

aktiv.



Prost Stabels vei 91, 2019 SKEDSMOKORSET

**Rekkehus over to plan og innredet
loft i etablert og barnevennlig
boligområde. 2 fine uteplasser.
Garasje i rekke.**



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 349 329,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 858 892,-
Felleskostn.: Kr 6 435,-
Selger: Aud-Iren Lauvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 87/107 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 41
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1204250094

Rekkehus over to plan og innredet loft i etablert og barnevennlig boligområde. 2 fine

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Prost Stabels vei 91. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv, med nærhet til tuområder, busstopp og barnehager, samt kort vei til skoler, butikker og idrettsanlegg.

I 1.etasje har man entré og en åpen kjøkken/stueløsning med utgang til terrasse og hage. Kjøkkeninnredningen er i praktisk L-form for godt med arbeidsplass. I stuen er det montert både peisovn og varmepumpe. Under trapp er det bodareal. Boligen har 2 soverom og et bad med opplegg for vaskemaskin i 2.etasje. Hovedsoverommet har utgang til balkong. Loftetasjen har et innredet rom og lagringsplass i kneboder.

Parkering gjøres i garasjerekke og på parkeringsplass/gjesteparkering.
Forkjøpsretten er avklart!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	61
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 29 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 35 m² entre, stue/kjøkken, bod

2. etasje

BRA-i: 35 m² Sov.1, sov.2, gang, bad

3. etasje

BRA-i: 17 m² Innredet rom, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Utvendig bod

BRA-e: 16 m² Garasjeplass i fellesgarasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Loftsetasjen er innredet, men ikke godkjent til varig opphold. Rommet er derfor benevnt som innredet rom i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Areal del (BRA-I) tilknyttet trappeåpninger er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Loftsetasje har deler av arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA\ 17m^2 + ALH\ 7m^2 = GUA\ 24m^2$.

Kneloft på begge sider av rommene er ikke oppmålt.

Romhøyde:

1.etasje: entre 2,37m, stue/kjøkken 2,06-2,36m, bod 0-2,36m.

2.etasje: Sov.1 2,38m, sov.2 2,38m, gang 2,09-2,38m, bad 2,18m.

Loftsetasje: Innredet rom 0,67-2,77m, bod 0-2,13m.

Boligen disponerer parkeringsplass i felles garasjerekke. Denne var det ikke tilgang til under befaring og derfor ikke innsisert. Målene på garasjeplass er oversendt fra sønn til hjemmelshaver, og kan avvike.

Garasje/Uthus

Garasjeplass i borettslagets garasjerekke var det ikke tilkomst til under befarings- og derfor ikke inspisert, beskrevet eller oppmålt.

Parkeringsplass i felles garasjebygg. Garasje er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar og derfor ikke beskrevet eller vurdert med tilstandsgrad. TGIU.

Utvendig bod

Plassert utenfor entreterasse. Vegger oppført med bindingsverksvegger i en forenklet konstruksjon med liggende trepanel. Pulttak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Boden fremstår visuelt skjev. Stedvis påbegynnende råteskader grunnet kledning som står helt ned til bakkenivå. Det settes ikke tilstandsgrad for utvendig bod. TGIU.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet hageområde med gressplen på baksiden av boligen, med hekk/gjerde. Gjerde fremstår med alder og værslitasje. Asfalterte internveier og adkomst til bebyggelsen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt, etablert og barnevennlig boligområde på Holt Vestvollen, ved Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager, gode servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Det er også få kilometer inn til Lillestrøm sentrum, og her finner du blant annet videregående skoler, kino, kulturhus og offentlige tjenester.

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

Golf kan du spille på Hauger golfbane eller i Lillestrøm. En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Rema 1000, som begge ligger i kort gangavstand. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Skedsmo Senter som har et godt servicetilbud. Senteret ligger på Skedsmokorset og er et moderne kjøpesenter med parkeringsgarasje, Ark bokhandel, apotek, vinmonopol og

frisør, samt flere kjedebutikker og små nisjeforretninger.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 1,7 km til Sten-Tærud barne- og ungdomsskole. Det finnes også en kristen privatskole i nærområdet. Ellers er det flere videregående skoler i kommunen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Toppen og Holthagen er de nærmeste barnehagene, kun 650 meter unna. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller - en kort sykkel tur fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Lillestrøm, Jessheim, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde. Strømmen storsenter har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Kollektivtilbudet i området består av buss, inkludert ekspressbuss til Oslo. Nærmeste holdeplass er Prost Stabels vei, som ligger ca. 280 meter unna. Med bil fra eiendommen tar det ca. 9 min til Lillestrøm, 8 min til Strømmen, 14 min til Lørenskog, 20 min til Oslo S og 22 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Vestrum Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er et rekkehus i borettslag, bygget i 1989, og fremstår med alder og bruksslitasje. Byggegrunnen er ikke kjent, men boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire. Grunnmuren har pussede overflater og er kun besiktiget på én av to sider, da terrassens beliggenhet hindrer visuell tilgjengelighet til deler av grunnmuren. Drenering og fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ytterveggene er oppført etter eldre byggemetode og er kledd utvendig med malt liggende trepanel. Kledningen fremstår med stedvis linoljeblærer, råteskader på kjente utsatte steder og spesielt i endeved mot vinduer og dører. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting og ingen musebånd. Takkonstruksjonen består av et saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein, samt et pulttak over inngangspartiet som er tekket med takpapp. Taket fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje. Vinduer med 2-lags isolerglass er produsert i 1988 og 2013, mens takvinduet i loftsetasjen har ukjent årstall. Ytterdøren med 2-lags isolerglass er produsert i 2015, og terrassedører med 2-lags isolerglass er

fra 2004 og 1988. Utførelsen med omramming utvendig på vinduer og dører i fasaden vurderes som en uheldig løsning. Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, samt i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Eiendommen har en entre terrasse og en terrasse med utgang fra stue, begge med bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke. En balkong på 2m² har også bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke. Det er sprekker i trevirke på rekkverk og terrassebord med malingsavflassing. En utvendig bod er plassert utenfor entreterrasse, med vegger oppført med bindingsverksvegger i en forenklet konstruksjon med liggende trepanel og pulttak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Boden fremstår visuelt skjev med stedvis påbegynnende råteskader grunnet kledning som står helt ned til bakkenivå.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje 2014, ble utredet senere samme år gjennom Polygon på oppdrag fra borettslaget

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse: På oppdrag fra borettslaget

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Tror det er dokumentert gjennom borettslaget

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

Ja

Beskrivelse: Litt sprekk i gulv i 3 etg

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

Ja

Beskrivelse: Skiftet måler i 2016

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Nortekk

Beskrivelse: Byttet tak og planker av Nortekk. Malt fasade privat samt av firma

gjennom borettslaget

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Ble foretatt i borettslaget. Usikkert årstall. Rundt 2013

Innhold

1.etg: Entré, stue/kjøkken, bod

2.etg: 2 soverom, bad, gang

Løftetasje: Innredet rom, bod

Standard

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer og ytterdører

Avvik: Utførelse med omramming utvendig på vinduer og dører i fasaden vurderes som en uheldig løsning. Denne metoden kan medføre økt risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen, noe som igjen kan føre til fuktskader og videre følgeskader i bygget.

Balkonger, verandaer og lignende - Balkong

Avvik: Rekkverk er målt til 89cm.

Våtrom - Overflate vegger og himling

Avvik: Overflatene fremstår med alder og bruksmerker, bemerkes fuktsveller på innredning og hull fra tidligere innredning.

Våtrom - Overflate gulv

Avvik: Overflatene bærer preg av alder og bruksslitasje.

Kjøkken - Kjøkken

Avvik: Bemerket fuktsveller spesielt rundt og i nærheten av vanninstallasjoner generelt på kjøkkeninnredning. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredning med alder og bruksmerker. Innredning er ikke innsperret under folierte overflater. Avtrekksvifte er forsøkt funksjonstestet, men hjemmelshaver opplyser at avtrekksvifte er defekt og derfor ikke funksjonstestet. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik.

VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Bemerket noe irr på overganger av kobberrør, enkelte fuktmerker observeres i overganger avløpsrør.

VVS - Varmtvannsbereder

- Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Vinduer og ytterdører - Takvindu

Avvik: Takvindu registreres indikasjoner på fukt ved fuktsøk av overflater utforing med visuelt synlige fuktsveller.

Våtrom - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Ikke tilgjengelig sluk, grunnet plassering av dusjkabinett og vaskemaskin. Sluk er derfor ikke inspisert og vurdert. Overflatene fremstår med alder og bruksslitasje.

Vinylbelegg på gulv vurderes å ha passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

- Hjemmelshaver opplyser at avtrekksvifte er defekt.

Parkering

1 garasjeplass i felles garasjerekke medfølger.

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

Fra husordensreglene:

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

1. Borettslaget har begrenset antall parkeringsplasser, derfor skal andelseiere med egen garasje eller biloppstillingsplass tilhørende husene E, F og G bruke disse. Det er ikke tillatt å opparbeide parkeringsplass ved boligen uten godkjenning fra styret.
2. Garasjen skal kun brukes til oppbevaring av bil eller motorsykkel. Det er ikke tillatt å bruke garasjen som bod eller til parkering av tilhengere og lignende.
3. Lading av elektriske kjøretøy (bil, motorsykkel, osv.) er kun tillatt med Elaway sin ladestruktur. Se egen info om dette på hjemmesiden.
4. Garasjen skal alltid holdes låst, også når bilen ikke står parkert i den. Alle

andelseiere er ansvarlige for å hindre tyverier fra garasjene.

5. Andelseiere får tilgang til borettslagets parkeringsystem, ved henvendelse til styret.

Det er andelseiers ansvar å ha en gyldig registrert parkering i appen. (Europark)

Ved endring av bil, eller andre endringer ta kontakt med styret.

6. Gjesteparkering er først og fremst forbeholdt besøkende. Beboere som har flere biler har imidlertid muligheten til å registrere én bil permanent i parkeringsappen for gjesteparkering. Hver beboer kan også registrere to biler totalt, men én av disse kan kun stå parkert på gjesteparkering i maksimalt 48 timer.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

20774540.3

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Balkongdør i 2. etasje skal skiftes i regi av borettslaget. Døren er bestilt i oktober, og det er leveranse/monterinstid på ca. 6-8 uker.

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmepumpe og panelovner.

Stråleovn på bad.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 500 000

Formuesverdi primær

Kr 1 093 312

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 373 249

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

A-konto vann og avløp 474,-
Avdrag IN 1 521,-
Avdrag IN 2 199,-
Dugnadsbidrag 50,-
Felleskostnader 3 379,-
Infrastruktur ladere 60,-
Renter IN 1 935,-
Renter IN 2 817,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 435

Andel Fellesgjeld

Kr 349 329

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.09.2025

Andel fellesformue

Kr 7 951

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestvollhagan Borettslag

Organisasjonsnummer

948026899

Andelsnummer

9

Om borettslaget

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

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

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, miljø og sikkerhet)
- Dugnad
- Julegrantenning
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Parkering
- Oppfølging av avtaler
- Oppfølging av rehabiliteringsarbeidene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Dnb bank ASA

Annuitetslån (IN)

Rente 5,65%

4 terminer pr. år

Løpetid 29.12.17-30.12.42

Total restgjeld kr. 21 157 407,-

Andel saldo kr.186 173,- pr. 30.09.2025

Dnb bank ASA

Annuitetslån (IN)

Rente 5,65%

4 terminer pr. år

Løpetid 09.03.23-30.03.53

Total restgjeld kr. 18 899 419,-

Andel saldo kr. 163 156,- pr. 30.09.2025

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Av årsregnskapet 2024 fremgår følgende:

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

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

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

Budsjettet endte med et underskudd på Kr 1.218.446,-

Differansen mellom budsjett og resultat skyldes i hovedsak at rehabiliteringen av bod tak, panel og råteskader på bodene ble ferdig utbedret på driftsbudsjettet for 2024. Styret hadde en plan om at dette måtte tas over driftsbudsjettet for både 2024 og 2025, for å slippe nytt låneopptak for slutføringen av borettslagets totalrehabilitering. Borettslagets likviditet gjorde det likevel mulig å ferdigstille alle bod tak og panel på disse i 2024. Herunder også innleie av malere på vanskelige høyder på enkelte boligrekker.

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

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

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

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under notene til regnskapet,

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

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

Styregodkjennelse

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

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 41 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 9 i Vestvollhagan
Borettslag med orgnr. 948026899

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/21/41:

15.09.1987 - Dokumentnr: 106948 - Erklæring/avtale

Å TEGNE OG Å EIE ANDELER

30.03.1988 - Dokumentnr: 102789 - Erklæring/avtale

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

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1986 - Dokumentnr: 110448 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:21 Bnr:13

06.08.1987 - Dokumentnr: 105922 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:21 Bnr:51

06.08.1987 - Dokumentnr: 105923 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:21 Bnr:52

28.05.1991 - Dokumentnr: 6594 - Målebrev
Areal 38736 m²

01.01.2020 - Dokumentnr: 1184487 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:21 Bnr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 129254 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:21 Bnr:41

06.08.1987 - Dokumentnr: 105924 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:21 Bnr:51

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for garasjerekke G1 datert 03.11.1989.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, gjeldene reguleringsplan har plan-id: 215 og 193 A/84.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Av analyse fremgår det at det ikke er risiko for skred på eiendommen.

Eiendommen ligger i et middels til lavt aktsomhetsområde for radon.

Eiendommen ligger i rød støysone mtp. vei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

349 329 (Andel av fellesgjeld)

3 849 329 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 858 892 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 866 792 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 869 592 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

45 000 Provisjon
6 000 Garantipremie/inneståelse
5 000 Kommunale opplysninger
25 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
5 500 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger / overtagelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler bistås av

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

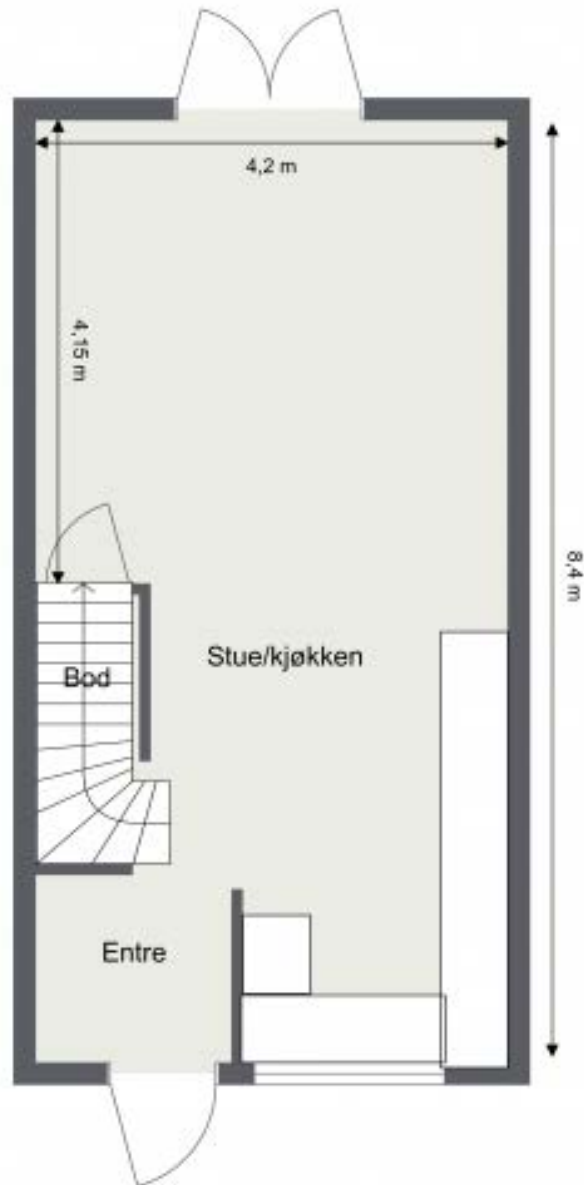
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

22.10.2025

1.etasje



Plantegning er en skisse og ikke oppgitt i målestokk.
Oppgitte mål er cirka mål. Avvik på mål, plassering av bygningsdeler og innredning kan forekomme.
Det tas ikke ansvar for eventuelle avvik.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Eiendommen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Skedsmokorset.



Velkommen inn!



Åpen stue/kjøkken løsning.



Allrommet har malte flater og laminat på gulv.





Kjøkkenet har mørke, profilerte fronter og laminat benkeplate.



Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer på kjøkkenet.

2.etasje



Plantegning er en skisse og ikke oppgitt i målestokk.
Oppgitte mål er cirka mål. Avvik på mål, plassering av bygningsdeler og innredning kan forekomme.
Det tas ikke ansvar for eventuelle avvik.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



God plass til oppbevaringsmøbel.



Hovedsoverommet har utgang til balkong.



Boligen har to romslige soverom.

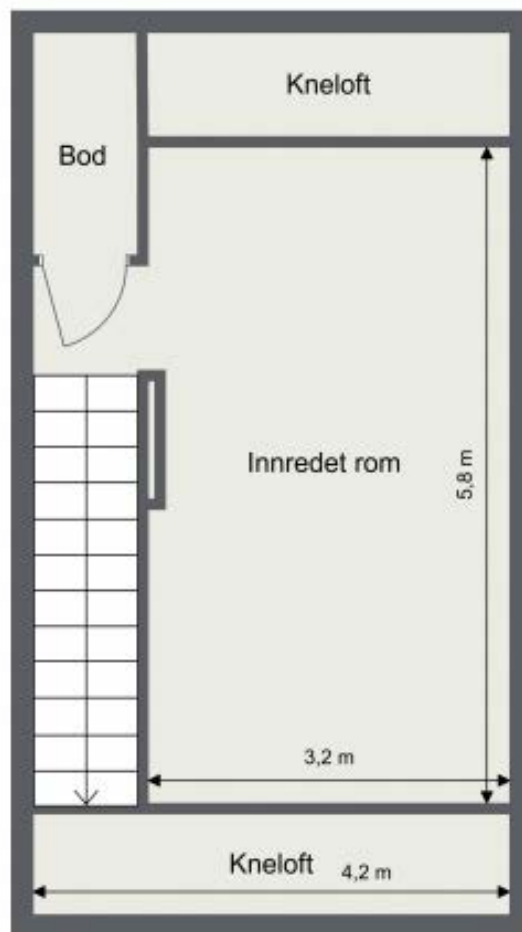


Soverom 2.



Bad innredet med klosett, dusjkabinett og servant. Opplegg for vaskemaskin.

Loftsetasje



Plantegning er en skisse og ikke oppgitt i målestokk.
Oppgitte mål er cirka mål. Avvik på mål, plassering av bygningsdeler og innredning kan forekomme.
Det tas ikke ansvar for eventuelle avvik.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Innredet loftetasje.







Vedlegg

Nabolagsprofil

Prost Stabels vei 91 - Nabolaget Holt nordre - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Holt industri Linje 340, 345	1 min 0.1 km
Leirsund stasjon Linje R13	9 min 6.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.3 km
Oslo Gardermoen	23 min

Skoler

Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 410 elever, 23 klasser	21 min 1.6 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 5.2 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	11 min 5.5 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Brånåsen	10 min
Vestvollen Barnehage - Lillestrøm Ko...	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

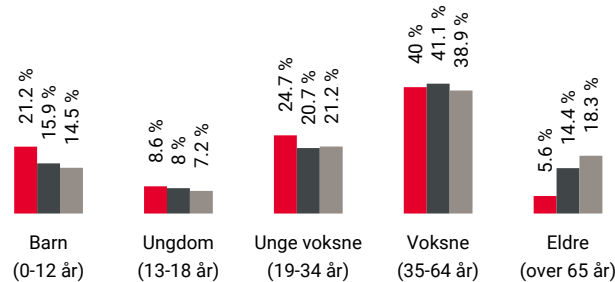
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.7 km
Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	10 min 0.8 km
Sten-Tærud barnehage (1-5 år) 108 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Holt Vestvollen PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	3 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 82/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



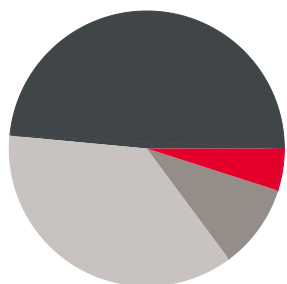
Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100

Sport

⚽	Tandberg - balløkke	3 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Holt friområde	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
🚴	Fresh Fitness Skedsmokorset	6 min	🚗
🚴	SATS Skedsmokorset	6 min	🚗

Boligmasse

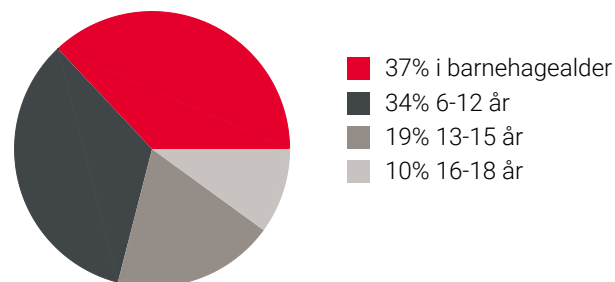


5% enebolig
49% rekkehus
10% blokk
37% annet

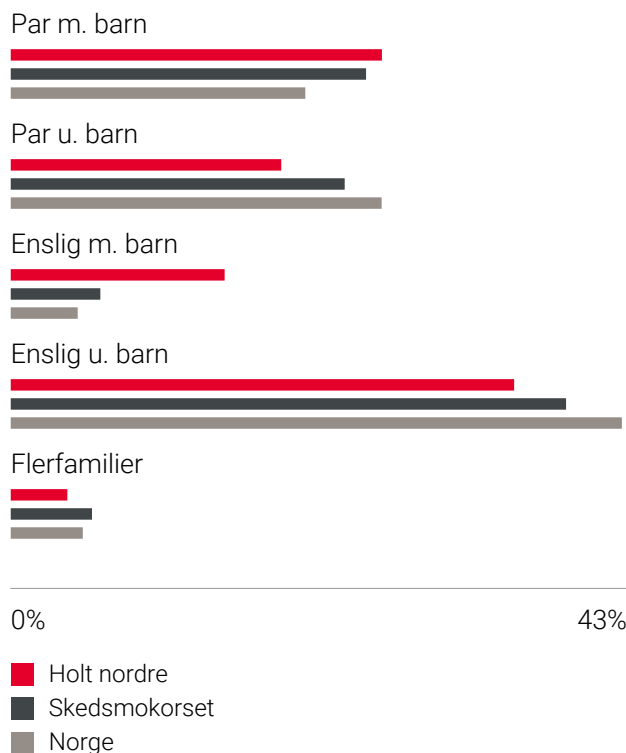
Varer/Tjenester

📦	Skedsmo senter	6 min	🚗
📦	Apotek 1 Holt Vestvollen	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

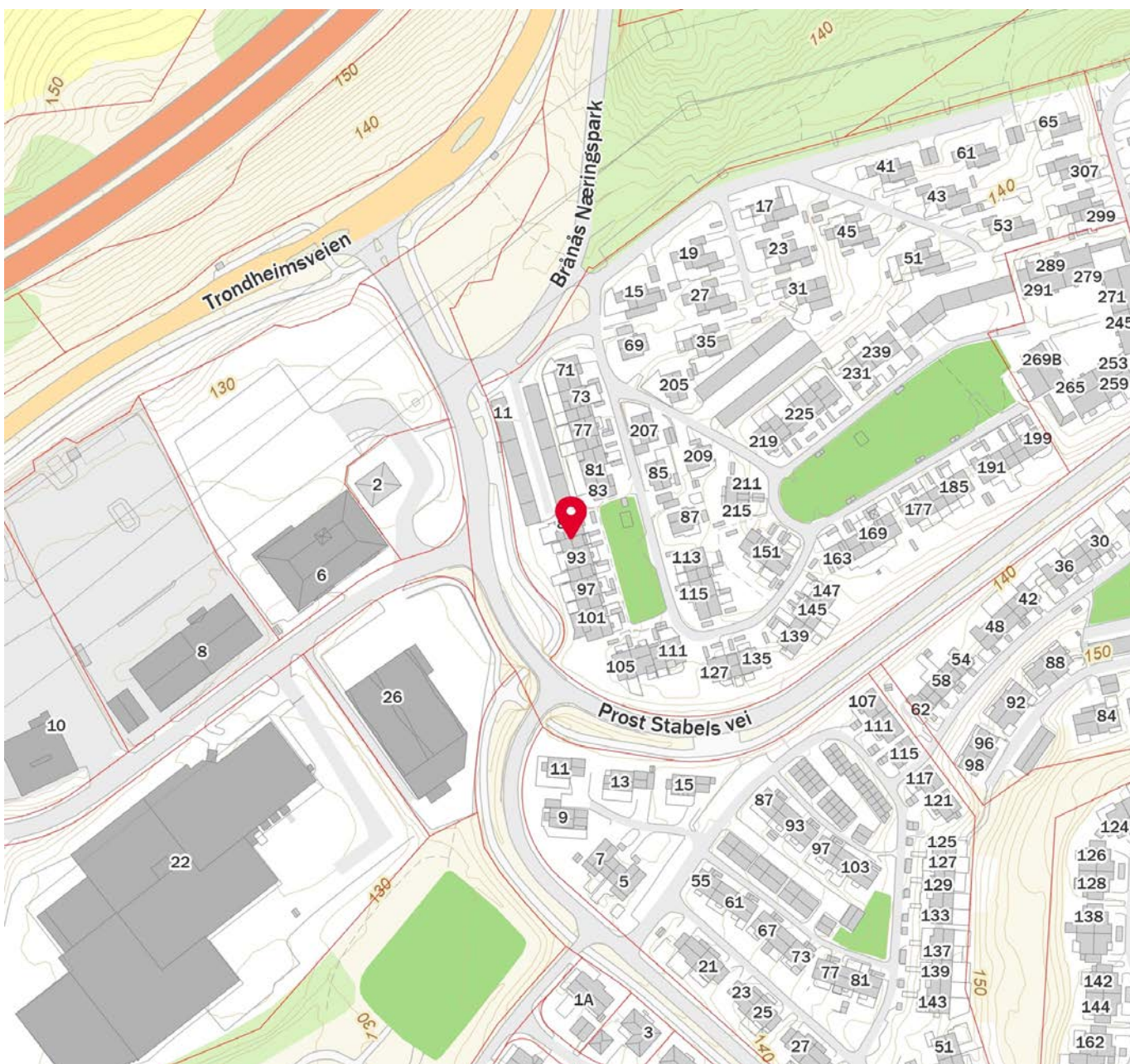
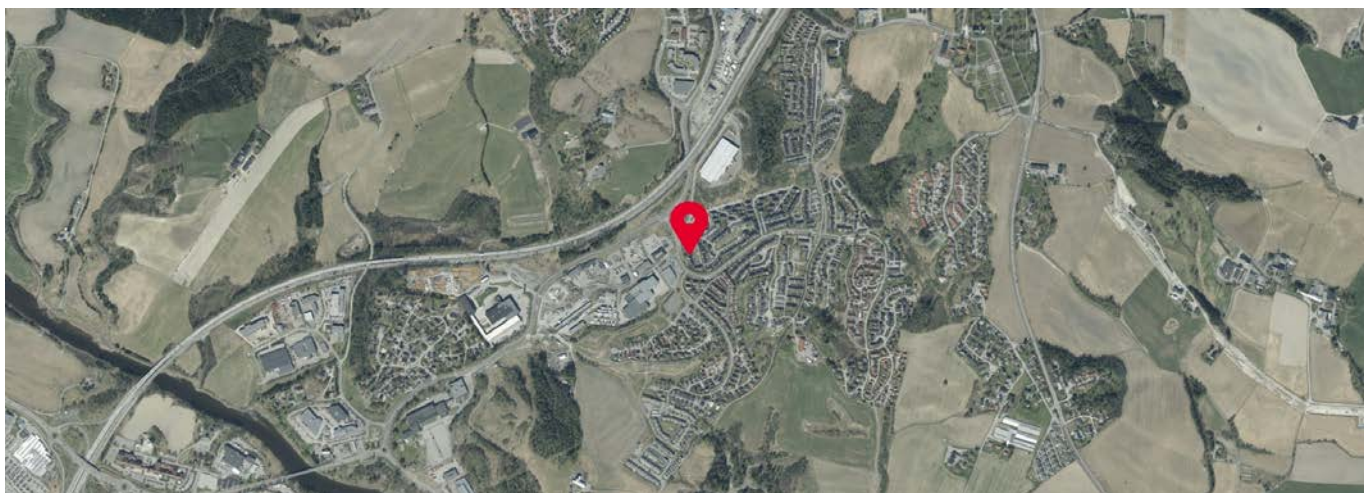


Familiesammensetning

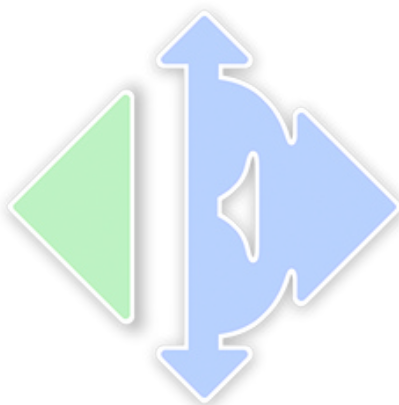


Sivilstand

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



Rekkehus i borettslag
Prost Stabells vei 91
2019 Skedsmokorset



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
6	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 02/10/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:21, Bnr: 41
Hjemmelshaver:	Aud-Iren Lauvik
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	9
Tomt:	Ikke opplyst om m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	1989

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

01.10.2025

Overskyet og 6 varmegrader. Boligen ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av boligen på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Forutsetninger:

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er garderober og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Oppdragsgiver:

Aud-Iren

Tilstede under befaringen:

Aud-Iren og to sønner

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Opparbeidet hageområde med gressplen på baksiden av boligen, med hekk/gjerde. Gjerde fremstår med alder og værslitasje. Asfalterte internveier og adkomst til bebyggelsen.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate til grunn. Grunnmur i pussede overflater. Yttervegger oppført etter eldre byggemetode, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Tilstedeværelse av isolasjon og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med alder og bruksslitasje. Det er avdekket forhold som krever strakstiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand, vurderes nødvendig med vesentlige oppgraderinger og kan medføre økte felleskostnader i mnd. Eldre bygg med leiligheter vil naturlig ha vesentlige avvik sammenlignet med dagens byggetekniske krav. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastete arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Vedovn, varmepumpe og panelovner.

Service og vedlikehold av varmepumpe er ikke opplyst. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Skjema eierskifterapport

Egenerklæringsskjema

Ferdigattest garasjerekke G1

Nedre romerike brann- og redningsvesen IKS datert 06.05.2021 for siste feiing utført.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser, laminat, parkett, vinylbelegg og spongulv.

Vegger: Fliser og slette overflatebehandlede overflater, malt strie.

Tak: Tak-ess plater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vegger og tak/himlinger fremstår med alder og bruksslitasje. Flere av overflatene fremstår å være malt på egeninnsats med stedvis heksesot/støvkondens og skjoldete overflater. oppsprekninger i skjøter og overganger forekommer. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra bruk. Generelt med bruksmerker og avskalling av overflater. TG2.

Laminatgulv fremstår med alder og bruksslitasje, hakk/sår/slitasje i overflater og sprang på endeskjøter forekommer. Knirk i gulv og undergulv registreres på befaringsdagen.

Generelt med fuktsveller i endeskjøter og skjøter langs bordene, stedvis avskalling av overflate. TG2.

Parkettgulv loftsetasje er betydelig skadet og det indikeres forhøyede fuktverdier rundt det skadede område under takvindu. Parkettgulv gis derfor TG3.

Prisvurdering: 25 000- 50 000,-. Prisvurdering gjelder innkjøp av tilsvarende parkett med de- remontering av belistning og rive opp gulv for å legge nytt.

Retningsavvik på gulv er ikke medberegnert i utbedringskostnad.

Fliser gulv entre og under vedovn, registreres hulrom under flis. TG2.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 14mm i 1.etasje, 15mm i 2.etasje og 17mm loftsetasje. Totalt målt 27mm i 1.etasje, 28mm i 2.etasje og 29mm i loftsetasje. TG2. I grenseland til TG3. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Innvendig trapp mellom 1.etasje og 2.etasje. Mangler en håndløper nedre del av trapp. Innvendig trapp mellom 2.etasje og loftsetasje. Håndløpere i begge trapper fremstår løse. Tilstrekkelig innfesting av håndløpere må foretas.

Bruksmerker på trapp/trinn/håndløper med stedvis avflassing av overflatebehandling, knirk ved gange i trapp forekommer. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand. TG2.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Kjøkkeninnredning fra 2005

Varmepumpe installert 2017

Vannskade på bad for noen år siden hvor Polygon ble engasjert for utbedringer. Ukjent omfang. Ytterligere undersøkelser må foretas.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	35m²			29m²	34m²	1m²
2. Etasje	35m²				35m²	
Loftsetasje	17m²					17m²
SUM BYGNING	87m²			29m²	69m²	18m²
SUM BRA	87m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig bod		4m²				
Garasjeplass		16m²				
SUM BYGNING		20m²				
SUM BRA	20m²					

BRA-i:

1.etasje: entre, stue/kjøkken, bod.

2.etasje: Sov.1, sov.2, gang, bad.

Loftsetasje: Innredet rom, bod.

BRA-e:

Utvendig bod.

Garasjeplass i fellesgarasje.

Garasjeplass i borettslagets garasjerekke var det ikke tilkomst til under befarig og derfor ikke innsisert, beskrevet eller oppmålt.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 87m²

1.etasje: entre, stue/kjøkken, bod.

2.etasje: Sov.1, sov.2, gang, bad.

Loftsetasje: Innredet rom, bod.

BRA-e: 20m².

Utvendig bod.

Garasjeplass i fellesgarasje.

BRA-b: 0m²

Sum BRA: 107m²

1.etasje: entre, stue/kjøkken, bod.

2.etasje: Sov.1, sov.2, gang, bad.

Loftsetasje: Innredet rom, bod.

Utvendig bod.

Garasjeplass i fellesgarasje.

TBA: 29m².

Entre terrasse.

Terrasse med utgang fra stue.

Balkong 2.etasje.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Loftsetasjen er innredet, men ikke godkjent til varig opphold. Rommet er derfor benevnt som innredet rom i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpninger er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Loftsetasje har deler av arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA\ 17m^2 + AHL\ 7m^2 = GUA\ 24m^2$.

Kneloft på begge sider av rommene er ikke oppmålt.

Romhøyde:

1.etasje: entre 2,37m, stue/kjøkken 2,06-2,36m, bod 0-2,36m.

2.etasje: Sov.1 2,38m, sov.2 2,38m, gang 2,09-2,38m, bad 2,18m.

Loftsetasje: Innredet rom 0,67-2,77m, bod 0-2,13m.

Boligen disponerer parkeringsplass i felles garasjerekke. Denne var det ikke tilgang til under befaring og derfor ikke innsisert. Målene på garasjeplass er oversendt fra sønn til hjemmelshaver, og kan avvike.

GARASJE / UTHUS:

Parkeringsplass i felles garasjebygg. Garasje er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar og derfor ikke beskrevet eller vurdert med tilstandsgrad. TGIU.

Utvendig bod

Plassert utenfor entreterrasse. Vegger oppført med bindingsverksvegger i en forenklet konstruksjon med liggende trepanel. Pulttak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Boden fremstår visuelt skjev. Stedvis påbegynnende råteskader grunnet kledning som står helt ned til bakkenivå. Det settes ikke tilstandsgrad for utvendig bod. TGIU.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

02/10/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter**TG iu 1.1** Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det svært ofte kan finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Grunnmur kun besiktiget på en av to sider, terrassens beliggenhet ligger slik at grunnmur ikke er visuelt tilgjengelig. Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU.

Merknader:**Ingen 1.2** Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**TG iu 1.3** Terrengforhold

Terrengforhold er ikke undersøkt og vurdert da det er plassert terrasser på begge sider av bygningskropp. Under terrasse er det ikke tilstrekkelig tilkomst for måling av fall fra grunnmur. Ytterligere undersøkelser må foretas. Området rundt fremstår relativt flatt.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Terrengforhold er en del av borettslagets felles vedlikeholdsansvar. Derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU.

Merknader:**2. Yttervegger****TG iu 2.1** Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført etter eldre byggeforskrifter.

Det bemerkes to blærer i overflatebehandling i nærheten av varmepumpe og gjennomføring til utekran, ytterligere undersøkelser må foretas. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i konstruksjon, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med stedvis linoljeblærer, råteskader på kjente utsatte steder og spesielt i endevend mot vinduer/dører. Det er kun tilstrekkelig tilkomst til å undersøke underkant av kledning på en av to sider av bygningskroppen tilhørende denne boligen. Av visuelt tilgjengelig side er det ikke påvist tilstrekkelig lufting og ingen musebånd. Utvendig kledning fremstår forøvrig med alder og værslitasje og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Yttervegger er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert 1988.

Vindu med 2-lags isolerglass produsert 2013.

Takvindu i loftsetasje, ukjent årstall.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte vinduer kan med fordel justeres for optimal gange. Fremstår med alder og bruks/værslitasje. Vinduer fra 1988 vurderes å ha passert sin forventede levetid. Vindu forøvrig fremstår i normalt god stand, med normal bruks/værslitasje.

Utførelse med omramming utvendig på vinduer og dører i fasaden vurderes som en uheldig løsning. Denne metoden kan medføre økt risiko for vanninntrengning i veggkonstruksjonen, noe som igjen kan føre til fuktskader og videre følgeskader i bygget. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Takvindu registreres indikasjoner på fukt ved fuktsøk av overflater utføring med visuelt synlige fuktsveller.

Dette vinduet gis derfor TG3.

Prisvurdering ved TG3: 5000-15000kr. Dette gjelder for korrekt tetting utført iht. gjeldende monteringsanvisning.

Ved utskiftning av vindu vil prisvurdering ligge på 30 000-45 000.

Hjemmelshaver opplyser at de er i kontakt med borettslagets styre for å undersøke prosess og kostnad videre.

Ytterdør med 2-lags isolerglass produsert 2015.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert 2004.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert 1988.

Bemerkes svertesopp nedre del av glass ytterdør.

Ytterdør og terrassedør ble visuelt undersøkt og kontrollert, normal bruksslitasje/værslitasje må forventes, justering for optimal gange bør foretas. Forøvrig i normalt god stand.

Terrassedør fra 1988 vurderes passert sin forventede levetid. Defekt vrider og manglende blendelukk til lås. Vesentlige skader utvendig grunnet manglende vedlikehold. Tiltak må foretas.

Slette innerdører, samtlige innerdører subber i gulv/terskel/karm. Justering og utbedring av skadet overflatebehandling må foretas. Bemerkes fuktsveller nedre del av dør inn til bad.

Merknader:

4. Tak

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, med pulttak delvis over terrasse entre. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og vil derfor være ytterst begrenset inspisert. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen.

Det mangler snøfangere på tak. Krav til snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade ihht. NS3600. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Derfor ikke satt tilstandsgrad.

Merknader:

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning. Takpapp pulttak over inngangsparti, registreres mosedannelser, det bemerkes at mose bør fjernes. Forøvrig i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Merknader: Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen) er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad.

5. Loft

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Luker i knevegger er inspisert fra luke og det registreres spor etter vanddrypp rundt rør gjennomføringer, fremstår forøvrig tørt på befaringsdag men ytterligere undersøkelser må foretas.
 Kneloft forøvrig fremstår i normalt god stand, av visuelt tilgjengelige overflater.

Merknader: Konstruksjonsoppbygging er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU.

6. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Entre terrasse på 12m²

Bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke.

Bjelkelag er ikke innsisert. TGIU. Terrassebord vurderes å ha passert sin forventede levetid, dette gjelder sannsynligvis bjelkelag også. Tiltak må foretas.

Terrasse med utgang fra stue på 15m²

Bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke.

Bjelkelag er ytterst begrenset innsisert. TGIU. Terrassebord og bjelkelag vurderes å ha passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas.

Balkong på 2m².

Bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke. Behov for vask og vedlikehold av terrassebord og rekkverk. Sprekker i trevirke på rekkverk og terrassebord med malingsavflassing. Rekkverk er målt til 89cm. Krav til rekkverk på 1m når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng, etter dagens gjeldende forskrifter.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, en rad med fliser er foliert svart. Takessplater i himling.

Innredning med slett front, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning.

- Dusjkabinett

- Gulvstående WC

- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår med alder og bruksmerker, bemerkes fuktsveller på innredning og hull fra tidligere innredning. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning av visuelt tilgjengelige overflater på befaringsdagen. Hjemmelshaver opplyser forøvrig at taket på dusjkabinettet er tildels løst.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet har vinylbelegg, trolig fra byggeåret. Overflatene bærer preg av alder og bruksslitasje. Det er ikke foretatt måling av fallforhold rundt sluk på gulvet, da tilkomst til sluk og området rundt ikke er mulig å komme til grunnet plassering av dusjkabinett og vaskemaskin. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

Membranen er fra byggeår.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg på gulv.

Ikke tilgjengelig sluk, grunnet plassering av dusjkabinett og vaskemaskin. Sluk er derfor ikke inspisert og vurdert.

Overflatene fremstår med alder og bruksslitasje.

Vinylbelegg på gulv vurderes å ha passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom nedre del av vegg og det er fuktmålt normale fuktverdier på befaringsdag.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette og 1-speils fronter fra 2005, ifølge eier.

Samtlige fronter, benkeplate og hvitevarer er foliert.

Bemerkes fuktsveller spesielt rundt og i nærheten av vanninstallasjoner generelt på kjøkkeninnredning.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredning med alder og bruksmerker. Innredning er ikke inspisert under folierte overflater.

Avtrekksvifte er forsøkt funksjonstestet, men hjemmelshaver opplyser at avtrekksvifte er defekt og derfor ikke funksjonstestet.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Det er fuktsøk overflater av gulv i nærheten av vanninstallasjoner, med normale fuktverdier på befaringsdag. Bemerkes stedvis knirk ved gange på gulv.

Godt trykk i vannkran, treg avrenning fra avløp.

Ingen komfyrvakt ved kokeplate, ei heller trådløs lekkasjesikring i form av elektronisk waterstop under oppvaskmaskin. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales likevel ettermontert.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng**Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast.
- Vannrør i metall og kobber.
- Gulvstående WC på bad.
- Stoppekran plassert i sjakt ved siden av kjøkkeninredning. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder at det er avvik med utekran. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdryp fra vannrør. Det bemerkes at servantskap på bad, WC og oppvaskkum på kjøkken fylles raskere enn vannet drenerer. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vurderingen av vann og avløpsrør er basert på funksjonstesting av kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap med visuell vurdering av visuelt tilgjengelige rør. Skjulte rør i konstruksjoner og føringer er ikke vurdert.

Bemerkes noe irr på overganger av kobberrør, enkelte fuktmerker observeres i overganger avløpsrør. Det bør foretas en gjennomgang med autorisert rørlegger for en komplett tilstandsvurdering av vann og avløpsrør.

Levetid for vann og avløpsrør har passert store deler av sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1999

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

CTC Ferro Fil varmtvannsbereder på 194L plassert på soverom i 2.etasje.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble forøvrig ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da bereder har passert sin forventede levetid.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**TG 3** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk, med universal skapvifte motor, plassert over avtrekk kjøkken.

Avtrekksvifte er forsøkt funksjonstestet, hjemmelshaver opplyser om at motor universal skapvifte er defekt.

Motor og kjøkkenhette må sannsynligvis utskiftes.

Det registreres ventiler i enkelte av rommene som fremstår å være naturlig tilluft i rørføringer via sjakt og kneloft, men ytterligere undersøkelser må foretas.

Det savnes tilstrekkelig tilluft til bad under dørblad til bad.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Prisivurdering gjelder for utskifting av universal skapvifte og kjøkkenhette, dersom det avdekkes ytterligere avvik underveis, vil kostnaden bli høyere.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod under trapp med automatsikringer og 10 kurser ihht. kursoversikt. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Det bemerkes at sikringer i selve skapet ikke er merket med sikringsnummer.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse som er tilgjengelige på befæringsdag, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon. (Begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Store deler av det elektriske anlegget, herunder kabler, kontakter og brytere, vurderes å være fra byggeår. Det elektriske anlegget er således av eldre dato, og bruken av strøm er i dag vesentlig høyere enn da anlegget ble etablert. Oppgradering/utskifting av det elektriske anlegget må derfor påregnes for å tilfredsstille dagens krav og belastning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som handler om det elektriske arbeidene.

Varmepumpe er installert nyere ukjent år.

Hvorvidt det er flere elektriske arbeider utført uten samsvarserklæring, må ytterligere undersøkelser foretas.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:**3.1 Vinduer og ytterdører**

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert 1988.

Vindu med 2-lags isolerglass produsert 2013.

Takvindu i loftsetasje, ukjent årstall.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte vinduer kan med fordel justeres for optimal gange. Fremstår med alder og bruks/værslitasje. Vinduer fra 1988 vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Vindu forøvrig fremstår i normalt god stand, med normal bruks/værslitasje.

Utførelse med omramming utvendig på vinduer og dører i fasaden vurderes som en uheldig løsning. Denne metoden kan medføre økt risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen, noe som igjen kan føre til fuktskader og videre følgeskader i bygget. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Takvindu registreres indikasjoner på fukt ved fuktsøk av overflater utforing med visuelt synlige fuktsveller.

Dette vinduet gis derfor TG3.

Prisvurdering ved TG3: 5000-15000kr. Dette gjelder for korrekt tetting utført ihht. gjeldende monteringsanvisning.

Ved utskifting av vindu vil prisvurdering ligge på 30 000-45 000.

Hjemmelshaver opplyser at de er i kontakt med borettslagets styre for å undersøke prosess og kostnad videre.

Ytterdør med 2-lags isolerglass produsert 2015.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert 2004.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert 1988.

Bemerkes svertesopp nedre del av glass ytterdør.

Ytterdør og terrassedør ble visuelt undersøkt og kontrollert, normal bruksslitasje/værslitasje må forventes, justering for optimal gange bør foretas. Forøvrig i normalt god stand.

Terrassedør fra 1988 vurderes passert sin forventede levetid. Defekt vrider og manglende blendelukk til lås. Vesentlige skader utvendig grunnet manglende vedlikehold. Tiltak må foretas.

Slette innerdører, samtlige innerdører subber i gulv/terskel/karm. Justering og utbedring av skadet overflatebehandling må foretas. Bemerkes fuktsveller nedre del av dør inn til bad.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Entre terrasse på 12m²

Bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke.

Bjelkelag er ikke innsisert. TGIU. Terrassebord vurderes å ha passert sin forventede levetid, dette gjelder sannsynligvis bjelkelag også. Tiltak må foretas.

Terrasse med utgang fra stue på 15m²

Bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke.

Bjelkelag er ytterst begrenset innsisert. TGIU. Terrassebord og bjelkelag vurderes å ha passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas.

Balkong på 2m².

Bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke. Behov for vask og vedlikehold av terrassebord og rekkverk.

Sprekker i trevirke på rekkverk og terrassebord med malingsavflassing. Rekkverk er målt til 89cm. Krav til rekkverk på 1m når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng, etter dagens gjeldende forskrifter.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

	Flislagte vegger, en rad med fliser er foliert svart. Takessplater i himling. Innredning med slett front, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning. - Dusjkabinett - Gulvstående WC - Opplegg for vaskemaskin Overflatene fremstår med alder og bruksmerker, bemerkes fuktsveller på innredning og hull fra tidligere innredning. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning av visuelt tilgjengelige overflater på befaringsdagen. Hjemmelshaver opplyser forøvrig at taket på dusjkabinettet er tildels løst.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Gulvet har vinylbelegg, trolig fra byggeåret. Overflatene bærer preg av alder og bruksslitasje. Det er ikke foretatt måling av fallforhold rundt sluk på gulvet, da tilkomst til sluk og området rundt ikke er mulig å komme til grunnet plassering av dusjkabinett og vaskemaskin. Ytterligere undersøkelser må foretas.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkeninnredning med slette og 1-speils fronter fra 2005, ifølge eier. Samtlige fronter, benkeplate og hvitevarer er foliert. Bemerk fuktsveller spesielt rundt og i nærheten av vanninstallasjoner generelt på kjøkkeninnredning. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredning med alder og bruksmerker. Innredning er ikke inspisert under folierte overflater. Avtrekksvifte er forsøkt funksjonstestet, men hjemmelshaver opplyser at avtrekksvifte er defekt og derfor ikke funksjonstestet. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Det er fuktsøk overflater av gulv i nærheten av vanninstallasjoner, med normale fuktverdier på befaringsdag. Bemerkes stedvis knirk ved gange på gulv. Godt trykk i vannkran, treg avrenning fra avløp. Ingen komfyrvakt ved kokeplate, ei heller trådløs lekkasjesikring i form av elektronisk waterstop under oppvaskmaskin. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales likevel ettermontert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Avløpsrør i plast. - Vannrør i metall og kobber. - Gulvstående WC på bad. - Stoppekran plassert i sjakt ved siden av kjøkkeninnredning. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten. - Opplegg for vaskemaskin på bad - Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder at det er avvik med utekran. Ytterligere undersøkelser må foretas. Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdryp fra vannrør. Det bemerkes at servantskap på bad, WC og oppvaskkum på kjøkken fylles raskere enn vannet drenerer. Ytterligere undersøkelser må foretas. Vurderingen av vann og avløpsrør er basert på funksjonstesting av kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap med visuell vurdering av visuelt tilgjengelige rør. Skjulte rør i konstruksjoner og føringer er ikke vurdert. Bemerk noe irr på overganger av kobberør, enkelte fuktmerker observeres i overganger avløpsrør. Det bør foretas en gjennomgang med autorisert rørlegger for en komplett tilstandsvurdering av vann og avløpsrør. Levetid for vann og avløpsrør har passert store deler av sin forventede levetid.
10.2	Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

CTC Ferro Fil varmtvannsbereder på 194L plassert på soverom i 2.etasje.
Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble forøvrig ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da bereder har passert sin forventede levetid.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg på gulv. Ikke tilgjengelig sluk, grunnet plassering av dusjkabinett og vaskemaskin. Sluk er derfor ikke inspisert og vurdert. Overflatene fremstår med alder og bruksslitasje. Vinylbelegg på gulv vurderes å ha passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom nedre del av vegg og det er fuktmålt normale fuktverdier på befaringdag. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.5	Ventilasjon
	Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk, med universal skapvifte motor, plassert over avtrekk kjøkken. Avtrekksvifte er forsøkt funksjonstestet, hjemmelshaver opplyser om at motor universal skapvifte er defekt. Motor og kjøkkenhette må sannsynligvis utskiftes. Det registreres ventiler i enkelte av rommene som fremstår å være naturlig tilluft i rørføringer via sjakt og kneloft, men ytterligere undersøkelser må foretas. Det savnes tilstrekkelig tilluft til bad under dørblad til bad. Generelt: For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Prisvurdering gjelder for utskiftning av universal skapvifte og kjøkkenhette, dersom det avdekkes ytterligere avvik underveis, vil kostnaden bli høyere.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250094	

Selger 1 navn
Aud-Iren Lauvik

Gateadresse	
Prost Stabels vei 91	

Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2019

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250094

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje 2014, ble utredet senere samme år gjennom Polygon på oppdrag fra borettslaget

Initialer selger: AL

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

På oppdrag fra borettslaget

Arbeid utført av

Polygon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tror det er dokumentert gjennom borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt sprekk i gulv i 3 etg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skiftet måler i 2016

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250094

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet tak og planker av Nortekk. Malt fasade privat samt av firma gjennom borettslaget
Arbeid utført av	Nortekk

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble foretatt i borettslaget. Usikkert årstall. Rundt 2013

21.1 Radonmåling

År	2013
Verdi	Usikkert

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250094

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250094

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aud Iren Lauvik	8d2caa4b4f0f9e1ef1bc8fa 1fc2434728c888853	30.09.2025 21:21:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250094

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

**BORI BBL**

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

Generert 06.10.25
Vår ref.: 285 / 9
Meglernes ref.: Ikke
oppgitt

Boligopplysninger

Andel	9	Bolignr	
Boligselskap	285 Vestvollhagan Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	PROST STABELS VEI 91, 2019 SKEDSMOKORSET	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Aud-Iren Lauvik	Bygningstype	Rekkehus

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 06.10.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
A-konto vann og avløp	474	474	474	474	474	474
Avdrag IN 1	521	521	521	521	521	521
Avdrag IN 2	199	199	199	199	199	199
Dugnadskbidrag	50	50	50	50	50	50
Felleskostnader	3 379	3 379	3 379	3 379	3 379	3 379
Infrastruktur ladere	60	60	60	60	60	60
Renter IN 1	935	935	935	935	935	935
Renter IN 2	817	817	817	817	817	817
Total	6 435	6 435	6 435	6 435	6 435	6 435

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 5,65% Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.25	4	21 157 407	186 173	29.12.17 - 30.12.42
DNB BANK ASA 5,65% Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.25	4	18 899 419	163 156	09.03.23 - 30.03.53
Total		40 056 826	349 329	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 5,65% Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.25	4	21 157 407	29.12.17 - 30.12.42
DNB BANK ASA - 5,65% Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.25	4	18 899 419	09.03.23 - 30.03.53

Selskap og eiendom

Selskap	285 Vestvollhagan Borettslag (orgnr. 948026899)
Antall enheter	118
Styrets e-post	vestvollhagan@borettslag.net
Styreleder	Tommy Stovner (90120761)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 20774540.3)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	21/41
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 355 689,00	Andre inntekter	kr 104,00
Formue	kr 7 951,00	Utgifter	kr 21 282,00

Merknader

Garasje følger leiligheten.

IN LÅN

Vestvollhagan Borettslag, org.nr. 948026899, har blitt invilget et lån kr. 20 000 000 (tjuemillioner) i anledning nytt lån. Formålet med lånebehovet er relatert til nødvendig vedlikehold av tak, herunder utskiftning til nye tak og fasadepanel. Lånet vil omgjøres til et IN lån per 01.01.2024 etter GF vedtak den 17. april 2022.

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

Ny innkalling til ordinær generalforsamling 10.04.2025 for Vestvollhagan Borettslag.

Forrige utsendte innkalling utgår.

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

Det er også mulig å delta via videolenke:

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.
Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

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

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Personvalg
- Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget
- Sak 7: valgkomité

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

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

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

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

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

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

Styrets forslag

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar

Styrehonoraret for foregående periode fastsettes i henhold til valgkomiteens forslag.

Sak 5: Personvalg

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

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

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

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

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

Kandidater til **Delegat** :

Kandidater til **Varadelegat**:

Sak 7: valgkomité

Velges på generalforsamlingen

Kandidater til **valgkomité (1 år)**:

Vestvollhagan Borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer til styret:

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

Valgkomiteen:

Hans Erik Gaarder
(Valgt for 1 år i 2024)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

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

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

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

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

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

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

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

Kontakt:

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

Bygningsadresser:

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

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

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

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

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

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

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

4. STYRETS ARBEID

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

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

Av andre saker nevnes:

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

NB!

Styret vil avholde beboermøte direkte etter generalforsamling.

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

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

5. REGNSKAPET FOR 2024

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

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

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Kommentarer til avvik mellom regnskap og budsjett:

Budsjettet endte med et underskudd på Kr 1.218.446,-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2025

Felleskostnader

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

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

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

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

Forsikringer:

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

Kommunale avgifter

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

Finanskostnader

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

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

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

Totalt utgjør borettslagets låneforpliktelser på Kr 41.795.308,-

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

Sted Skedsmo 31.12.2024 / 08.03.2025.

Cecilia Björklin
styremedlem

Tommy Stovner
styreleder

Hege S Normann
Nestleder

Ragna Rødal
styremedlem

Jon Marsteinstredet
styremedlem

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Vestvollhagan Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Vestvollhagan Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Vestvollhagan Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Vestvollhagan Borettslag

Tommy Stovner
Styrets leder

Cecilia Björklin
Styremedlem

Jon Marsteinrædet
Styremedlem

Hege Sofie Mølsted Normann Ragna Margrethe Otterholm Rødahl
Styremedlem Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

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

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

Note 4 Konsulenttenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

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

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 8 Energi og fyring

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

Note 9 Driftskostnader

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

Note 10 Andre driftskostnader

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

Note 11 Anleggsmidler

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

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

Note 12 Andelskapital

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

Note 13 Opptjent egenkapital

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

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

Note 14 Pantelån

DNB BANK ASA

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 25

år Opprinnelig 2017 28 526 638

Nedbetalt tidligere 5 633 123

Nedbetalt i år 675 918

Lånesaldo 31.12 22 217 597

Beregnet innfrielsesdato: 29.12.2042

DNB BANK ASA

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 30

år Opprinnelig 2023 20 000 000

Nedbetalt tidligere 159 221

Nedbetalt i år 263 067

Lånesaldo 31.12 19 577 712

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

Andelssaldo 01.01: 448 173

+Innbetalt IN i Peiorde: 0

-Nedskrevet andelsaldo i periode: 13 232

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

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

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

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

Note 15 Borettsinnskudd

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

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

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

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 18 Disponible midler

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

285 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

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

Identifikasjon	Identifikasjon
 Björklin, Cecilia Kristina E.	 Marsteintrædet, Jon

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

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

Navn	Dato
Stovner, Tommy	2025-03-07

Identifikasjon
 Stovner, Tommy

Til generalforsamlingen i Vestvollhagan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

11.03.2025 22:04:50

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

285 Vestvollhagan Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 10.04.2025

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

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

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

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

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

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

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

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

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

Sak 5: Personvalg

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer

Styreleder (2 år)

Tommy Stovner **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

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

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

Varamedlem (1 år) (3 posisjoner)

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

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

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

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

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

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

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat (3 posisjoner)

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

Varadelegat (3 posisjoner)

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

Sak 7: valgkomité

Velges på generalforsamlingen

valgkomité (1 år) (4 posisjoner)

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

Ordinær generalforsamling 10.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Winther, Jan Petter

Dato

2025-04-10

Navn

Marsteinrædet, Jon

Dato

2025-04-10

Identifikasjon

 Winther, Jan Petter

Identifikasjon

 Marsteinrædet, Jon

HUSORDENSREGLER

FOR

VESTVOLLHAGAN BORETTSLAG

MÅLSETTING:

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

Generelt

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

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

11. Vedlikehold av leilighet

Andelseier plikter å utføre lettere vedlikehold selv

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

12. Tiltak som krever søknad/melding til styret

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

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

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

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

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

Søknaden til styret må være skriftlig og inkludere:

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

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

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

15. Parkering

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

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

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

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

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

Parkeringsplassen skal ikke benyttes som lagringsplass.

Dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene kan bare gis av borettslagets styre.

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

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

16. Fellesområder/Andel

Fellesområdene skal holdes rene og ryddige.

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

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

Vedtekter for Vestvollhagan Borettslag

org nr 948026899

tilknyttet BORI BBL

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kungjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

KpArealformålOmråde

Boligbebyggelse, náv.

Næringsvirksomhet, náv.

Komb. beb. og anl. form., náv.

Veg, náv.

Frimeråde, náv.

Kombinerte grønstr.form., náv.

LNRf tiltak for stedb. næring, náv.

KpHensynssoneOmråde

Kp angitt hensynssone

Kp Båndleggingssone

Kp Faresone

Kp Sikringssone

KpSamferdselLinje

1121 - Fjernvei N

1121 - Fjernvei N (bru)

1122 - Hovedvei N

1124 - Samlevei N

1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei N

1156 - Kollektivtrase F

Arealformålsgrense

Kommuneplanområde



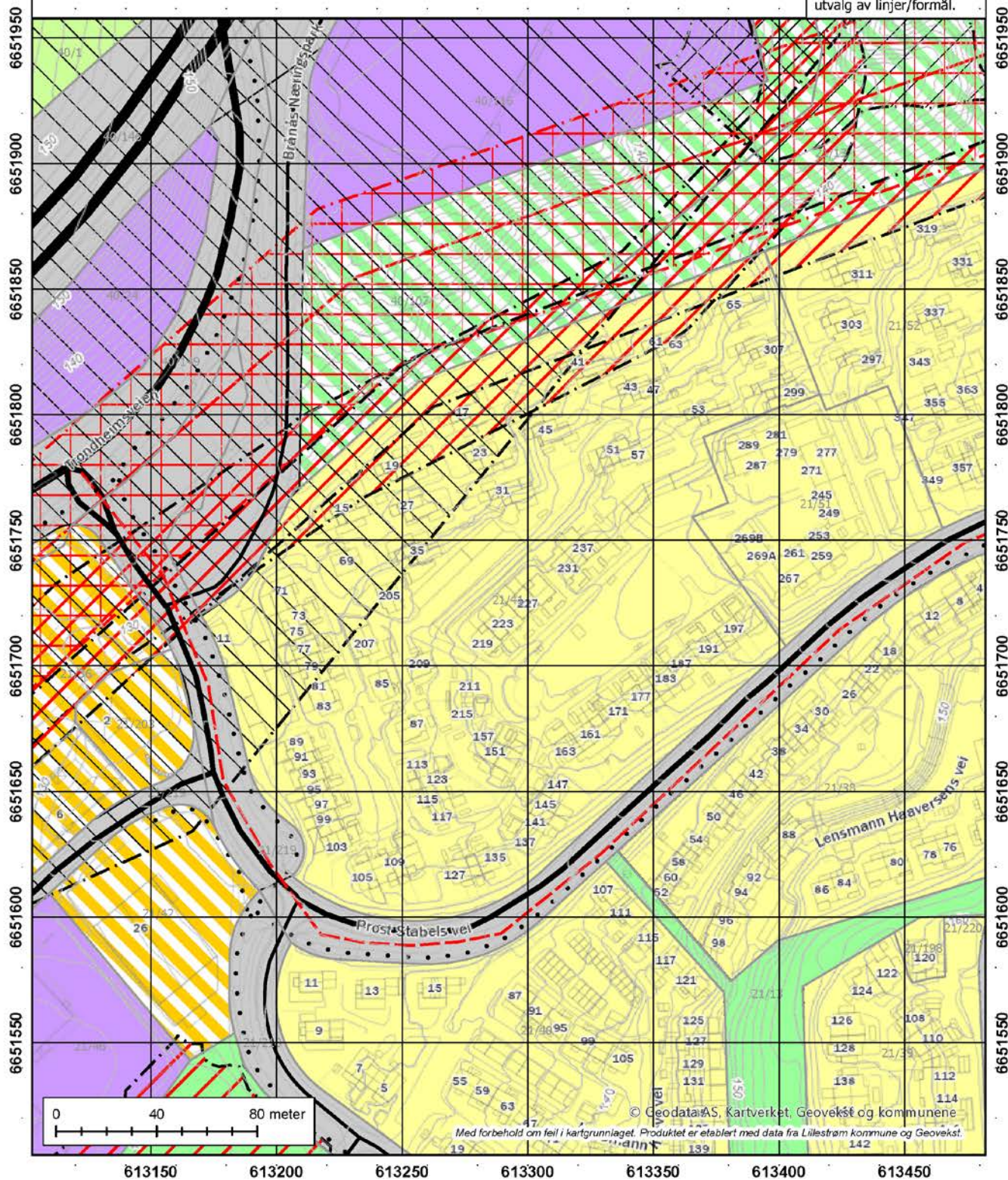
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000

Papirstørrelse: A4

Produsert: 23.09.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

21/41/0/0

Tegnforklaring:

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Områder for industri / lager
- Område for jord- og skogbruk
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass

- Bussholdeplass
- FRIJOMRÅDER
- Anlegg for lek
- Forretning / Kontor / Industri
- Annet kombinert formål
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2080 - Parkering
- 91 - Anlegg- og riggomr.

- RpFareSone
- 640 - Frisiktsone
- 1242 - Avgjørelse
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

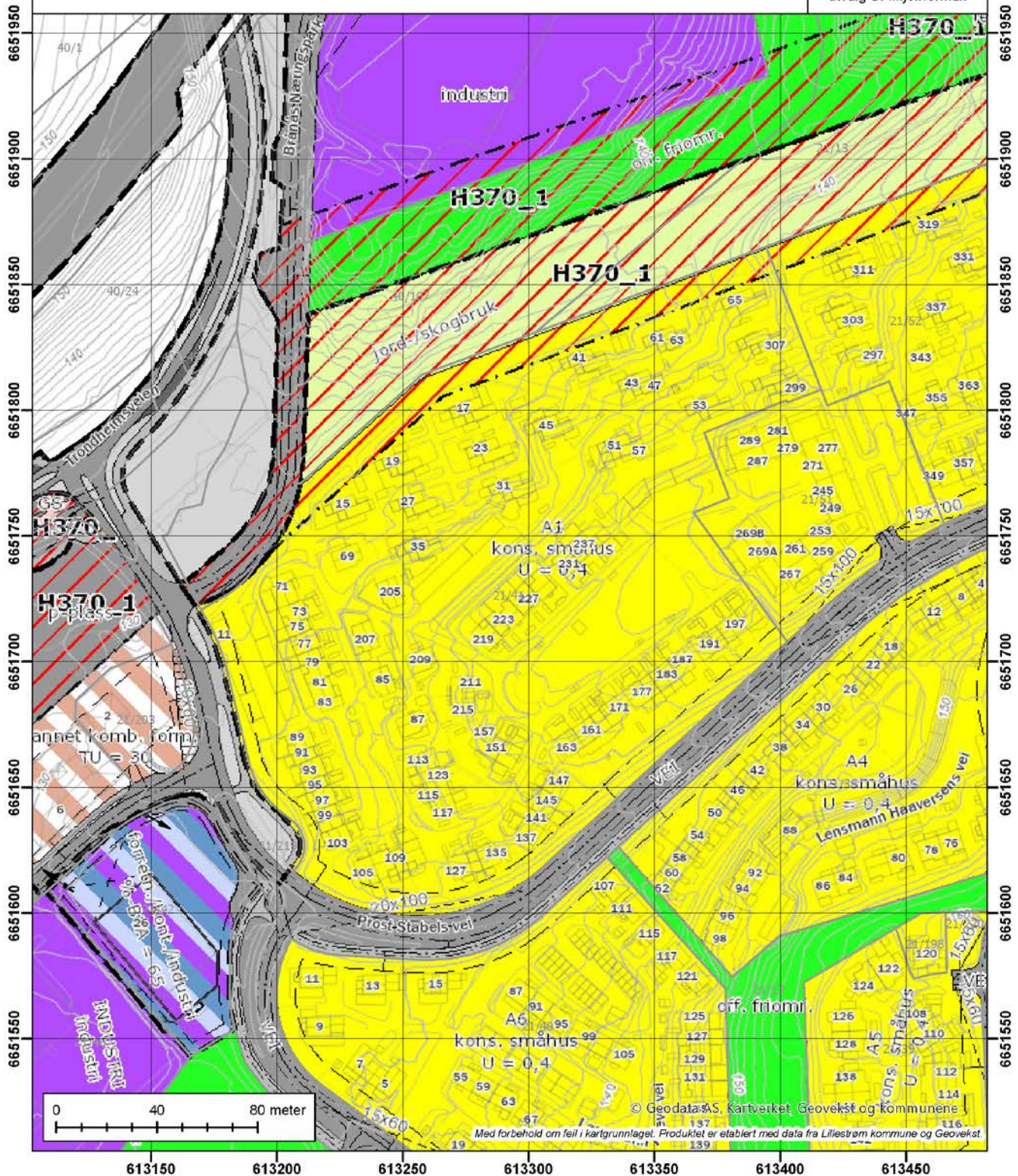
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktslinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1227 - Regulert støysigerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.09.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Prost Stabells vei 91
2019 SKEDSMOKORSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre