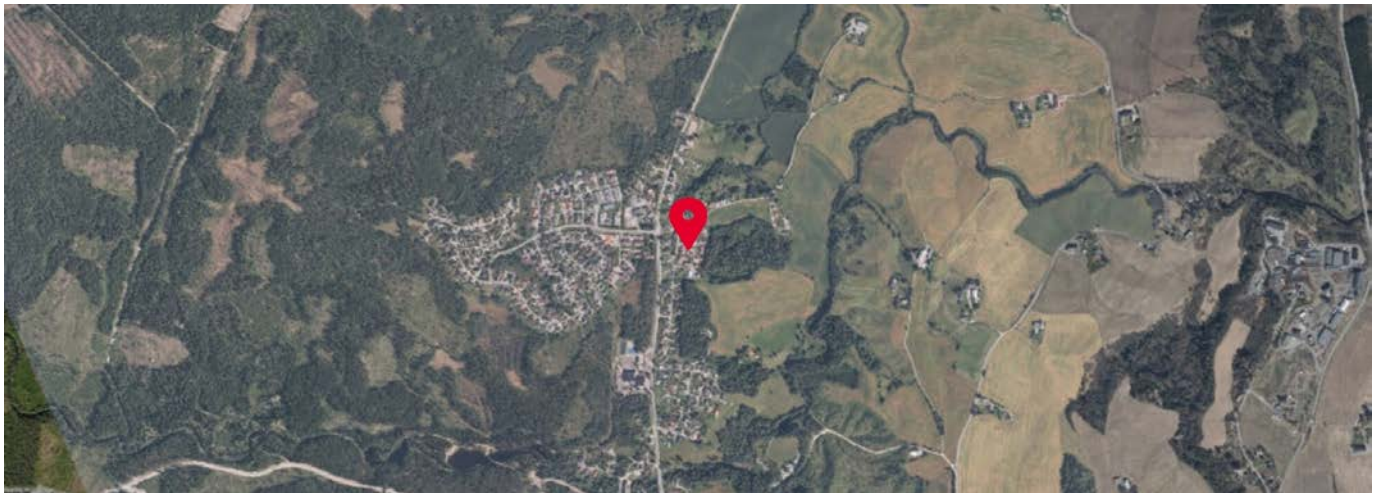
0%

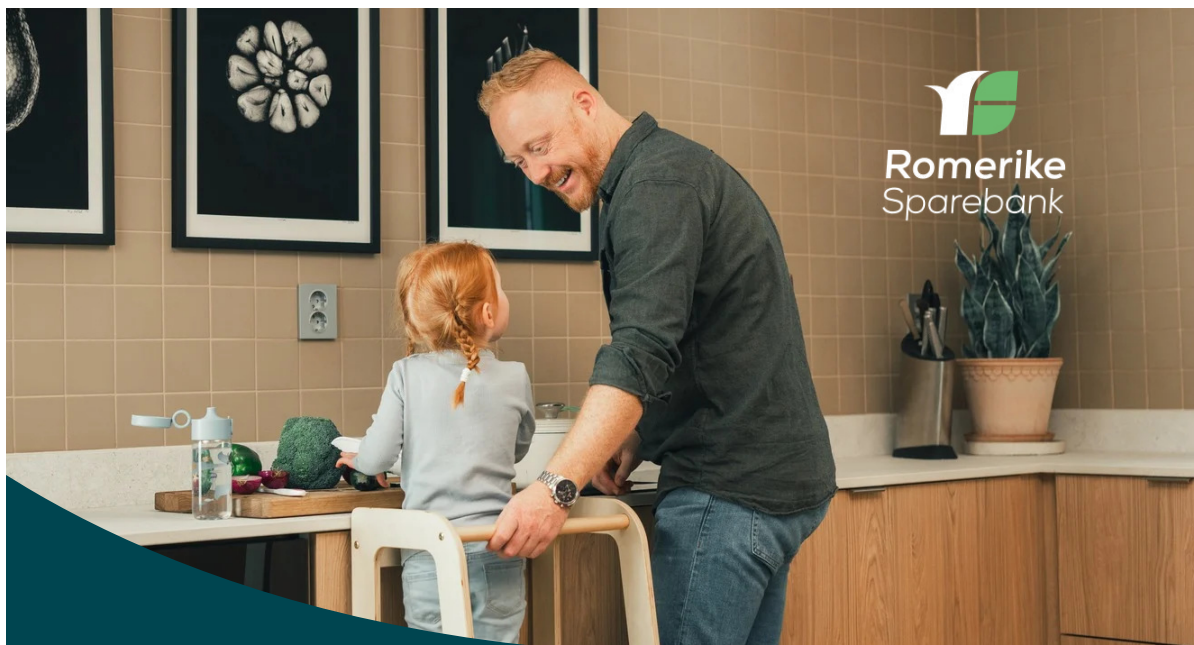
43%

Bekkeberget  
 Grønlund  
 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 54% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |





## Rente fra 4,69 %

Lokal bank. Lang erfaring.

Når boligen er riktig, hjelper vi deg med finansieringen. Snakk med oss på vårt kontor på Jessheim – vi gjør det enkelt å komme i mål.

**Kim Løland**  
kl@rsbank.no  
904 01 442

**Laila D. Hansen**  
ldh@rsbank.no  
957 63 770

**Adrian Eide**  
ae@rsbank.no  
921 29 692



Skann QR-koden for kontaktinfo.

Priseksempel boliglån for unge ved lån av 2 millioner kroner inntil 90 % av verdi:  
Nominell rente fra 4,69 %, effektiv rente 4,87 %, 2 mill. kr over 25 år,  
kostnad: 1 426 987 kroner, totalt: 3 426 987 kroner.



## 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Spenningen 7  
2022 GJERDRUM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjørn Granli Jokstad

**Telefon:** 992 93 090  
**E-post:** bjorn.jokstad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre