



aktiv.

Børserudvegen 23B, 2040 KLØFTA

**Stor 2-roms leilighet med Sentralt
beliggenhet midt på Kløfta | 5 min
til tog | Garasje | Flott solrik
vestvendt hage**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 238 293,-
Omkostn.: Kr 8 115,-
Total ink omk.: Kr 2 996 408,-
Felleskostn.: Kr 4 726,-
Selger: Odd Kopperud

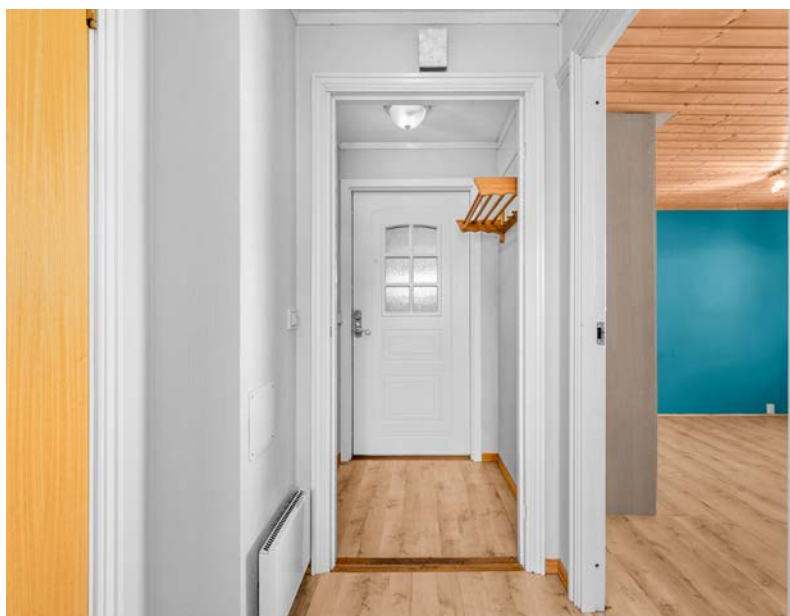
Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 64/80 kvm
Tomtstr.: 17215.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 678
Andelsnr.: 25
Oppdragsnr.: 1205260049

Stor 2-roms leilighet med Sentralt beliggenhet midt på Kløfta | 5 min til tog | Garasje | Flott solrik

Velkommen til Børserudvegen 23B! Her får du en leilighet beliggende midt i sentrum av Kløfta med kort vei til alle fasiliteter til det dagligdagse. Romerikssenteret med butikker, kafe, vinmonopolet og andre servicetilbud er kun et steinkast unna. Det er også kun en kort gåtur til Kløfta togstasjon hvor du har tog i retning Oslo/Jessheim hver 30. minutt.

Leiligheten har en romslig planløsning med 2 innvendig boder og et stort soverom, dette sammen med den åpne stue/kjøkken løsning gjør at leiligheten har et stort potensiale. Fra stuen har du utgang til en solrik vestvendt hage som er perfekt for fine sommerdager, det er også en overbygd terrasse på 8 kvm. Med leiligheten følger en garasjeplass.

Dette er en leilighet du bør se, velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Nabolagsprofil	67
Info fra kommunen	74
Info fra forretningsfører	84
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré, gang, soverom, bad, kjøkken, stue og 2 boder

BRA-e: 16 kvm Bod og garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,35m.

Arealene er beregnet i henhold til NS 3940:2023, basert på rommenes faktiske bruk ved befaring, selv om enkelte rom kan ha bruk som avviker fra gjeldende forskriftskrav. Oppmålingen er utført med digital 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som har svært høy presisjon. Scanningen beregner areal fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer og sjakter er inkludert. Mindre avvik kan forekomme, og avvik på +/- 2% er innenfor normal toleranse. Avvik fra tidligere oppmålinger skyldes trolig lavere nøyaktighet og/eller medregning av yttervegger tidligere. Eksterne boder måles vanligvis med håndholdt laser.

Rådata fra scanningen er prosessert av BO3D AS, som har utarbeidet mål-satte plantegninger og arealberegninger. Nye arealregler (NS 3940:2023) gjelder fra 01.01.2024, og arealer oppgis derfor som BRA-i (bruksareal innenfor omsluttende vegger) samt BRA-e der det er relevant. Ytterligere presiseringer følger «Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling».

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17215.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt med ulike beplantning.

Beliggenhet

Børserudvegen 23B ligger sentralt til på Kløfta, med kort avstand til Romerikssenteret. Dette gir enkel tilgang til dagligvarebutikker som Rema 1000 og Meny, samt posttjenester via PostNord.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Kløfta stasjon med togforbindelser til Oslo/Jessheim hvert 30. minutt kun 5 minutters gange fra eiendommen. For de som reiser ofte, er Gardermoen/Oslo Lufthavn kun 14 minutter unna med bil.

For de som er aktive, tilbyr Kløfta Idretts- og aktivitetspark et bredt spekter av sportsaktiviteter, og ligger bare 8 minutters gange fra eiendommen. Kløftahallen idrettshall og Sportica Kløfta er også i nærheten.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Mamma Mia barnehage - 8 min gange

Soria Moria barnehage - 11 min gange

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Åreppen skole (1-7 kl.) - 14 min gange

Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) - 10 min gange

Sport og trening

Kløfta Idretts- og aktivitetspark - 8 min gange

Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo... 0.7 km

Kløftahallen idrettshall - 10 min gange

Aktivitetshall 0.9 km

Sportica Kløfta - 5 min gange

Nemus Fysio - 5 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er et boligbygg med flere boenheter fra 1980.

Bygningen har støpt gulv på grunnen.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Verandaene er oppført i trekonstruksjoner og søyler. Det er registrert mindre skjevheter på verandagulv.

Vinduer er trevinduer med 2-lags energiglass. Ytterdør og balkongdør er også med 2-lags energiglass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Baderomsplater er ikke forskriftsmessig montert. Det mangler vinkellist

underkant plater. Det dusjes i dusjkabinett og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran likevel er tilstede i områdene som defineres som "våtzone", og skal tåle påkjenning av vann/fukt. Rommet har forventet levetid nært forestående. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom - Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Halvparten av forventet bruksktid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Innhold

BRA-i 64 kvm: Entré, gang, soverom, bad, kjøkken, stue og 2 boder

BRA-e 16 kvm: Bod og garasje

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og betong.

Vegger: Malte plater og tapet.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør i kobber/metall.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i kjøkkenbenk.
- Andre installasjoner: Varmepumpe luft-luft.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg fra 1980 med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i bod.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Det ble satt in stålrør i pipe i 2022. Opplyst av eier.

2015:

- Gulv ble rehabilitert i 2015. Opplyst av eier.

2010:

- Trevinduer med 2-lags energiglass.
- Vegger og himling pusset opp i 2010. Opplyst av eier.
- Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Skap og speil med tilhørende belysning over. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Montering av fartsdumper i borettslaget.
- Nye utelamper til alle andelseiere.
- Nytt brannvarslings anlegg i borettslaget.

Parkering

Børserud Borettslag tilbyr flere parkeringsmuligheter for beboerne. Hver andel er tildelt en garasje, og det er totalt 41 garasjer i borettslaget. I tillegg leier styret ut 18 parkeringsplasser og 2 plasser til tilhengere. Det er også tilgjengelig 5 gjesteplasser som kan benyttes av besøkende inntil 3 døgn. For bil nummer 2, motorsykel eller tilhenger kan beboerne leie reserverte parkeringsplasser mot en månedlig kostnad.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP3215966

3215966

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Boligen blir ikke ytterlige rengjort.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen i boligen består av vedfyring og strøm. Boligen har en varmepumpe luft-luft og gulvvarme på badet.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 750 000

Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

237 970 (Andel av fellesgjeld)

2 987 970 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 725 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 115 (Omkostninger totalt)

17 015 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 815 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 996 085 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 004 985 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 007 785 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 763 751 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 055 002 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 4 726,12 kr pr. md.
- Lån: 1 453,49 kr pr. md.
- Vedlikeholdssparing: 810,00 kr pr. md.
- Felleskostnader: 2 462,63 kr pr. md.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 726

Andel Fellesgjeld

Kr 238 293

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 22 822

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Børserud Borettslag

Organisasjonsnummer

955415663

Andelsnummer

25

Om borettslaget

Børserud Borettslag, med organisasjonsnummer 955415663, ligger i Ullensaker kommune og består av 41 andelsleiligheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget har felles redskapsbod med tilgjengelige redskaper. Anlegget inkluderer også styrerom, postrom og søppelrom.

Vedtatte saker:

- Styremedlemmer økes til 4 personer igjen.

Pågående saker:

- Det vil i løpet av 2026 bli tatt lån i borettslaget, og det må påregnes økning av fellesgjeld og felleskostnader.
- Et takprosjekt skal gjennomføres fra 2025 til 2028, basert på en grundig rapport over samtlige bygg. Prosjektet innebærer utbytte av tak med nye takrenner på utvalgte bygg, og det vil bli avholdt et beboermøte om saken.
- Nytt brannvarslingsanlegg er under installasjon og er per i dag ikke ferdigstilt. Borettslaget har en utestående kostnad på 278 000,- knyttet til dette.
- Nytt inngangsparti for Børserudsvingen 1-13.
- Utbytte av veranda for Børserudvegen 19-21 & 23-25.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208339710

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 9 253 958,00

Innfrielsesdato: 30.12.2051

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208644882

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 2 986 130,00
Innfrielsesdato: 30.09.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning og det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget BORI BBL har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

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

- Planlagt økning felleskostnader info: Det vil i løpet av 2026 bli tatt lån i borettslaget og det må påregnes økning av fellegjeld og fellekostnader.
- Planlagt økning fellesgjeld info: Det vil i løpet av 2026 bli tatt lån i borettslaget og det må påregnes økning av fellegjeld og fellekostnader.
- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -160 563,-
Årsresultat for 2024: -200 920,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Det vil i løpet av 2026 bli tatt lån i borettslaget og det må påregnes økning av fellegjeld og fellekostnader.

Borettslaget har en utestående kostnad på 278 000,- på nytt Brannvarslings anlegg da dette ikke er ferdigstilt. Denne er ikke medberegnet i årsresultatet.

Utbytte av tak på utvalgte bygg med nye takrenner.

Nytt inngangsparti for Børserudsvingen 1-13.

Utbytte av veranda for Børserudvegen 19-21 & 23-25.

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

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter/husordensregler.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 678 i Ullensaker kommune. Andelsnr. 25 i Børserud
Borettslag med orgnr. 955415663

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/29/678:

14.07.1980 - Dokumentnr: 5493 - Rettigheter iflg. skjøte
Avgi grunn til vei. Rett for andre tomteeiere til stikkledn.
for vann/kloakk over d.e. Byggeklausul.
Rett for Ullensaker kommune til off.ledn. og vedlikehold av
disse, vederlagsfritt. Rett for televerket og E-verket til
ledn. og stolpefeste. Rett til transformatorstasjon.
Tomten kan kun benyttes til boligbygg. Forbud mot nærings-
-virksomhet u/tillatelse. Forkjøpsrett for selger ved salg
før bebyggelse. m.v.

30.05.1980 - Dokumentnr: 4215 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3209 Gnr:29 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 1367863 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:29 Bnr:678

01.01.2024 - Dokumentnr: 194567 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:29 Bnr:678

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.02.1981 for oppføring av rekkehus nr 23, 24, 25 og 26.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av piper datert 18.09.2023.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 04.03.1980. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

Følger reguleringsplan «Del av Kløfta sentrum» (plan-ID 153). Planen regulerer eiendommen til boligformål.. 16.10.1980

Eiendommen følger kommuneplanen 'Kommuneplan for Ullensaker 2021-2030', vedtatt 23.03.2021, hvor den er avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse - nåværende i kommunedelplan for Kløfta, vedtatt 03.09.2012.

Samferdselsdepartementet har besluttet at en mulig ny tredje rullebane ved Oslo Lufthavn skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på denne beslutningen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.03.2026

**Velkommen til
Børserudvegen 23B!**





Børserudvegen 23B

-1.Etasje

Internt bruksareal (BRA-i)	64.27m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	
Ikke måleverdig areal(ALH)	

BRA	64.27m ²
P-rom	56.47m ²
S-rom	7.80m ²



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

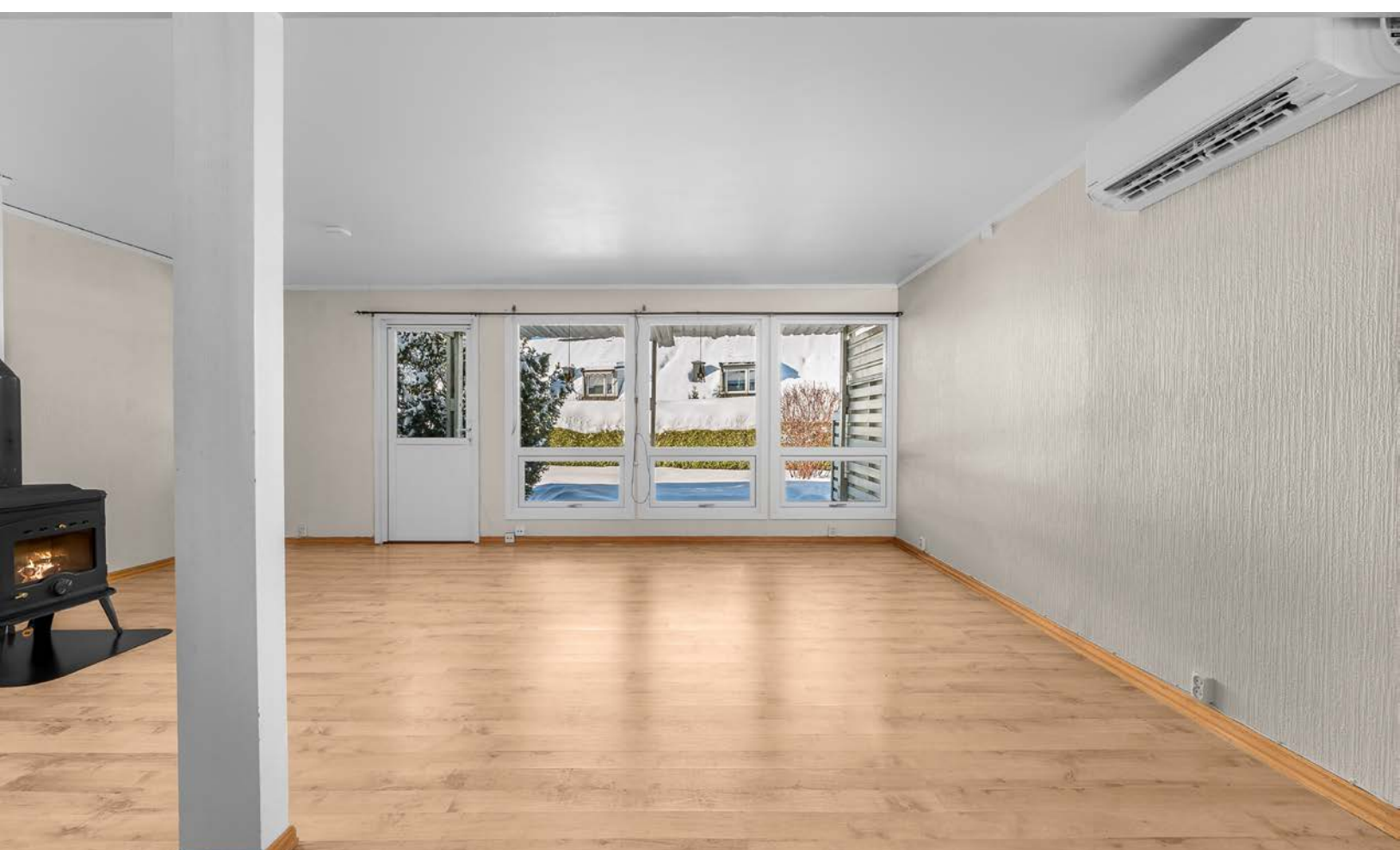
BO 3D

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Stue/kjøkken







Soverom



Bad



**Dette er en bolig du
bør se!**







Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Børserudvegen 23B , 2040 KLØFTA
-  ULLENSAKER kommune
-  # gnr. 29, bnr. 678
-  # Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 22537-1130

Referansenummer: LA3269

Autorisert foretak: MEGLERPARTNER AS

Sertifisert Takstingeniør: Ola Kjeldsberg



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

Meglerpartner AS

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

Hos MeglerPartner har vi lang erfaring og høy fagkompetanse innen boligtaksering og tilstandsrapporter. Vårt dedikerte team leverer alltid nøyaktige og pålitelige vurderinger som kan brukes ved salg, eiendomstransaksjoner, refinansiering, samlivsbrudd eller dødsbo.

Tilstandsrapporten gir også boligeiere en bedre forståelse av eiendommens tilstand, og gjør dem i stand til å ta informerte beslutninger før de velger megler. Ved å ha rapporten på plass på forhånd, unngår man overraskelser senere i prosessen og kan forhandle med megleren på et mer realistisk grunnlag. Ikke minst får megleren et solid fundament for verdifastsettelsen, noe som igjen forenkler hele salgsprosessen.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Bolig med BRA-i på 64 m² over en etasje.
Veranda, overbygget.
Garasje.
Bod.

STANDARD:

Boligen er fra 1980.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt. Snødekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags energiglass.
Ytterdør med 2-lags energiglass.
Balkongdør med 2-lags energiglass.
Verandaene er oppført i trekonstruksjoner og søyler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Vegg: Malte plater. Tapet.
Himling: Malte plater. Trepanel.
Gulv: Laminat. Betong.
Bygningen har støpt gulv på grunnen.
Mursteinspipe.
Ildsted er montert.
Innvendige dører: Glatt finer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Malte plater.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Ukjent membran/tettesjikt.
Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Skap og speil med tilhørende belysning over.
Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Naturlig ventilasjon, ventil på vegg. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, hvor deler av plate er beslått. Ett-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Avsatt plass til komfyr og kjølfrys.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Bereder er plassert i kjøkkenbenk.
Varmepumpe luft-luft.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten var snødekket på befaringsdagen og begrenset vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

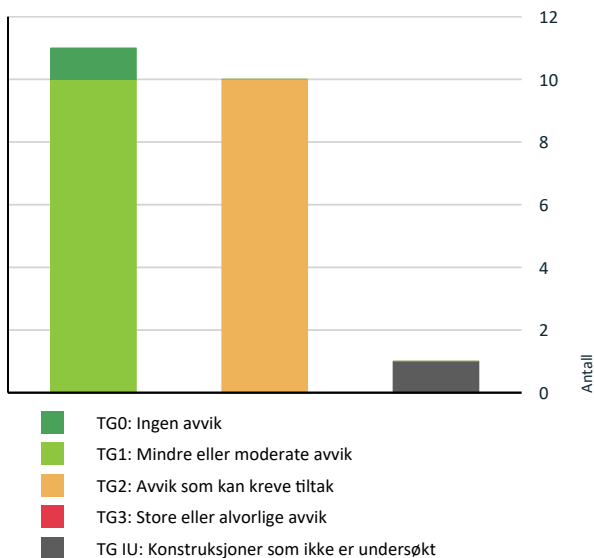
Boligbygg med flere boenheter

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

Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt.

Takstmannen var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om. Under befaringen var takteking, terreng o.l. gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø. Begrensning av rapportens omfang:

For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller

lignende). Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Forbehold om Avvik og Manglende Informasjon:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet på bakgrunn av den informasjon og tilgjengelig dokumentasjon som var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Da eiendommen er et dødsbo, har det ikke vært mulig å få utfyllende opplysninger fra tidligere eier om eiendommens vedlikehold, historikk eller eventuelle reparasjoner og utbedringer som er utført.

Det tas derfor forbehold om at skjulte feil, mangler eller tidligere skader som ikke var synlige ved befaring, kan forekomme. Uten fullstendig informasjon om eiendommens vedlikeholdshistorikk kan det forekomme avvik fra rapportens vurderinger. Eventuelle mangler eller feil som ikke ble avdekket ved denne befaringen, kan påvirke eiendommens tilstand og bør vurderes videre av kjøperen ved behov.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderomsplater er ikke forskriftsmessig montert. Det mangler vinkelst underkant plater. Det dusjes i dusjkabinett og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran likevel er tilstede i områdene som defineres som "våtsone", og skal tåle påkjenning av vann/fukt. Rommet har forventet levetid nært forestående. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

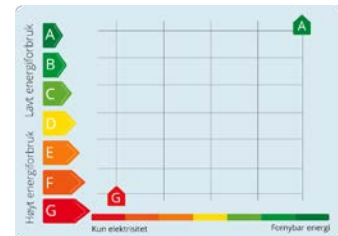
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

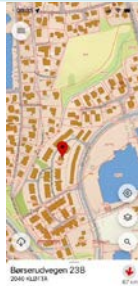
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1980

Kommentar
Opplysninger hentet fra
Eiendomsverdi - avvik kan
forekomme.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Utvendig vedlikehold og oppgraderinger skjer normalt i regi borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



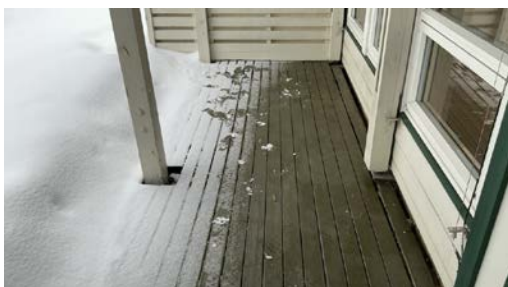
TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags energiglass.
Balkongdør med 2-lags energiglass.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaene er oppført i trekonstruksjoner og søyler.
Det er registrert mindre skjevheter på verandagulv. Skjevheter er kontrollert med krysslaser og vater.



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Vegg: Malte plater. Tapet.

Himling: Malte plater. Trepanel.

Gulv: Laminat. Betong.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt gulv på grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe.

Ildsted er montert.

Det ble satt in stålør i pipe i 2022. Opplyst av eier.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv: Laminat. Betong.

Vegg: Malte plater. Tapet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dette er en stikktakning på ett sted, og det utelukker ikke at det kan være risiko for skader andre steder i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører: Glatt finer.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Vegg: Baderomsplater.

Himling: Malte plater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Vegger og himling pusset opp i 2010. Opplyst av eier.

Gulv ble rehabilitert i 2015. Opplyst av eier.

Ukjent membran/tettesjikt.

Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandeblender. Skap og speil med tilhørende belysning over. Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg: Baderomsplater. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Himling: Malte plater.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater er ikke forskriftsmessig montert. Det mangler vinkellist underkant plater. Det dusjes i dusjkabinett og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran likevel er tilstede i områdene som defineres som "våtzone", og skal tåle påkjenning av vann/fukt. Rommet har forventet levetid nært forestående. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Ukjent membran/tettesjikt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovring, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Skap og speil med tilhørende belysning over. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon, ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

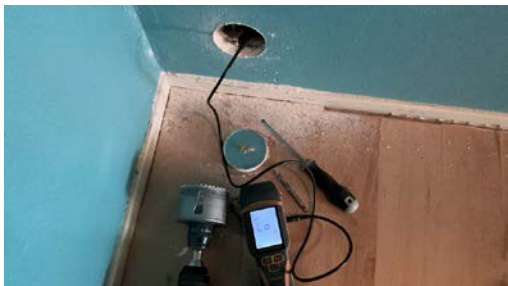
Mekanisk avtrekk anbefales etablert.



ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, hvor deler av plate er beslått. Ett-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Avsatt plass til komfyr og kjøøl/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over komfyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Bereder er plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Varmepumpe luft-luft.



Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i bod. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 Ukjent. Dødsbo.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent. Dødsbo.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ukjent. Dødsbo.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ukjent. Dødsbo.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ukjent. Dødsbo.

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

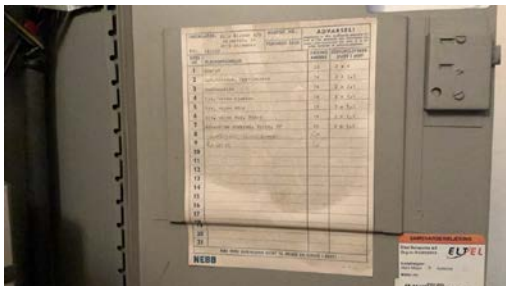
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



TOMTEFORHOLD

TG IU Terrengeforhold

Relativt flat tomt. Snødekket på befraingsdagen og begrenset vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

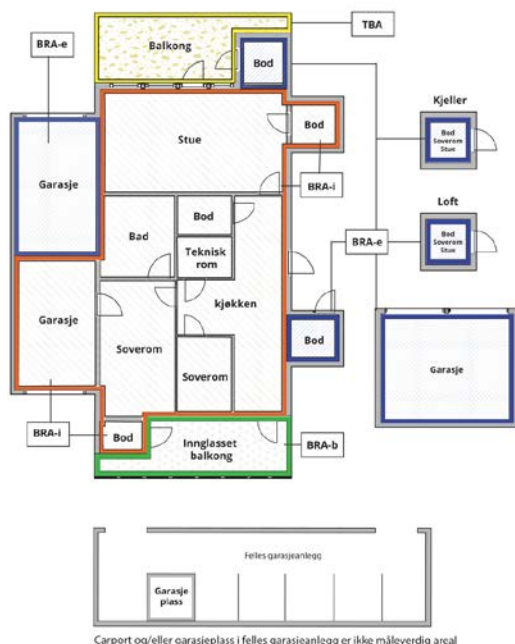
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	64	16		80	8
SUM	64	16			8
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, gang, soverom, bad, bod 2, kjøkken, stue	Bod 3, garasje	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,35m.

Arealene er beregnet i henhold til NS 3940:2023, basert på rommenes faktiske bruk ved befaring, selv om enkelte rom kan ha bruk som avviker fra gjeldende forskriftskrav. Oppmålingen er utført med digital 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som har svært høy presisjon. Scanningen beregner areal fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer og sjakter er inkludert. Mindre avvik kan forekomme, og avvik på +/- 2 % er innenfor normal toleranse. Avvik fra tidligere oppmålinger skyldes trolig lavere nøyaktighet og/eller medregning av yttervegger tidligere. Eksterne boder måles vanligvis med håndholdt laser.

Rådata fra scanningen er prosessert av BO3D AS, som har utarbeidet mål-satte plantegninger og arealberegninger. Nye arealregler (NS 3940:2023) gjelder fra 01.01.2024, og arealer oppgis derfor som BRA-i (bruksareal innenfor omsluttende vegger) samt BRA-e der det er relevant. Ytterligere presiseringer følger «Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling».

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	29	678		0	17215.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Børserudvegen 23B

Hjemmelshaver

Børserud Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955415663			Kopperud Odd

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
25	22 822 20.02.2026	238 293 20.02.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har barnevennlig beliggenhet i Kløfta sentrum. Her bor man i underkant av 300 meter fra Romerikssenteret og få minutter unna skoler, samt et rikt utstyrt fritidsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Ullensaker kommune kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Del av Kløfta sentrum» m/best. vedtatt 16.10.1980.

Endringer: bebyggelsesplan vedtatt 04.03.1980.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse- nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for Kløfta til: boligbebyggelse- nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Kløfta sentrum» vedtatt 28.04.1997.

Om tomten

Relativt flat. Snødekket på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.

Eiendommen er borettslag, det er forkjøpsrett etter ansiennitetsprinsippet. Det oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Spørsmål i eiers egenerklæring er ikke besvart fordi det er et dødsbo.	Finnes ikke		Nei
Statens kartverk		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Morten Kopperud

Boligen

Børserudvegen 23B
2040 KLØFTA

3209-29/678/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn stålrør i pipe og vedovn koblet på denne.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Børserudvegen 23B - Nabolaget Kløfta/Åreppen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Romerikssenteret Linje 436	3 min 0.3 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 560 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 314 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min 9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min

Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	3 min
EVBox Aspertunet 1-4	7 min

«Det er trygt, barnevennlig og godt. Sosiale og gode, omtenkssomme naboer og et trivelig miljø for barna å vokse opp i.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

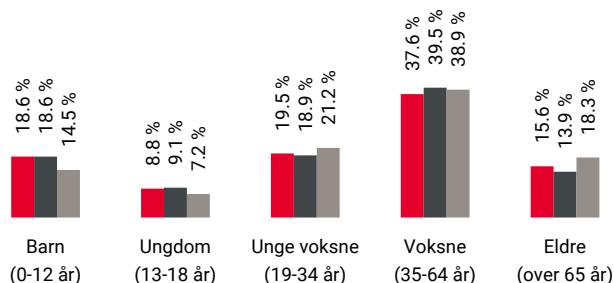
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kløfta/Åreppen	2 871	1 158
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Amiva	1 min
Mamma Mia barnehage (0-5 år) 111 barn	8 min 0.7 km
Soria Moria barnehage (1-5 år) 17 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Kløfta Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
Meny Romerikssenteret	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



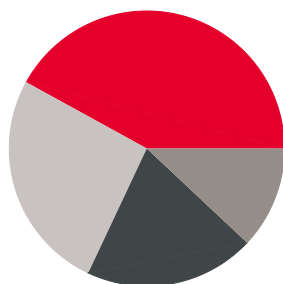
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

	Kløfta Idretts - og aktivitetspark	8 min
	Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo...	0.7 km
	Kløftahallen idrettshall	10 min
	Aktivitetshall	0.9 km
	Sportica Kløfta	5 min
	Nemus Fysio	5 min

Boligmasse



42% enebolig
20% rekkehus
12% blokk
26% annet

Varer/Tjenester



Romerikssenteret

4 min



Boots apotek Kløfta

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



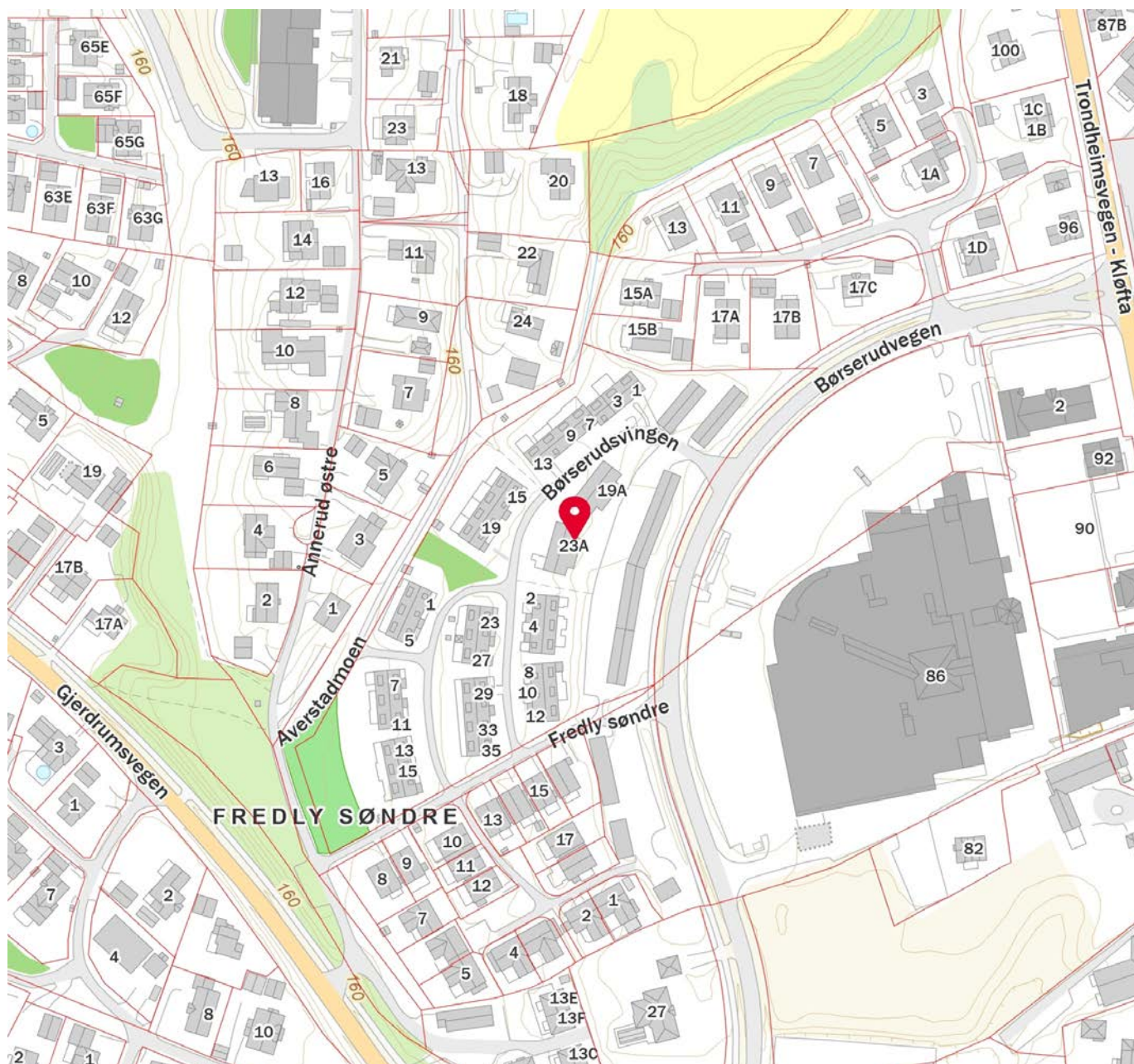
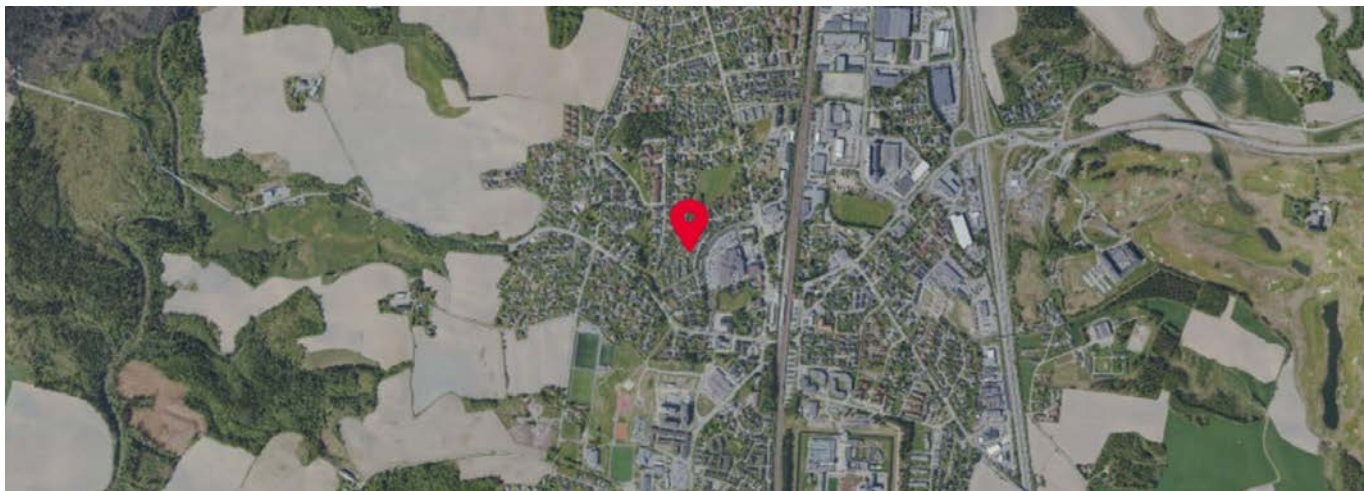
0%

43%

Kløfta/Åreppen
 Kløfta
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Kløfta v/Bjørn Granli Jokstad
Trondheimsvegen 84, 2040 KLØFTA
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Deres ref.: 1205260049 . Vår ref.: 0797-1-25

Dato: 20.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Børserud Borettslag
Organisasjonsnr: 955415663
Andelseier: Kopperud (bo), Odd
Medeier:
Leilighetsnummer: 25
Adresse: Børserudvegen 23 B, 2040 KLØFTA
Andelsnummer: 25
Gnr. 29
Bnr. 678
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP3215966.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Hver andel er tildelt en garasje. Totalt er det 41 merket opp i rekkefølge med andelsnummer. I tillegg leier styret ut 18 p-plasser og 2 plasser til tilhengere etter henvendelse til styret. Det er også tilgjengelig 5 gjesteplasser. Boligselskapet er et medlemslag hos BORI BBL. Det er krav om medlemskap i BORI BBL for nye kjøpere. Megler må sende melding om avklaring av forkjøpsretten til firmapost@bori.no. Forkjøpsretten avklares i tråd med vedtektene. Det er en forutsetning at kjøper er/blir medlem av BORI BBL. For ytterligere informasjon, ta kontakt med BORI BBL. Eierskiftemelding må sendes forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, oef@obos.no Styregodkjenning sendes styret; bbl@styrerommet.no. Det vil i løpet av 2026 bli tatt lån i borettslaget og det må påregnes økning av fellesgjeld og fellekostnader. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208339710
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 9 253 958,00
Innfrielsesdato: 30.12.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208644882
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%

Restsaldo	2 986 130,00
Innfrielsesdato:	30.09.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 726,12,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	1 453,49	
Vedlikeholdssparing	810,00	
Felleskostnader	2 462,63	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	384,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 174,-
Annen formue:	22 822,-
Gjeld:	238 293,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208339710
Restsaldo:	179 914,22
Kapitalkostnader:	1 054,27
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208644882
Restsaldo:	58 055,79
Kapitalkostnader:	320,89
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 237 970,01,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hedda Trøan pr. e-post: hedda.troan@obos.no eller telefon: 22 89 62 87.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Solveig Dahl, e-post: bbl@styrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om btl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr

Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:
9006985

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
23.02.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 29 BNR: 678 SNR:

Forespørsel datert: 20.02.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 17215,9 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Del av Kløfta sentrum» m/best. vedtatt 16.10.980.

Endringer: bebyggelsesplan vedtatt 04.03.1980.

☐ Eiendommene er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for Kløfta til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Kløfta sentrum» vedtatt 28.04.1997.

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter går direkte til borettslaget.

Restanser fra tidligere terminer er kr. ,.-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1979.

Garasje byggemeldt 1981.

Rehabilitering av piper byggemeldt 2023.

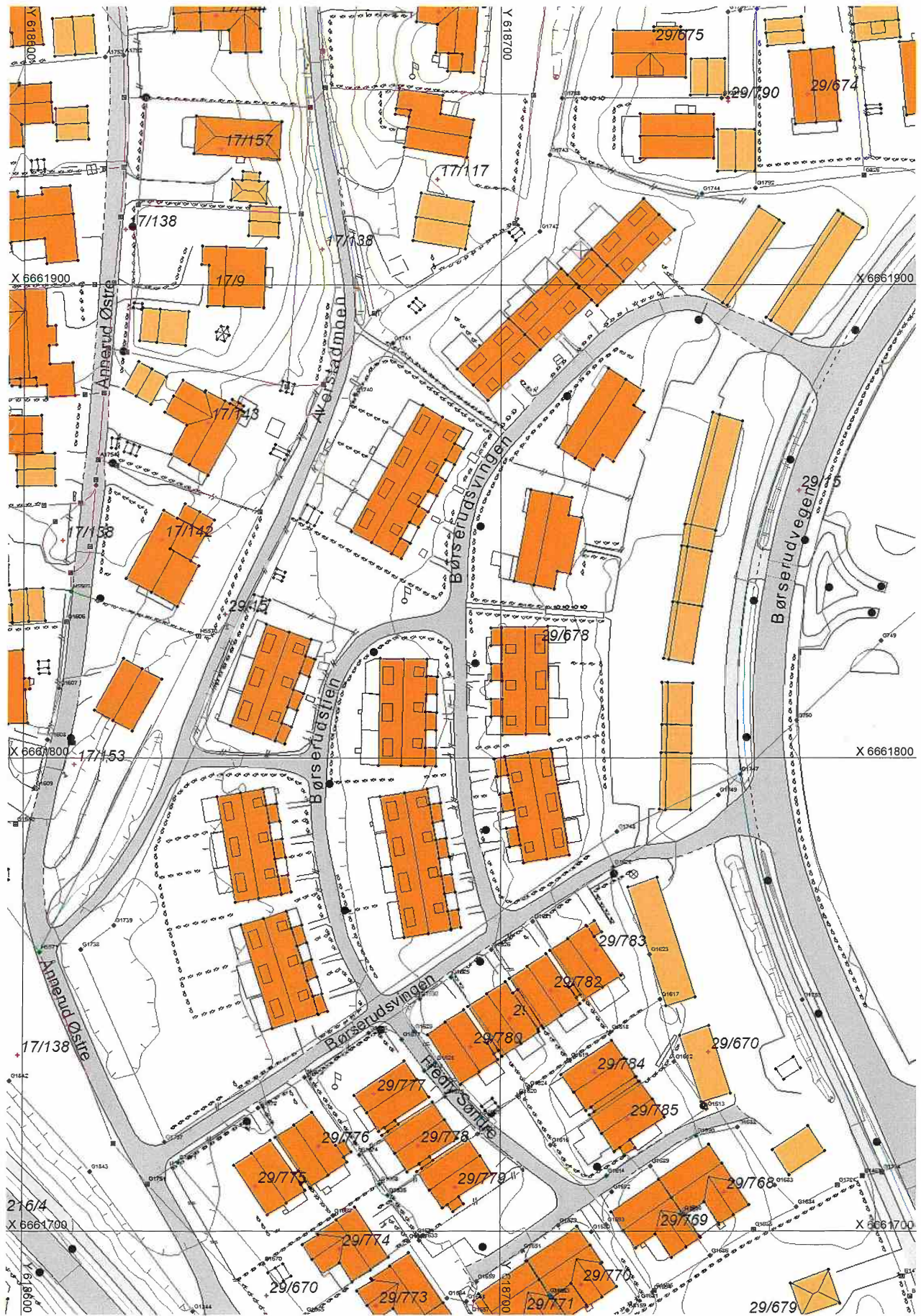
☒ Har ferdigattest for rehabilitering av piper.

☐ Har ikke ferdigattest.

☒ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.



TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMAL

1. BYGGEOMRADER

	BOLIGER $U < 0,15$
	BOLIGER $U < 0,25$
	FORRETNINGER, KONTORER, MV
	INDUSTRI
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	ALMENNUTTIG FORMAL
	

2. LANDBRUKSOMRADER

	JORDBRUK
---	----------

3. TRAFIKKOMRADER

	KJOREVEG
	GANGVEG, FORTAU

4. FRIOMRADER

	PARK, TURVEG, LEIK
---	--------------------

5. FAREOMRADER

	FLOMFARLIG AREAL
	

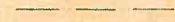
6. SPESIALOMRÅDE

	GRAVLUND
	

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

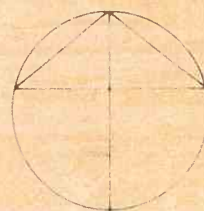
	FELLES AVKJØRSEL/PARKERINGSPLASS
	GANGVEG
	LEIKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

	PLANENS BEGRENSNING
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
	BYGGEGRENSE
	TOMTEGRENSE
	FRISIKTLINJE
	SENTERLINJE REGULERT VEG
	OMRISS AV PLANLAGT BYGG
	OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGAR I PLANEN
	VANN

MALESTOKK 1:1000

10 0m 50m



ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV

KLØFTA SENTRUM

153

REVISJONER

	DATE	SIGN
1. ENDRET ADKOMST, AANENUDØSTRE • FRIMRÅDE OMREGULERT	16.03.79	P. Aar
2. ADKOMSTVEI, INN FÅR DET FLYTTET	17.04.79	P. Aar

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

BYGNINGSRADETS VEDTAK

UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET

HERREDSTYRETS VEDTAK

STADFESTET AV

DATO

SAK NR

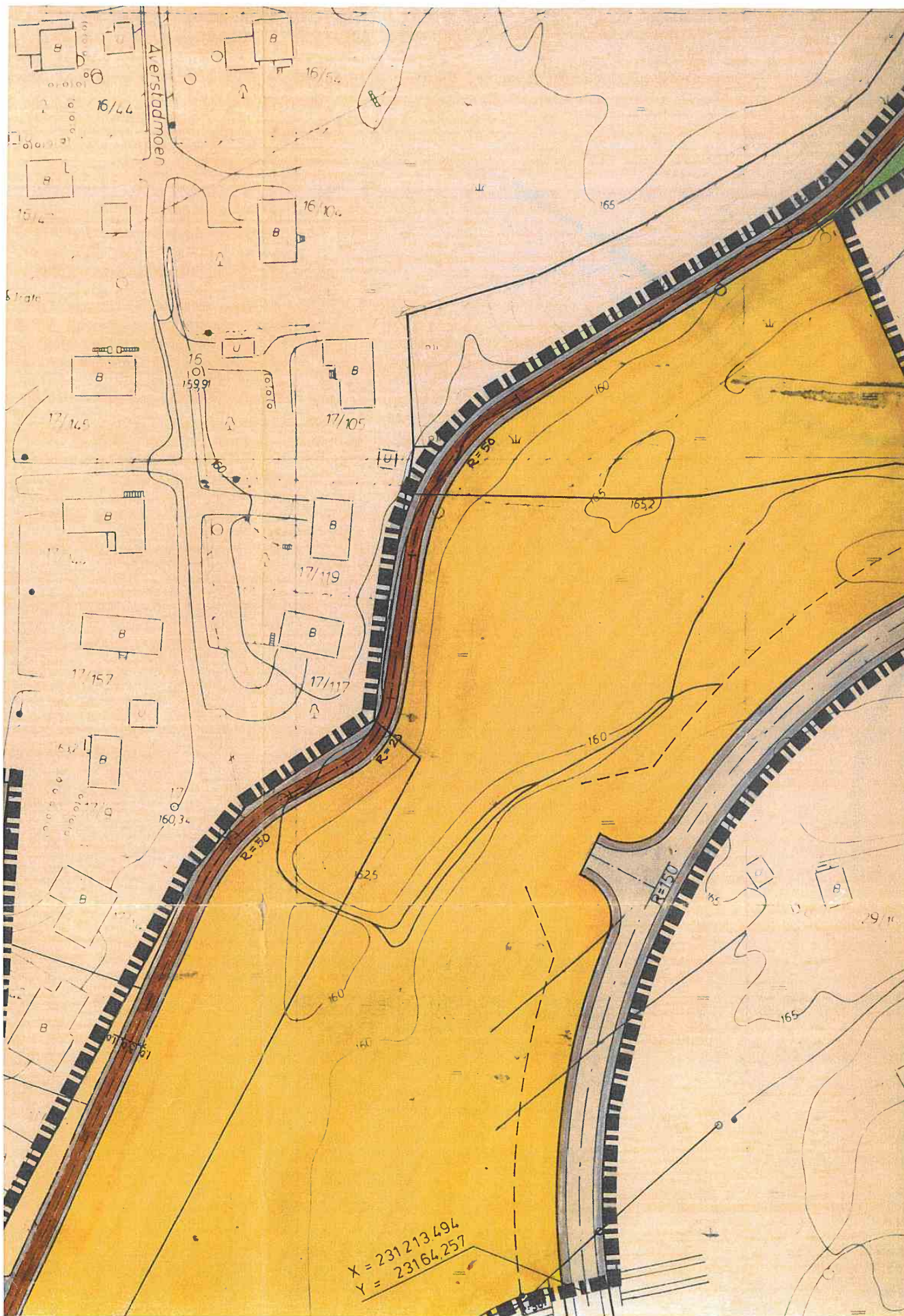
TEGN NR

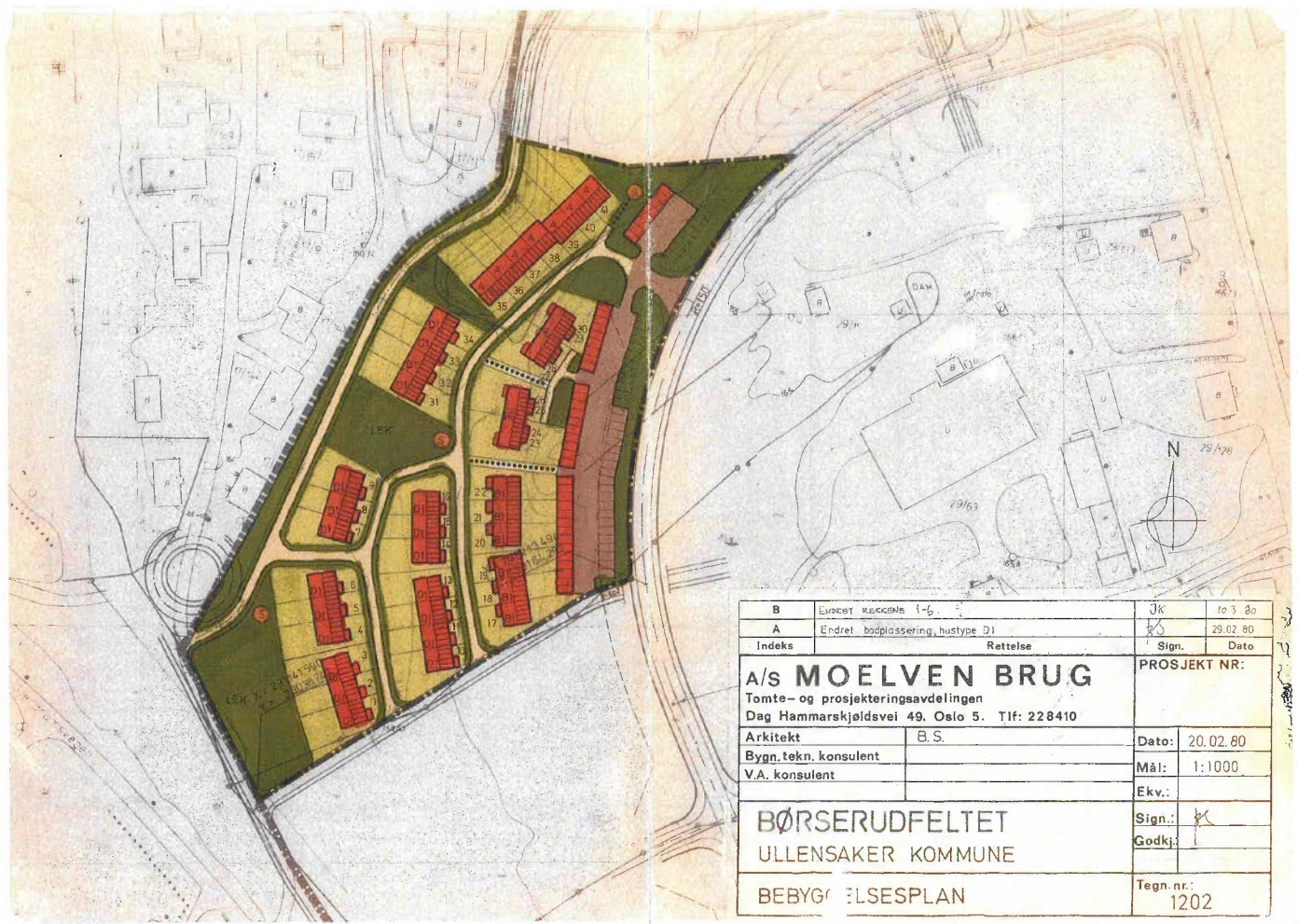
SAKSBE

ULLENSAKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
REGULERINGSVESENET

AAVI

29 SEPT. 1978





B	Endret røkke 1-6	JK	10.3.80
A	Endret boplassering, hustype D1	JS	29.02.80
Indeks	Rettelse	Sign.	Dato
A/S MOELVEN BRUG			
Tomte- og prosjekteringsavdelingen			
Dag Hammarskjøldsvei 49, Oslo 5. Tlf: 228410			
Arkitekt	B. S.	Dato:	20.02.80
Bygn.tekn. konsulent		Mål:	1:1000
V.A. konsulent		Ekv.:	
BØRSEUDFELTET		Sign.:	JS
		Godkj.:	
ULLENSAKER KOMMUNE		Tegn.nr.:	1202
BEBYGGELSESPPLAN			

Ullensaker kommune
TEKNISK ETAT

A/L Ullensaker Boligbyggelag,
Postboks 17,
2040 Kløfta.

2051 Jessheim, 23. februar 1981.
Telefon 97 10 10

Deres ref:

Deres brev:

Vår ref: IS/mg

Arkiv nr:

Midlertidig bruksattest.

Etter befaring den 19. d.m. meddeles herved midlertidig bruksattest for oppført rekkehus nr. 23, 24, 25 og 26 på eiendommen "Børserudfeltet", gnr. 29, bnr. 678 i Ullensaker.

Følgende gjenstående arbeider må utføres:

Innvendig:

1. Montering av eventuelt ildsted.
2. Det bør monteres overgangslist på gulvet over skjøt mellom kjøkken/stue.
3. Diverse maling/tapetsering av innvendige boder.
4. Det bemerkes at sveisa skjøt på badromsgulv er nærmere sluket enn minimumsavstanden på 50 cm som pkt. 2,3 i midlertidige forskrifter av 20. juni 1967 forlanger.

Utvendig:

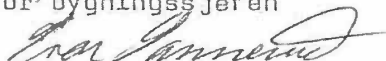
5. Innpussing av vinduer med montering av sålbenkbeslag i underetasje.
6. Montering av ventil i yttervegg fra kjøkkenavtrekk.
7. Montering av takstige av varig materiale.
8. Diverse planeringsarbeider med anordning av forskriftsmessig fall på terreng ut fra grunnmuren. Det må påses at avstanden fra U.K.panel til ferdig terreng blir minst 15 cm.
9. Det må påses at overgangen mellom mur og seksjonsveggene blir tette, jfr. forskriftenes kap. 43 og 54.

Rørleggerarbeider:

10. Det tas forbehold om utvendig rørleggerarbeide. Dette må kontrolleres våren 1981.

Byggherren gis en tidsfrist på et år fra den dato bruksattest er gitt på å utbedre nevnte mangler. Når disse er utført bes bygningskontrollen varslet, slik at ferdigattest kan bli utstedt.

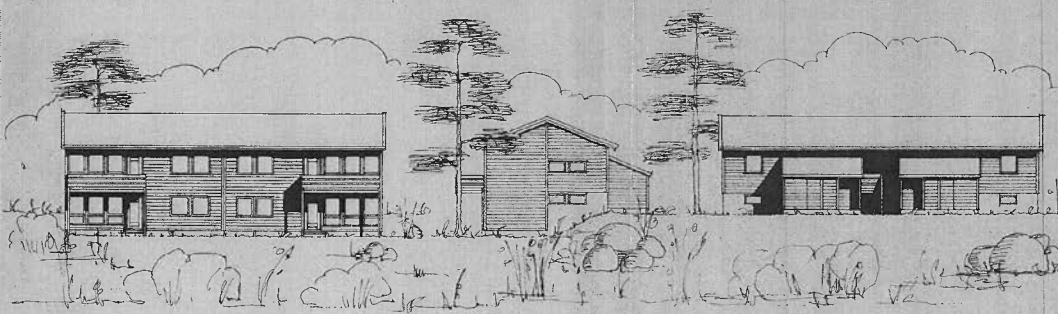
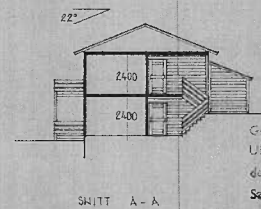
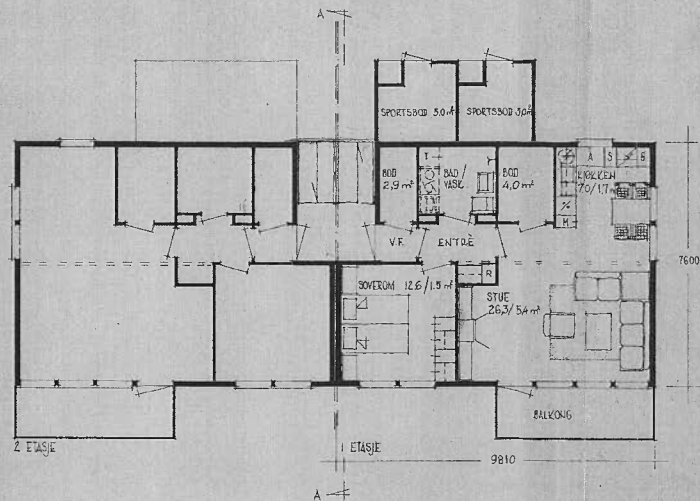
For bygningsjefen


Ivar Sannerud
bygn.kontr.

Gjenpart: Disp. Erik K. Olsen, A/S Moelven Brug, D. Hammarskjoldsvn. 49, Oslo 9.
Siv.ing. B. Taugbøl, A/S Veidekke, Boks 70, 1344 Haslum.
Ullensaker V.V.S., 2051 Jessheim.
A. Halvorsen & Sønn, Kjellergt. 23, 2000 Lillestrøm.
Rørleggerkontrollen, her.

All korrespondanse bes rettet til etaten, ikke til enkeltpersoner.

 ULLENSAKER KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		Arkiv-saksnr: 23/5192 - 11		
Ansvarlig søker: Piperep As Myrvangvegen 10 2040 KLØFTA		Tiltakshaver: Børserud Borettslag Postboks 323 2001 LILLESTRØM		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Børserudstien 1-17 Børserudsvingen 135 Børserudvegen 21-25		Gårdsnr. 29	Bruksnr. 678	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Tiltakets/byggets art: Rehabilitering av eksisterende piper				
Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse (førstegangsvedtak): 06.09.2023				
Dato for søknad om ferdigattest:		06.09.2023		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven §20-1).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted: Ullensaker		Dato: 18.09.2023	Underskrift: Linn Oskarsen Løkke rådgiver	
			Anne Charlotte Ruud avdelingsleder	
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.				



3. REV. TITEL
A. REV. OPPFØLGSJE, ANTEKENSCHITTE
15.12.75
12.12.75

Rekke 23-26 1429

H 202. 0	
BØRSEUDFELTET ULLENSAKER B.B.L.	
TYPE E	
MOELVEN A/s RINGSAKERHUS	
BRUTTOAREAL	ANMÅLT
SPORTSBOD : 76,5 m²	
LEIEAREAL : 53,8 m²	
MÅL : 1:100, 1:200	SIGN. : JS
DATA : 10-11-75	KONSTR. : JS
TESTU. NR. : 9. 5 - 118	

Ordensregler for Børserud Borettslag

Vedtatt av generalforsamlingen 13 . april 2011-05-10

A. Hensikt/formål

1. Husordensreglene har til formål å sikre beboerne orden, oversikt, ro og trivsel i borettslaget.
2. Alle henvendelser, forslag og klager til styret skal skje skriftlig.
3. Eventuelle tvister om forståelse av husordensreglene, og /eller borettslagets vedtekter tas opp med styret for avklaring.
4. Hver enkel husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt så vel av egne husstandsmedlemmer som av besøkende til husstanden.

B. Regelverk

1. Lov om boligbyggelag og borettslag
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene

Lovene gjelder i overnevnte rekkefølge.

C. Orden

1. Alle beboere må i størst mulig grad bidra til å holde bo - området pent og ryddig, og så langt mulig delta i dugnad og ryddeaksjoner når slikt blir organisert.
2. Den enkelte beboer har særlig plikt til å rydde etter seg selv og sin husstand, i og rett utenfor hagen.
3. Det skal i alminnelighet være ro mellom klokken 2300 og kl 0600.

D. Avfall og renovasjon

1. Borettslaget er tilsluttet organisert avfallshandtering, og må til en hver tid forholde seg til de kommunale regler om dette.
2. Avfall plasseres og fordeles i dertil utplasserte beholdere og henholdsvis papir og plast. Beholderne skal ikke fylles opp mer enn at lokket går igjen.

Det er ikke tillatt å plassere papiravfall ved siden av beholderne. Alle beboere har ansvar for å holde det ryddig rundt beholderne.

3. Glass og metall kastes i utplasserte beholdere ved butikkssenteret.

E. Parkering og ferdsel

1. Utrangert eller avskiltet kjøretøy/tilhenger, eller defekte gjenstander skal ikke oppta plass på borettslagets områder.
2. Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på gangveger. Unntak er syketransport, Flyttetransport og av — og pålasting av varer/tunge kolli.
3. Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets grønt arealer, herunder hager.
4. Det må brukes tids ur på motorvarmer i garasjen, slik at motorvarmeren ikke står på mer enn et par timer for bilen skal brukes.

F. Hageanlegg, terrasse og andre bygningsmessige tiltak, trampoline mm.

Når det gjelder hagegjerde, beplantning, steinsetting, varmepumpe, terrasse - tak overbygg, se vedtekter.

Trampoline kan bare settes opp dersom naboer i naboileilighetene godtar det. Andelseier har det fulle ansvar for sikkerhet og bruk av trampolinen.

Vedtekter

for

Børserud Borettslag

Organisasjonsnummer 955 415 663, tilknyttet BORI BBL, sist endret 25. april 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Børserud 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 Ullensaker kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm

1-3 Husordensregler for Børserud Borettslag

(1) Generalforsamlingen fastsetter husordensregler for Børserud Borettslag. Den enkelte andelseier er forpliktet til å rette seg etter gjeldende husordensregler.

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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, 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 husstandsfellesskapsloven § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- a. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp-/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.
- b. Andelseieren er en juridisk person.
- c. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- d. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseierens ektefellen.
- e. 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. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Beboeren har ansvaret for å varsle om feil og skader ved røykvarslere og brannslukningsapparat i leiligheten.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør (herunder vannrør fra og med stoppekran, inkludert utekran), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Når borettslaget har bestemt at nærmere angitte oppgaver skal utføres på dugnad, er den enkelte andelseier ansvarlig for å få sin del av arbeidet utført. Dette gjelder også renhold av trapper og oppganger. Om arbeidet ikke blir utført innen den tidsfrist styret bestemmer, eller ikke tilfredsstillende rimelige krav, har borettslaget rett og plikt til å få dette utført for andelseiers regning. Andelseier kan bli belastet kostnadene som tillegg til ordinære felleskostnader eller som oppgjør etter regning om andelseier senere endrer situasjonen av eget tiltak som styret vil godkjenne.

(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.

(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 borettslagsloven § 5-13 og 5-15.

(8) Levegger mellom andelseiere skal holdes i orden og være malt/beiset i borettslagets farger.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller 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 borettslagsloven § 5-18.

(6) (a) Styret har ansvaret for at levegger som skiller andelseierne er i god stand, og blir vedlikeholdt av andelseierne. Ved behov for ny levegg mellom andelseierne skal vedtatt modul

brukes.

(b) Levegger mellom to andelseiere skal bekostes av borettslaget etter hvert som levegger må byttes ut, mens beboere har ansvaret for vedlikeholdet.

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Endringer av bygning eller tomt

8-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhånds samtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jf punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jf borettslagsloven § 5-11.

8-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

- a. Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
- b. Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke etter punkt 8-4 nedenfor, får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad å søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes. I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

- c. Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
- d. Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.
- e. Arbeidene betales av andelseieren.
- f. Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet betales av andelseieren.
- g. Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskift ning og modernisering av tiltaket.
- h. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene. Ansvaret omfatter også skader på dreneringssystemet, veier, fellesareal o.l Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre hun/han har gitt adgang til borettslaget.
- i. Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidig og tidsbegrenset, med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jf vedtektenes punkt 7 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket. Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

- j. Andelseier forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

8-4 Tillatelser

(1) Generalforsamlingen har gitt samtykke til oppføring av

- a. terrasse, platting og bod på/ved bygget, som harmonerer med byggets og boligens hageareal, er tillatt.
- b. tak over terrasse på byggets inngangsside. Taket må harmonere med boligen og borettslagets øvrige bygg
- c. varmepumper, på følgende tilleggsvilkår:
 - i. den må være godkjent av Norsk Varmepumpeforening
 - ii. den må være støysvak
 - iii. andelseier må ved montering følge retningslinjene for varmepumpe i borettslag, utarbeidet av Norsk Varmepumpeforening, (publisert på [https://www.varmepumpeinfo.no/varmepumpe i borettslag](https://www.varmepumpeinfo.no/varmepumpe%20i%20borettslag) , 31.3.2011)
- d. Beboere har tillatelse om å sette opp endelevegg, men skal følge borettslagets modul for levegg mellom andelseierne. Endeveggen må være malt/beiset i borettslagets farger.
- e. hagegjerder, hekker, steinsetting m.v. Retningslinjer for gjerder, hekker, steinsetting m.v. er fastsatt i lagets ordensregler.

(2) Generalforsamlingen har gitt samtykke til bruk av

- a. Borettslagets redskaper som er tilgjengelig i redskapsboden. Andelseier plikter å skrive seg på utlånsliste i redskapsboden, og returnere lånt del så fort arbeidet er utført.

Ved skade på lånt del er andelseier pliktig å melde dette til styret. Skyldes skaden feil bruk skal andelseier stå for kostnaden.

8-5 Parkeringsbestemmelser for Børserud Borettslag

Børserud borettslag består av 7 gjesteplasser, 18 reservert p-plasser og 2 plasser for små tilhengere. Beboerne kan leie til bil 2/henger, hvis det er ledige plasser.

1. Bil nr. 2/MC/henger kan parkeres på reservert p-plasser mot en kostnad på kr 160 i mnd, totalt kr 1920 pr år.
2. Borettslagets to små plasser til hengere kan leies mot en kostnad på kr 100 i måneden, totalt kr 1200 pr år, pr plass.
3. Leie av reservert plass ute kommer på fellesutgiftene.
4. Leietaker har ansvaret med at reservert uteplass blir vedlikeholdt til enhver tid. Att. Snø, grus, skilt osv.
5. Ved ønske om leie av uteplass til bobil osv. må dette søkes på av styret.
6. Det er 1 mnd oppsigelse på reservert p-plass. Denne oppsigelsen sendes enten på mail: bbl@styrommet.no eller legges i styrets postkasse.
7. Det er 7 gjesteplasser i borettslaget som kan benyttes av besøkende inntil 3 døgn.
8. Kjøretøyer som opptar gjesteparkeringsplasser utover 3 døgn vil bli fjernet for eiers kostnad og risiko.
9. Generalforsamlingen kan fastsette egne garasjevedtekter.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

9-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (2) Godkjenning av årsregnskap
- (3) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (4) Eventuelt valg av revisor
- (5) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (6) Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 borettslagsloven § 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtekter for garasjeanlegget på Børserud

Sist endret 25. april 2024

1. Børserud borettslags styre forestår forvaltningen av garasjeanlegget. Styret skal ha ansvar for å holde lagets felles økonomiske og eiendomsmessige interesser ved like i alt som angår garasjeanlegget. Styret skal organisere dugnad eller leie av hjelp til å få utført nødvendige arbeider.
2. Anlegget inkluderer styrerom, redskapsrom, postrom og søplerom som tilhører 4-mannsboligene.
3. Vedlikehold garasjeanlegg fastsettes av styret og inngår som en del av den månedlige husleie. Kostnaden disponeres av styret til årlig serviceavtale av garasjene. Borettslaget har en masterkey som gir muligheten for å åpne samtlige garasjer i forbindelse med vedlikehold og forvaltning av garasjene. Styret plikter å gi beskjed i god tid før dette gjennomføres, så langt det er mulig.

Styret kan benytte masterkey til å gjennomføre tilsyn og kontroll av bruk av det elektriske anlegget i samtlige garasjer. Ved slike tilsyn skal beboerne varsles senest idet tilsynet starter.

4. Hver andel er tildelt en garasje. Totalt er det 41 garasjer i borettslaget som er merket opp i rekkefølge med andelsnummer.
5. Alle garasjer har mulighet for montering av lading til elbiler. Lader til elbiler kan kun bestilles igjennom selskapet som borettslaget har rammeavtale med. Lading av elbiler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
6. Styret forventer at andelseiere holder garasjen ryddig til enhver tid. Brannfarlig væsker i garasjen skal oppbevares i forsvarlige beholdere.
7. Ved skade på garasjen er andeleier pliktig å gi beskjed om dette slik at styret får utbedret skaden. Ved uaktsomt bruk må andelseiere stå for kostnadene.
8. Utleie av garasje er ikke tillatt.
9. Styret sørger for nødvendig forsikring på garasjeanlegget.
10. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på garasjeanlegget, herunder elektrisk anlegg, uten styrets forhåndsgodkjennelse.
11. Det er ikke lov å benytte motorvarmer og/eller kupevarmer uten styrets forhåndstillatelse.

Ved to eller flere brudd på bestemmelser om bruk av motorvarmer, elektrisk anlegg eller elbillading på vanlig stikkontakt, kan borettslaget fjerne stikkontakten i garasjen for andelseiers regning.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 797

BØRSERUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BØRSEUD BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 19:00, Børserudvegen 2, 2040 Kløfta - Menighetshuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Det vil være et beboermøte der vi vil gå igjennom takprosjektet som skal gjennomføres i borettslaget. Når dette er ferdig begynner generalforsamlingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BØRSEUD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Leif Monsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi fortsetter som tidligere med styrets sekretær som protokollfører og 2 vitner til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Cathrine Lindstad foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av opptjent egenkapital

Vedlegg

1. 0797 Årsrapport årsregnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Styrets innstilling

Det er kommet innvendinger om størrelsen på styrehonorar for 2024 da dette var ment å dekke 4 styremedlemmer ved tidspunktet for avstemming. Det ble etter avstemming av honorarets størrelse bestemt at styret kun skulle bestå av 3 styremedlemmer.

Det er foreslått å øke styret igjen til 4 medlemmer da man ser at 3 kan skape utfordringer av forskjellig art.

Størrelsen på honoraret opprettholdes derfor på 100.000,-

Forslag til fordeling av honorar for avtroppende styre ble nedstemt ved digital avstemming i februar.

Det legges ved nytt forslag utarbeidet etter dette hvor avstemmingen er hensyntatt og honoraret er fordelt etter brøk for perioden arbeidet er utført.

I utgangspunktet stemmer generalforsamlingen kun størrelsen på honoraret. Styret fordeler det deretter seg i mellom etter arbeidsmengde etc.

Siden vi nå er i en spesiell situasjon velger vi å legge frem fordelingen og stemme over denne.

Forslag til vedtak

Styremedlemmer økes til 4 personer igjen. Styrets godtgjørelse settes til 100.000,- Vedlagte fordeling vedtas godkjent til utbetaling

Vedlegg

2. Styrehonorar forslag.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling vil bli lagt frem på generalforsamlingen.

Styreleder velges av generalforsamlingen for ett år av gangen.

Øvrige styremedlemmer velges for 2 år. Rullerende slik at ikke alle styremedlemmer byttes ut samtidig. I år er det noe spesielt. Det velges derfor 2 styremedlemmer som sitter i 2 år og ett styremedlem som sitter ett år.

Det settes pris på at det i år har vært økt engasjement bland flere, dette er bra for fellesskapet.

Valgkomiteen har hatt sine verv i mange år nå og ønsker at andre tar over.

Innstilling

Takk til valgkomiteen for en strålende jobb som alltid, og spesielt i år hvor de har måttet hente inn kandidater 2 ganger.

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Innledning

Styret i Børserud Borettslag legger med dette frem sin årsrapport for perioden 25.04.24 - 04.06.25. Rapporten gir en oversikt over borettslagets drift, økonomi, vedlikehold og andre viktige forhold.

Styrets sammensetning

Styret har i perioden 25.04.24 - 23.01.25 bestått av:

Leder : Øystein Mørk.

Styremedlem: Wenche Handrum & Mats T. Andersen.

Varamedlem: Emil Jon Eskil Eriksson & Anne Cathrine Lindstad.

Etter ekstraordinær generalforsamling har styret i perioden 06.02.25 - 04.06.25 bestått av:

Leder : Leif Monsen

Styremedlem: Anne Cathrine Lindstad & Mats T. Andersen.

Varamedlem: Paul Johnny Bergmen & Ishak Skjeraasen Khan.

Styret har totalt hatt 15 møter i løpet av året.

Økonomi

Borettslagets økonomi er tilfredstillende. Regnskapet for året viser et resultat på - 200 920,- Nok. (Blir dekket av opptjent egenkapital)

Inntekter : 2 301 833,- NOK (Felleskostnader & Elbil)

Utgifter : 2 502 753,- NOK (Driftskostnader & Renter)

Egenkapitalen utgjør per 01.01.25 kr 837 946,- NOK.

* Borettslaget har en utestående kostnad på 278 000,- på nytt Brannvarslings anlegg da dette ikke er ferdigstilt. Denne er ikke medberegnet i årsresultatet.

Vedlikehold og prosjekter

I løpet av året er følgende arbeid utført:

- Montering av fartsdumper i borettslaget.
- Nye utelamper til alle andelseiere.
- Nytt brannvarslings anlegg i borettslaget.
- Sittende styret har i samarbeid med Nortek og Obos fått ordnet en grundig rapport over samtlige bygg i borettslaget. Prosjektet har blitt delt over 4 år slik at takene som må prioriteres tas i 2025 osv. Takprosjektet skal i planen være gjennomført i 2028.

Planlagt vedlikehold for neste periode:

- Utbytte av tak på utvalgte bygg med nye takrenner.
- Nytt inngangsparti for Børserudsvingen 1 -13.
- Utbytte av veranda for Børserudvegen 19-21 & 23-25.

Hms og bomiljø

Styret har arbeidet med å forbedre bomiljøet gjennom tiltak som:

- Oppfølging av ro og orden.
- Vår og høst dugnad.
- Brannvernkontroller.

***Nytt brannvarslings anlegg i borettslaget.**

Dette er pr. i dag ikke ferdigstilt. Borettslaget jobber med å få dette i orden, så borettslaget får gjennomført test av anlegg og brannøvelse.

- Vernekontroll av borettslag inkl. lekeplass for barn og fotballbanen.
- Styret sammen med beboerne har Facebook der man kan kommunisere med hverandre.
- Hvis beboere ønsker kontakt direkte med styret som angår borettslaget ønsker vi dialog igjennom Vibbo eller styremail: bbl@styrerrommet.no.

Avslutning

Styret takker beboerne for samarbeidet i året som har gått og ser frem til et nytt år med fortsatt positiv utvikling i borettslaget.

Til generalforsamlingen i Børserud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Børserud Borettslag som viser et underskudd på NOK 200 920. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 31. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene fra 01.09.2024 som ble avsatt til sparing til vedlikehold (egen konto i OBOS Banken).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyre kostnader til drift og vedlikehold..

Finanskostnader er budsjettert for 2024. Dette er kostnader til renter og avdrag på lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

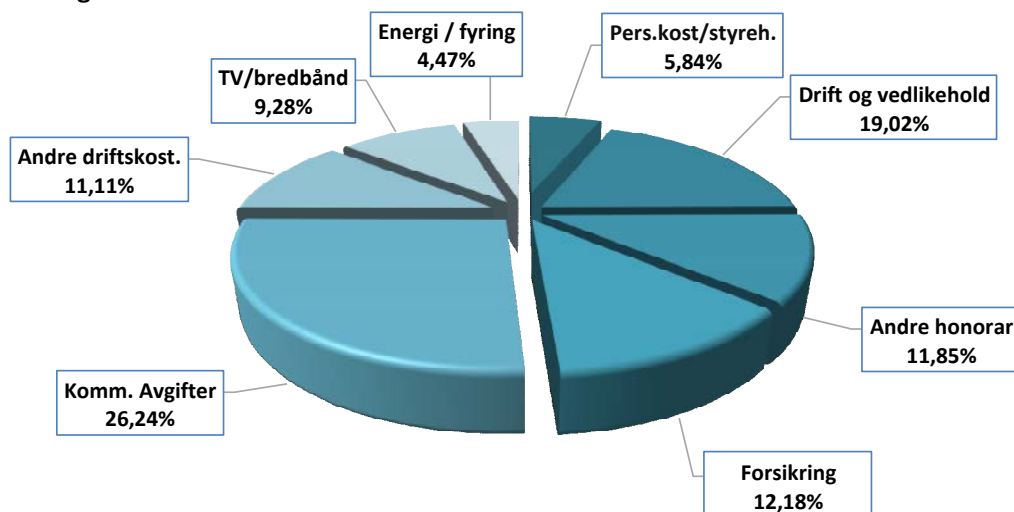
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler

Selskapets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 837 946.

Sektordiagrammet under viser kostnadene i 2024



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 288 107	2 766 243
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-200 920	-1 316 872
Økning annen langsiktig gjeld	14	9 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-9 585 849	-161 264
Innsk. øremerk. bankkto		-163 392	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-450 161	-1 478 136
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		837 946	1 288 107

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	964 120	1 600 293
Kortsiktig gjeld	-126 174	-312 186
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	837 946	1 288 107

BØRSERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 415 663, KUNDENR. 797

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 249 669	2 086 912	2 090 000	2 590 388
Andre inntekter	3	52 164	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 301 833	2 086 912	2 090 000	2 590 388
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-15 188	-15 100	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-112 500
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 831	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-90 121	-103 065	0	-81 250
Konsulenthonorar	7	-136 400	-17 240	0	0
Drift og vedlikehold	8	-371 445	-1 624 057	-155 000	-181 200
Forsikringer		-237 767	-207 089	-222 000	-330 683
Kommunale avgifter	9	-512 355	-498 348	-500 000	-575 000
Energi/fyring		-87 267	-11 201	0	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 272	-241 639	-180 441	-240 588
Andre driftskostnader	10	-216 937	-113 622	-100 730	-608 730
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 952 539	-2 936 280	-1 273 271	-2 199 951
DRIFTSRESULTAT		349 294	-849 368	816 729	390 437
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 723	475	0	0
Finanskostnader	12	-559 937	-467 980	0	-551 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-550 214	-467 504	0	-551 000
ÅRSRESULTAT		-200 920	-1 316 872	816 729	-160 563
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-200 920			

BØRSERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 415 663, KUNDENR. 797

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 773 063	20 773 063
Tomt		527 192	527 192
Øremerkede bankinnskudd		163 392	0
SUM ANLEGGSMIDLER		21 463 647	21 300 255
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 615	19 681
Forskuddsbetalte kostnader		20 049	289 884
Driftskonto OBOS-banken		938 456	0
Innestående i andre banker		0	1 290 729
SUM OMLØPSMIDLER		964 120	1 600 293
SUM EIENDELER		22 427 767	22 900 548
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Opptjent egenkapital		7 214 761	7 415 680
SUM EGENKAPITAL		7 218 861	7 419 780
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 419 132	9 504 982
Borettsinnskudd	15	5 663 600	5 663 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 082 732	15 168 582
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 580	0
Leverandørgjeld		106 562	295 465
Påløpte renter		3 032	1 503
Annen kortsiktig gjeld		0	15 218
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 174	312 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 427 767	22 900 548
Pantstillelse	16	36 960 500	20 668 307
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 14.03.2025
Styret i Børserud Borettslag

Leif Monsen /s/

Anne Cathrine Lindstad /s/

Mats Teigar Andersen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 407 276
Lånekostnad	634 476
Vedlikeholdssparing (øremerkede midler)	163 392
Parkering	19 480
Garasje	25 045
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 249 669

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Elbil	47 664
Nettinnbetalinger (elbil)	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	52 164

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-565
OBOS Prosjekt AS	-135 835
SUM KONSULENTHONORAR	-136 400

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 750
Drift/vedlikehold VVS	-6 500
Drift/vedlikehold elektro	-133 251
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 900
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-32 655
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 488
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 904
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-9 998
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-371 445

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-184 457
Feieavgift	-7 160
Renovasjonsavgift	-95 539
Kommunale avgifter	-225 199
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-512 355

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-25 546
Håndverktøy	-33 708
Datautstyr	-1 813
Annet driftsmateriale	-38 423
Snørydding	-79 310
Andre fremmede tjenester	-3 790
Andre kontorkostnader	-2 629
Telefon u/mva	-4 239
Kontingenter	-21 630
Gave, ikke fradragsberettiget	-963
Bank- og kortgebyr	-2 540
Velferdskostnader	-2 347
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-216 937

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 094
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	533
Andre renteinntekter	5 096
SUM FINANSINNTEKTER	9 723

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-559 937
SUM FINANSKOSTNADER	-559 937

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	20 773 063
SUM BYGNINGER	20 773 063

Tomten er kjøpt.

Gnr.29/bnr.678 M. flere

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS AS banken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2024

-9 500 000

Nedbetalt i år

80 868

-9 419 132

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Boligbanken ASA

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2022

-9 707 807

Nedbetalt tidligere

202 802

Nedbetalt i år

9 505 005

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-9 419 132

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-5 663 600

SUM BORETTSINNSKUDD

-5 663 600

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

5 663 600

Pantelån

9 419 132

TOTALT

15 082 732

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

20 773 063

Tomt

527 192

TOTALT

21 300 255

Oversikt - forslag	Honorar	Ant	Pr mnd
	100 000	15	6667
Øystein Mørk	30 000	9	
Wenche Handrum	10 000	6 Sykemeldt 3mnd - vara 2 stedfortreder	
Mats Teigar	13 333	8 Sykemeldt 1 mnd - vara 1 stedfortreder	
Emil	1 667	1	
Cathrine Lindstad	5 000	3	
	60 000		

Fordelingsbrøk

Styreleder	0,50
Styremedlemmer	0,25

Leif Monssen	20 000	5
Cathrine Lindstad	10 000	5
Mats Teigar	10 000	5
Isak Skjæråsen	-	2
Johnny Bergem	-	2
Sum	40 000	

Oversikt til generalforsamlingen

Styreleder 1	30 000
Styreleder 2	20 000
Styremedlemmer apr-jan	23 333
Styremedlemmer -febr-apr	20 000
Vara - inntrådt 1	1 667
Vara - inntrådt 2	5 000
Totalt	100 000

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 797 Selskapsnavn: BØRSERUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BØRSERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 955415663

Møtet ble avholdt 4. juni kl. 19:00, Børserudvegen 2, 2040 Kløfta - Menighetshuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Leif Monsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling

Styret foreslår at liste over fremmøtte og vedlagte fullmakter godkjennes som fremmøte.

Forslag til vedtak:

Listeført etter opptelling var 31 av 41 stemmeberettigede. 75% oppmøte er veldig bra.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi fortsetter som tidligere med styrets sekretær som protokollfører og 2 vitner til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Cathrine Lindstad foreslått. Som protokollvitner ble Thomas Engebretsen og Kasper Eriksson Granstad foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

■

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av opptjent egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Styrets innstilling

Det er kommet innvendinger om størrelsen på styrehonorar for 2024 da dette var ment å dekke 4 styremedlemmer ved tidspunktet for avstemming. Det ble etter avstemming av honorarets størrelse bestemt at styret kun skulle bestå av 3 styremedlemmer.

Det er foreslått å øke styret igjen til 4 medlemmer da man ser at 3 kan skape utfordringer av forskjellig art.

Størrelsen på honoraret opprettholdes derfor på 100.000,-

Forslag til fordeling av honorar for avtroppende styre ble nedstemt ved digital avstemming i februar.

Det legges ved nytt forslag utarbeidet etter dette hvor avstemmingen er hensyntatt og honoraret er fordelt etter brøk for perioden arbeidet er utført.

I utgangspunktet stemmer generalforsamlingen kun over størrelsen på honoraret. Styret fordeler det deretter seg i mellom etter arbeidsmengde etc.

Siden vi nå er i en spesiell situasjon velger vi å legge frem fordelingen og stemme over denne.

Forslag til vedtak:
Styremedlemmer økes til 4 personer igjen. Styrets godtgjørelse settes til 100.000,- Styrets vedlagte fordeling vedtas godkjent til utbetaling.

Vedtatt. Det ble noe diskusjon rundt fordeling av honoraret.

✓ Styrets innstilling var at alle har bidratt i sittende periode og skal derfor ha sin andel av honoraret.
Honoraret er fordelt etter antall måneder hvert styremedlem har vært aktiv.
Vi ønsker spesielt å takke Wenche og Mats for innsatsen i en vanskelig periode.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling vil bli lagt frem på generalforsamlingen.

Styreleder velges av generalforsamlingen for ett år av gangen.

Øvrige styremedlemmer velges for 2 år. Rullerende slik at ikke alle styremedlemmer byttes ut samtidig. I år er det noe spesielt. Det velges derfor 2 styremedlemmer som sitter i 2 år og ett styremedlem som sitter ett år.

Det settes pris på at det i år har vært økt engasjement bland flere, dette er bra for fellesskapet.

Valgkomiteen har hatt sine verv i mange år nå og ønsker at andre tar over.

Innstilling

Takk til valgkomiteen for en strålende jobb som alltid, og spesielt i år hvor de har måttet hente inn kandidater 2 ganger.

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Solveig Dahl

Følgende stilte til valg:

Solveig Dahl

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Karl Anton Jacobsen

Cathrin Jansson

Følgende stilte til valg:

Karl Anton Jacobsen

Cathrin Jansson

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Cathrine Lindstad

Følgende stilte til valg:

Cathrine Lindstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jarle Pedersen

Hans Trygve Ødegård

Det er i år 3 varamedlemmer - Da det ikke er mulig å hente opp alle i portalen nevnes at May Liss Frøhaug også er Vara for 2025/2026

Følgende stilte til valg:

May Liss Frøhaug

Jarle Pedersen

Hans Trygve Ødegård

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Valgkomiteen har stilt sitt verv til disposisjon. Etter veldig mange år ønsker de nå at andre overtar dette vervet.

Gi gjerne beskjed til styret iløpet av året dersom du kunne tenke deg å delta på dette.

Følgende stilte til valg:

Ingen Ingen

Ingen2 Ingen2

Møteleder: Leif Monsen /S/

Protokollvitne: Thomas Engebretsen /S/

Protokollvitne: Kasper Eriksson Granstad /S/





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Børserudvegen 23B
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre