

Prost Stabels vei 452



Velkommen til

Prost Stabels vei 452



Salgsoppgaven produsert 17. oktober 2025

Holt Vestvollen

Attraktivt rekkehus over to plan med barnevennlig beliggenhet!
Oppussingsobjekt - Solrike uteplasser - Garasje med lader

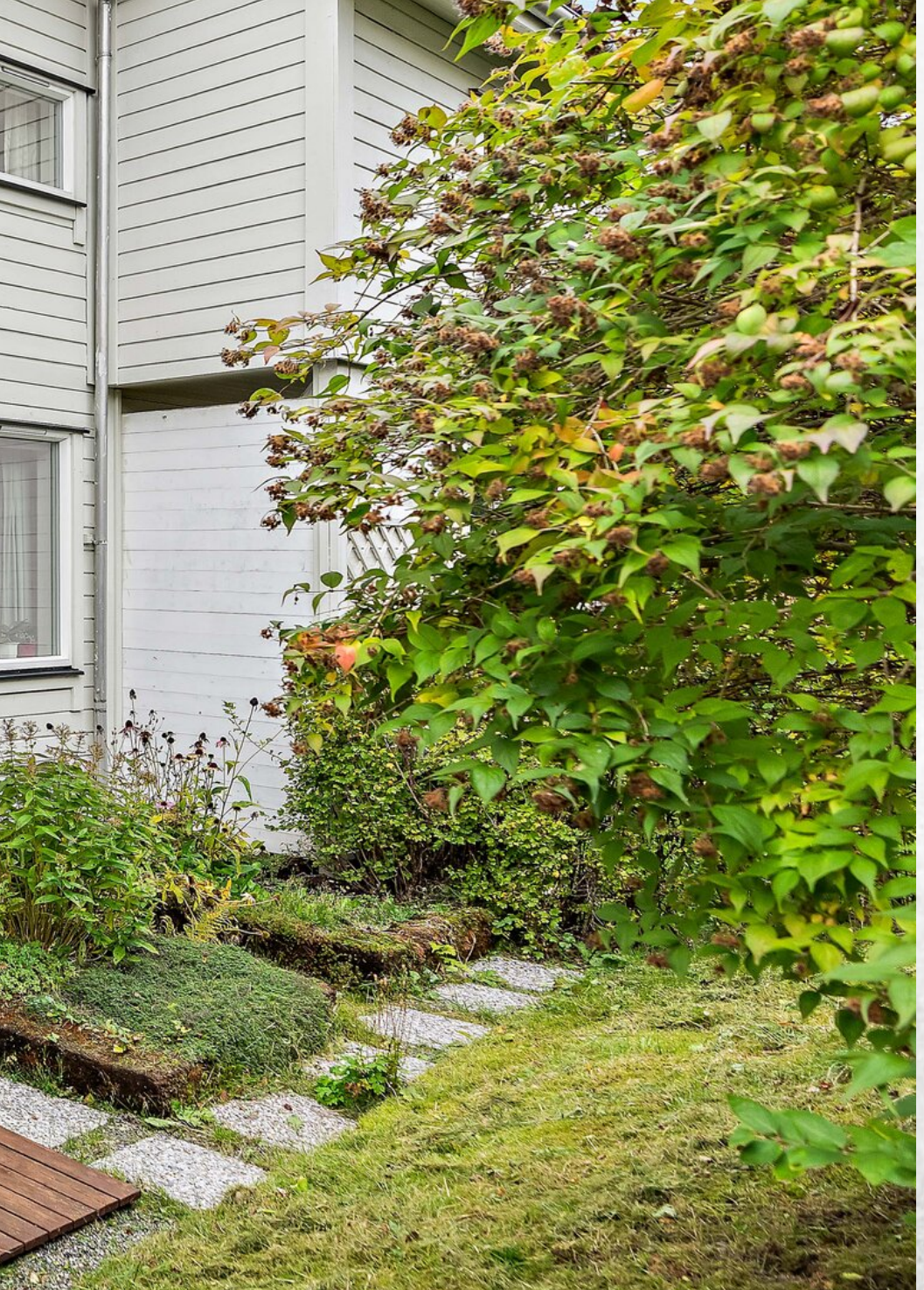
Prisantydning	4 250 000,-
Fellesgjeld	163 990,-
Omkostninger	9 593,-
Totalpris	4 423 583,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 718,-
BRA-i	118 kvm
Totalt BRA	133 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1987

Ansvarlig megler	Malin Goa
Telefon	480 09 310
E-post	m.goa@nordvikbolig.no


452
450





Kort fortalt

Nordvik Lillestrøm v/ Malin Goa har gleden av å presentere Prost Stabels vei 452! Dette er et attraktivt rekkehus i et familievennlig og tilbaketrukket boligområde. Boligen går over to plan og har en praktisk planløsning. Boligen kan skilte med tre uteplasser, mot øst og vest.

Området er perfekt for barnefamilien, med kort vei til skole, kommunalt friområde, flere barnehager, butikker, turmuligheter og bussholdeplass.

Kort fortalt

- Attraktivt oppussingsobjekt beliggende på Holt Vestvollen
- Romslig stue med naturlig soneinndeling
- Vestvendt veranda og terrasse
- Tre soverom
- Praktisk vaskerom
- Garasje med opplegg for ladeboks
- Utebod
- Barnevennlig beliggenhet
- Kort avstand til dagligvare, buss, skole og barnehage

Arealer og innhold

BRA-i:	118 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	133 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

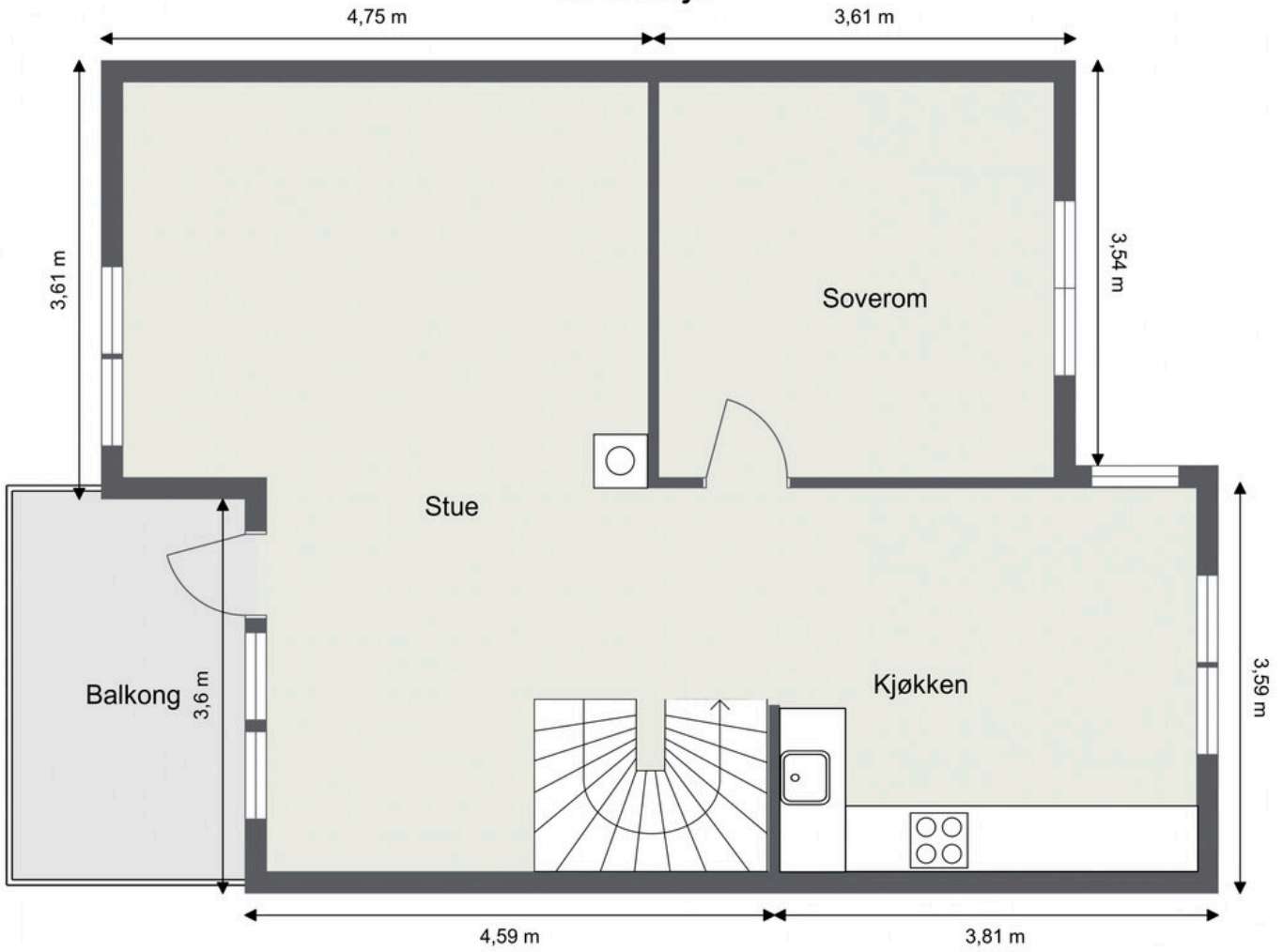
Bolig
1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, to soverom, vaskerom, bad, WC, to boder og gang.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 9 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 6 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm.
Total BRA: 15 kvm.

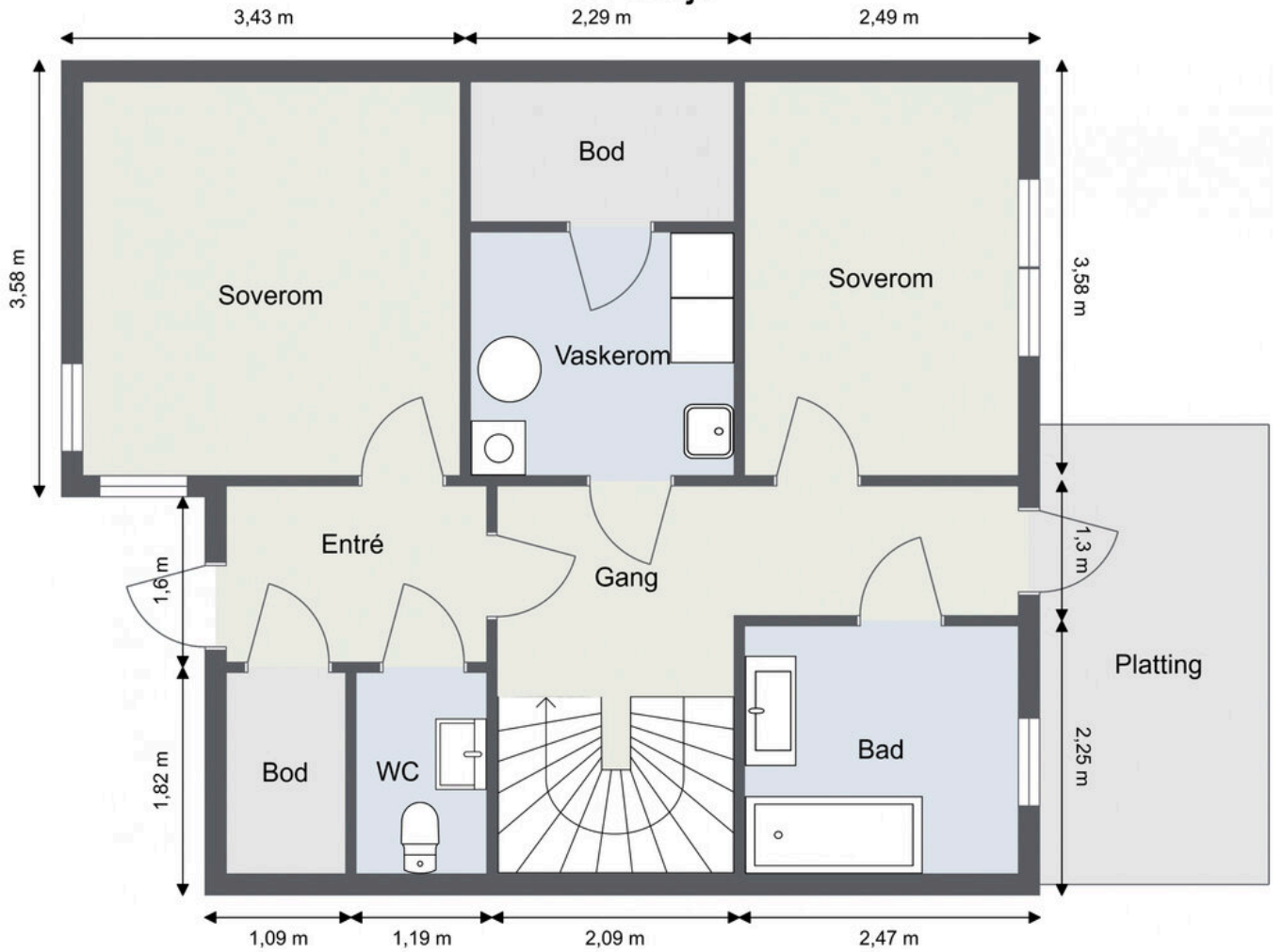
Prost Stabels vei 452, 2019 SKEDSMOKORSET

2. Etasje



Prost Stabels vei 452, 2019 SKEDSMOKORSET

1. Etasje



Informasjon

Prost Stabels vei 452

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0381/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Prost Stabels vei 452, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36, bnr 9 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 11 i Langslynga Borettslag, org.nr. 947122185

Selger
Ken Adelsten Jensen

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
163 990,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 413 990,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 593,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 293,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 423 583,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 438 283,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 133 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, to soverom, vaskerom, bad, WC, to boder og gang.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 9 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 6 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm.
Total BRA: 15 kvm.

Innhold

1. etasje:
Entré, to soverom, vaskerom, bad, WC, to boder og gang.

2. etasje:
Stue, kjøkken og soverom.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt over koketoppen. Fliser på veggen over benkeskapet. Belysning under overskap. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.

Bad:
Vinylbelegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Dusj i badekar. Servant. Benkeskap med profilerte fronter.

Vaskerom:
Vinylbelegg på gulv. Plater på veggene. Utslagsvask i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminatgulv, heldekkende tepper, malt betonggulv og vinylbelegg.
Vegger: Malte plater, trepanel og tapetserte overflater
Himling: Takessplater.

For utfyllende teknisk standard henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Parkering

En parkeringsplass i felles garasjerekke følger boligen.
Opplegg for elbillader er klargjort i garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt toalett, satt inn i 2023 av Vvs og Miljø

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjeanlegget har fått ny asfalt mellom garasjene og inne i selve garasjen for 1-2 år siden. Dessuten er opplegg for elbil gjort klart i garasjen i løpet av det siste4 året. Disse arbeidene er det borettslaget som har stått for med sine innleide firmaer. Alle vinduer, balkongdøra og bakdøra ble byttet ut i 2017 av fagfolk innleid av borettslaget. Utvidet terrassen på baksiden av huset til det dobbelte, for 10-15 år siden.. selv.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Rekkehuset er bygd på en sementsåle, og går derfor ikke ned under bakken.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida har skiftet sikringsskap hos meg, slik at det nå ikke er skrusikringer, men automatsikringer på hele anlegget. Dette ble gjort i 2021 og takstmannen har sjekket samsvarserklæringen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll utført 2014 av Elsikkerhet Norge

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har stått for klargjøring av opplegg for ellbillading i år.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det var noen få skjeggkre, oppdaget i tidlig i 2020. Norsk Hussopp forsikring ble kontaktet, via borettslagets styre og BORI. Norsk Hussopp forsikring var her i 2020 rett før koronanedstengingen og la ut gift mot skjeggkre i alle trer boligene i min rekke. Det ble en helt vellykket behandlig, og ingen dyr er blitt sett etter dette i de 5 og 1/2 år som har gått siden.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med malt trepanel.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Trapper:
Avvik med rekkverk og åpninger i trinn.

- Ytterdører:
Alder og slitasje.

- Innvendige dører:
Alder og slitasje.

- Ledningsnett for sanitær:
Alder og normal slitasje.
- Vannbåren varme:
Alder og slitasje.

- Kjøkkeninnredning:
Alder og slitasje.
- Terrasse/balkong:
Lav rekkverkshøyde, alder og slitasje.

- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad:
Alder og slitasje.

- Sanitær - bad:
Alder og slitasje.

- Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom_
Alder og slitasje.

- Sanitær - vaskerom:
Alder og slitasje.

- Sanitær - wc:
Alder og slitasje.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Oppvarming

Boligen har vannbåren gulvvarme i bad og vaskerom, samt periferien av boligens 1. etasje. Elektrisk oppvarming av 1.- og 2. etasje.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 718,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsførsel, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, kabel-tv/bredbånd, nedbetaling av gjeld og renter.

Felleskostnader: 5 367,-
Stipulerte avdrag: 485,-
Stipulerte renter: 866,-
Total: 6 718,-

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekkes gjennom borettslaget.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 311 803,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 247 212,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Langslynga Borettslag ble stiftet 06.03.1985.
- Borettslaget består av 58 andelsboliger, fordelt på 14 bygninger med adresse Prost Stabels vei 442 – 512 og 558 – 600. Samt to garasjeanlegg.
- Forretningsfører er BORI BBL.
- Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
- Styrets e-post er langslynga.borettslag@gamil.com
- Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Hentet fra innkalling til årsmøte 2023:
STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt både møter og løpende digital samhandling, og behandlet saker, så som:
- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Besvart og håndtert henvendelser og klager fra beboere

- Administrert borettslagets Facebook-gruppe
- Signert ny avtale med Telia som TV- og bredbåndsleverandør, og håndtert oppgaver i forbindelse med dette.
- Håndtert klager på dårlig bredbåndstilknytning ovenfor Telia
- Oppgaver og administrasjon knyttet til ladeanlegget for el-biler, samt utredning av muligheter og behov knyttet til dette.
- Signert avtale med Aneo, for leasing og administrasjon av nytt og oppgradert ladeanlegg for el-biler.
- Innhentet tilbud for montering av vannmålere
- Jobbet videre med reklamasjonen på garasjedekket på nedre
- Utarbeidet infoskriv
- Arrangert dugnad
- Arrangert julegrantenning

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

Styret opplyser i en e-post datert 09.05.2024:
- Det er ikke planlagt noen øning av felleskostnader per i dag. Men, man må forvente at disse vil øke, både dersom de er behov for å investere i vedlikehold eller nødvendige oppgraderinger, men også fordi vi sist valgte å øke mindre enn anbefalt, og heller bruke litt av reserven ved behov.
- Man kan leie tillatelse til å parkere på gjesteparkeringen eller søke om å leie privat parkeringsplass (venteliste)
- Det planlegges en oppgradering av elbilladesystemet, hvor bytte av lader kan bli nødvendig.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 163 990,-pr. 10.10.2025

Borettslaget har ett felles lån:
Lånenr: Nordea Bank ABP
Type: annuitetslån
Restgjeld per 10.10.25: 8 556 016,-
Antall terminer: 4
Rente: 5,75%
Løpetid: 03.06.20 - 30.12.41

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal

vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr som er til sjenanse for øvrige beboere.

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område og eier plikter å ta opp ekskrementer etter sin hund.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 85043154

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 14 836 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et veletablert og svært sentralt boligområde på Holt Vestvollen, ved Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Området har gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, gode servicetilbud og kjøpesenter. Området nyter godt av gode solforhold og vidstrakt utsikt utover nærområdet.

Boligfeltet er utpreget barnevennlig med mange velholdte og populære lekeplasser, flere barnehager og rikelig med grøntarealer mellom bebyggelsen. Her er det fin beplantning og flotte trær som gir grønn, frodig idyll sommerstid. På nedsiden av feltet finnes fotballbane som islegges til skøytebane om vinteren.

Holt Vestvollen har ellers nærhet til Tæruddalen med fantastiske tur- og rekreasjonsområder. Innover i marka finner du gode fiskevann med bademuligheter, i tillegg til flere merkede skiløyper og lysløype om vinteren. Det er ellers kort vei til Skedsmokorset med skøytehall, svømmehall, idrettshall og en rekke treningssentre. Golf kan du spille på Hauger golfbane ved Lillestrøm.

En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms

populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Ved siden av Rema 1000 ligger også legesenter, apotek, pizzeria og frisør. Coop Extra har post i butikk. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen i gangavstand fra Skedsmo Senter. Senteret er nylig pusset opp og fremstår som meget moderne, med parkeringsgarasje, stor Meny-butikk, Ark bokhandel, apotek, vinmonopol og frisør, samt flere store kjedebutikker og små nisjeforretninger med mer. Det er også kort vei ned til Lillestrøm sentrum.

Jessheim, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Strømmen storsenter er ett av Norges mest innholdsrike med har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Holt senter som ligger ca 4 min gange fra boligen Det er ellers ca. 11 min kjøring til Lillestrøm stasjon der toget tar deg til Oslo og Oslo lufthavn på ca. 12 min. For øvrig ligger Leirsund stasjon kun 10 min unna. Med bil fra Holt Vestvollen tar det ca. 12 min til Strømmen, 14 min til Lørenskog, 25 min til Oslo S og 24 min til Oslo Lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Kjeller skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet, storbyuniversitetet, har en avdeling på Kjeller - en kort sykkeltur fra eiendommen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/36/9:
14.04.1986 - Dokumentnr: 102695 - Erklæring/avtale
DIVERSE SERVITUTTER

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og

få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 539,-
Grunnpakke - begrenset innhold kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 600,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 299,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. desember 2025

Ansvarlig megler

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Prost Stabels vei 452

Prost Stabels vei 452

Nabolaget Holt - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Sten-Tærud skole (1-10 kl.)	410 elever, 23 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Kjeller skole (1-10 kl.)	795 elever, 35 klasser	18 min 🚶 1.7 km
Oks friskole (1-10 kl.)	302 elever, 23 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Brånås skole (1-7 kl.)	289 elever, 14 klasser	5 min 🚗 2.5 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	11 min 🚗 5.9 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	12 min 🚗 6.3 km

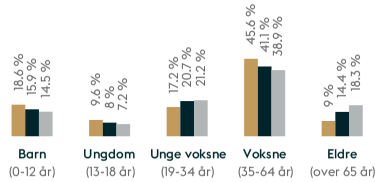
Offentlig transport

Holt senter	Linje 340, 345	5 min 🚶 0.4 km
Leirsund stasjon	Linje R13	9 min 🚗 6.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚗 22.2 km
Oslo Gardermoen		23 min 🚗

Barnehager

Holthagen barnehage (0-5 år)	61 barn	3 min 🚶 0.2 km
Toppen barnehage (1-5 år)	64 barn	8 min 🚶 0.7 km
Sten-Tærud barnehage (1-5 år)	108 barn	13 min 🚶 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holt	490	194
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Holt/Vestvollen nærmiljøanlegg	2 min 🚶
⚽ Langslynga - balløkke	3 min 🚶
🏂 SATS Skedsmokorset	6 min 🚗
🏂 Fresh Fitness Skedsmokorset	8 min 🚗

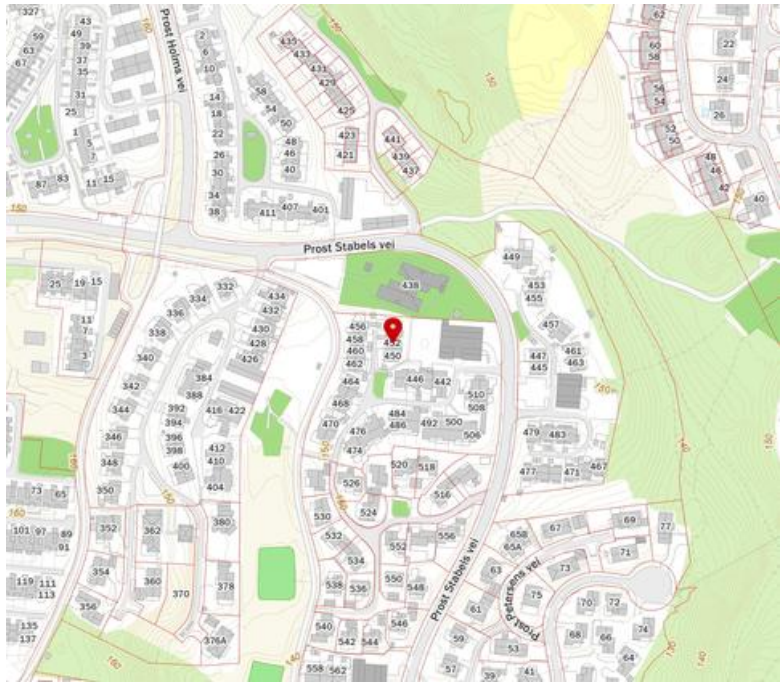
«Stille, rolig og barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100



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

Tilstandsrapport - Prost Stabels vei 452, 2019 SKEDSMOKORSET

Prost Stabels vei 452, 2019 SKEDSMOKORSET
Borettslag rekkehus:
947 122 185 / 11

LANGSLYNGA BORETTSLAG
3205-36/9/0/0

Grunnkrets:
Kjeller 14
Kommune:
Lillestrøm

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	14. okt. 2025
Til stede	Selger/eier Ken Adelsten Jensen Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Trapper	Avvik med rekkverk og åpninger i trinn.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde, alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - vaskerom	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - wc	Alder og slitasje.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, ettersporres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1987 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i trebjelkelag. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har vannbåren gulvvarme i bad og vaskerom, samt periferien av boligens 1. etasje. Elektrisk oppvarming av 1.- og 2. etasje.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern utebod. Parkering En parkeringsplass i felles garasjerekke følger boligen. Opplegg for elbillader er klargjort i garasjen.
Tomteareal	14836.7 m²
Hjemmelshaver	Langslynga Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Ken Adelsten Jensen

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk
Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen? Nei. Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik. Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde? Nei. Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift? Nei.
Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Gulv på grunn	TG 1
Støpt betonggulv på grunn.	
Er det observert vesentlige skjevheter i gulvoverflater? Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.	
Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket? Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen. Det er ikke observert vesentlige sprekker i betongdekket, hvor betongen er eksponert, men det er observert noe mindre rissdannelser.	
Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator? Fuktoverflateindikator er benyttet hvor betongen er eksponert og det er ikke påvist indikasjoner på fukt.	
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.	

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking

TG IU

Saltak i trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.
Loft med adkomst fra loftsluke.
Gangbart gulv på deler av loftet.
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertak i sutaksplater.
Pipen er helbeslått over yttertaket.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Ja.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår?
Nei.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Nei.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Nei, det ble registrert fuktmerker i undertaket, og fuktmåler med piggelektrode ble benyttet på treverket, men dette avslørte ingen skadelig fukt under befaringen. Det er derfor antatt at fuktmerkene er eldre. Forholdet anbefales imidlertid å holdes under jevn oppsikt.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering
Takkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og er derfor ikke vurdert.
Punktet er inkludert i rapporten da det er observert noe fuktmerker i undertaket.
Det ble ikke målt fuktighet utover normale verdier og det antas derfor at merkene er av eldre dato.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 2

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Nei. Rekkverkshøyden er målt til 0,86 meter og tilfredsstiller ikke kravet på 0,9 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Ja. Forholdet avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk og åpninger mellom trinn.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse med glassfelt.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Ytterdører

TG 1

Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG IU

Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Laminatgulv, heldekkende tepper, malt betonggulv og vinylbelegg.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Gulvene er av eldre dato, men fremstår som velholdt og i god stand og vurderes derfor til TG 1.

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

Vegger — TG 1

Malte plater, trepanel og tapetserte overflater.

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

Himling — TG 1

Takessplater.

1. etasje: Himlingshøyde i gangen er målt til 2,42 meter.
2. etasje: Himlingshøyde i stue er målt til 2,38 meter.

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

Pipe

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt elementpipe.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i vaskerommet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 2

Kombinert varmvannsbereder og oppvarming for vannbåren gulvvarme.
Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra egen varmepumpe, montert i vaskerommet.
Varmtvannsbereder på 163 liter, produsert i 2007.
Strømtilførsel er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 1

Mekaniske avtrekk fra kjøkken, vaskerom, WC og bad.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Komfyrvakt over koketoppen.
Fliser på veggen over benkeskapet.
Belysning under overskap.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.
Produsent: Ukjent.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

2. etasje:
Vestvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
DryppStop (undertak for terrasse/veranda) montert i ca. 2020.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,97 m.

1. etasje:
Østvendt terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra gangen, ca. 9 m².
Dekket er belagt med terrassebord.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold om rekkverkshøyde, alder og normal slitasje.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Vinylbelegg på gulv.
Baderomsplater på vegger.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Ja, vinylbelegget fungerer som vanntett sjikt og er tilgjengelig for inspeksjon.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Vinylbelegget er klemt med klemring i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja, ved rengjøring av sluket bør sidepanel på badekaret demonteres.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusj i badekar.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med profilerte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Vaskerom

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er fra byggeåret.
På grunn av vaskerommets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Det er ingen våtsone i vaskerom, med unntak av området rundt servant og gulv. Overflater er ikke eksponert for direkte vannpåkjenning i like stor grad som ett bad. Basert på minimal påkjenning av vann er hullboring derfor ikke utført.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk TG 2

Sluk i plast.
Vinylbelegg på gulv.
Plater på veggene.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Vinylbelegget er klemt med klemring i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Ja, det er montert trevirke i våt sone. Organiske materialer i våtrom og våtsoner utgjør en betydelig risiko for konstruksjonen. Disse materialene har en tendens til å absorbere fuktighet, noe som kan føre til fuktskader. Forholdet avviker også fra gjeldende forskrifter som beskriver følgende: Gulv og vegger som kan bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær TG 2

Utslagsvask i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Wc

Sanitær TG 2

Gulvstående klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
Klosettet er montert i 2023, det er fremvist fakturakopi.
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på servanten.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Montert ny innmat i sikringsskapet i 2021.
Øvrig anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
Montasje av ny innmat i sikringsskapet.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av alder på ledningsnettet, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	57 m²			9 m²
2. etasje	61 m²			6 m²
Sum	118 m²			15 m²
Totalt bruksareal	118 m²			

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

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje	Bad, entré, vaskerom, to boder, WC, gang og to soverom.		
2. etasje	Soverom, stue og kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	51 m²	6 m²	Bad, entré, vaskerom, WC, gang og to soverom.	To boder.
2. etasje	61 m²		Soverom, stue og kjøkken.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		15 m²		
Sum		15 m²		
Totalt bruksareal	15 m²			

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

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom.	

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
19. okt. 2025

Oppdragsnummer
60-0381/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prost Stabels vei 452, 2019 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Ken Adelsten Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. januar 2003

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85043154
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt toalett, satt inn i 2023 av Vvs og Miljø

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjeanlegget har fått ny asfalt mellom garasjene og inne i selve garasjen for 1-2 år siden. Dessuten er opplegg for elbil gjort klart i garasjen i løpet av det siste4 året. Disse arbeidene er det borettslaget som har stått for med sine innleide firmaer. Alle vinduer, balkongdøra og bakdøra ble byttet ut i 2017 av fagfolk innleid av borettslaget. Utvidet terrassen på baksiden av huset til det dobbelte, for 10-15 år siden.. selv.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Rekkehuset er bygd på en sementsåle, og går derfor ikke ned under bakken.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida har skiftet sikringsskap hos meg, slik at det nå ikke er skrusikringer, men automatsikringer på hele anlegget. Dette ble gjort i 2021 og takstmannen har sjekket samsvarserklæringen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utført 2014 av Elsikkerhet Norge

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har stått for klargjøring av opplegg for ellbillading i år.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Jeg er på liste med jevnlig kontroll og vedlikehold av varmtvannsbereder og den vannbårne gulvvarmen.

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det var noen få skjeggkre, oppdaget i tidlig i 2020. Norsk Hussopp forsikring ble kontaktet, via borettslagets styre og BORI. Norsk Hussopp forsikring var her i 2020 rett før koronanedstengingen og la ut gift mot skjeggkre i alle trer boligene i min rekke. Det ble en helt vellykket behandlig, og ingen dyr er blitt sett etter dette i de 5 og 1/2 år som har gått siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann Martin Hoem fra Boligkontroll AS var her 16/10 2025 og utførte en tilslandsvurdering.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

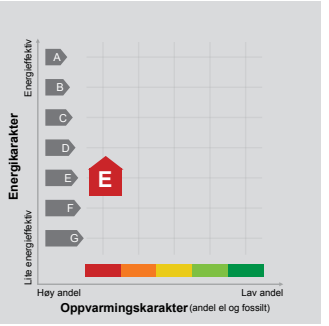
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0381/25

ENERGIATTEST

Adresse	Prost Stabels vei 452
Postnummer	2019
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19341968
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181425
Dato	17.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

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

Generert 15.10.25
Vår ref.: 281 / 11
Meglers ref.: 60-0381/25

Boligopplysninger

Andel	11	**Bolignr**	
Boligselskap	281 Langslynga Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	PROST STABELS VEI 452, 2019 SKEDSMOKORSET	**Oppr.ant.rom**	4
Eier(e)	Ken Adelsten Jensen	**Bygningstype**	Rekkehus

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 15.10.25: kr 6 718,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Felleskostnader	5 367	5 367	5 367	5 367	5 367	5 367
Stipulerte avdrag	485	485	485	485	485	485
Stipulerte renter	866	866	866	866	866	866
Total	6 718	6 718	6 718	6 718	6 718	6 718

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Nordea Bank ABP 6% Annuitetslån, Info pr 30.09.25 Siste renteendring - 5,75%, fra 10.10.25	4	8 556 016	163 990	03.06.20 - 30.12.41

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Nordea Bank ABP - 6% Annuitetslån, Info pr 30.09.25 Siste renteendring - 5,75%, fra 10.10.25	4	8 556 016	03.06.20 - 30.12.41

Selskap og eiendom

Selskap	281 Langslynga Borettslag (orgnr. 947122185)
Antall enheter	58
Styrets e-post	langslynga.borettslag@gmail.com
Styreleder	Rita Brænders (92285581)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85043154)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	36/9
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 168 344,00	**Andre inntekter**	kr 690,00
Formue	kr 18 833,00	**Utgifter**	kr 10 734,00

Merknader

En parkeringsplass følger hver leillighet. Plass nr. to må søkes om til styret.

Vedtekter
for
Langslynga Borettslag

org nr. 947122185

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.mars 1985 og sist endret i ordinær generalforsamling den 05. juni 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Langslynga Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. 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 rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utskifting av utgangsdør, boddør og balkonggulv.

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

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

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

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

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

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

(8) Ved bruk av borettslagets forsikring i forsikringssaker som omhandler andelseiers vedlikeholdsansvar, skal andelseier dekke 50 % av egenandel til forsikringsselskapet, og borettslaget dekker de resterende 50 %. Denne bestemmelse gjelder ikke for skadelidende tredjepart.

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 eller reparasjon av vinduer, terrassedører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkalling kan bli sendt både skriftlig og digitalt. Beboere har rett til å reservere seg fra digital innkalling ved henvendelse til styret. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jfr. Lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Parkering

12-1 Ladestasjon
Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen, mot andelseieres bekostning. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp, og hvilket firma som skal levere og montere ladestasjon/ladeboks.

12-2 Lading og avmåling av elbil og hybridbil
Lading av elbil og hybridbil skal kun skje på godkjent ladepunkt og etter avtale med borettslaget.

(1) Det er forbudt å lade elbil og hybridbil i vanlig stikkontakt, overtredelse vil føre til stenging av strømmen for andelseieres regning, uten forvarsel.
(2) Oppkobling av ladepunkt og bruk av dette skal kun skje etter avtale med styret.
(3) Strømforbruk vil bli belastet den enkelte andelen, ut fra gjeldene avtale. Derom det lades uten avtale, eller det av andre årsaker ikke er mulig å beregne korrekt strømforbruk, vil styret kunne fakturere etter et skjønnsmessig estimat.
(4) Ved flytting er det andelseiere som er ansvarlig for at eventuelle strømmålere blir avlest, strømforbruket følger andelen og ikke beboer.

Innkalling til ordinær generalforsamling 22.05.2024 for 281 Langslynga Borettslag.

Møtested: Meieriet - Skedsmo samfunnshus - Skedsmo senter
Tid: kl. 18:00

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

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

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

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

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsmelding 2023
Sak 3: Regnskap
Sak: 4 Oppgradere vårt internett og TV-nett til fiber fra Viken Fiber, og TV fra Altibox?
Sak 5: Endring av vedtekter punkt 5-1, om vedlikeholdsplikten.
Sak 6: Legge til punkt på vedteketer om lading av biler
Sak 7: Styrehonorar
Sak 8: Personvalg
Sak 9: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Eiendomsforvalter Sølve Brekke velges til møteleder. Styreleder Rita Brænders signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsmelding 2023

Langslynga Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder : Rita J. Brænders (valgt for 2 år i 2023)
Nestleder : Kevin A. Nilsen (valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem : Roar Berg (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem : Andreas Hornsletten (valgt for 2 år i 2022, flyttet sommeren 2023)
Styremedlem : Henning Bakke (tatt plassen som fast vara etter Andreas)

Varamedlemmer til styret:
Henning Bakke (valgt for 1 år i 2023)
Kristin Duun-Gavare (valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:
Rune Strandhagen
Kristin Duun-Gavare, som vara

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:
Rita J. Brænders, som delegat
Roar Berg, som delegat
Kevin A. Nilsen, som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Langslynga Borettslag ble stiftet 06/03/1985 og har organisasjonsnummer 947 122 185. Borettslaget består av 58 boligseksjoner, fordelt på 14 bygninger med adresse Prost Stabels vei 442 – 512 og 558 – 600. Samt to garasjeanlegg..

Eiendommen har gnr. 36, bnr. 9 i Lillestrøm kommune.
Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.
Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet saker, så som:
(stryk det som ikke passer – legg til egne punkt)
• Godkjenning av nye eiere
• Budsjettering
• Regulering av felleskostnader
• Internkontroll, brannvernkontroll med kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere, samt utdeling av nye brunsukkere
• Løpende vedlikehold
• Forsikringsskader, samt andre bygningsskader
• Forhandlet ny avtale med Toma, leverandør av måking og klipping av plen.
• Innhentet tilstandsvurdering av våre tak.
• Deltatt i kollektiv innhenting av tilbud på fiber (flere borettslag/veilag har gått sammen om dette).
• Klaget og fått medhold på et «varsel om pålegg» fra kommunen vedr. forurensing av grunnen. Kommunen har selv ryddet opp.
• Besvart og håndtert henvendelser, som søknader og klager fra beboere
• Administrert borettslagets Facebook-gruppe
• Påbegynt oppdatering av ny hjemmeside for borettslaget
• Oppgaver og administrasjon knyttet til ladeanlegget for el-biler, samt jobbet videre med avtalen som ble signert med Aneo våren 2023, som vi valgte å fratre tidligere i år.
• Arrangert dugnad

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

Godkjent av styret, den 15. mai 2024.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3 501 342 (mot budsjett 3 542 213)
Driftskostnader: 2 981 439 (mot budsjett 2 793 817)
Driftsresultat før finansposter: 519 903 (mot budsjett 748 396)
Sum finansposter: -448 003 (mot budsjett -458 000)

Årsresultat: 71 900, (mot budsjett 290.396)

De største budsjettsprekkene skyldes en kraftig økning i kommunale avgifter og eiendomsskatt, som ble 120-tusen dyrere enn budsjettert, samt betydelig høyere strømutgifter.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak: 4 Oppgradere vårt internett og TV-nett til fiber fra Viken Fiber, og TV fra Altibox?

I samarbeid med Myra Borettslag, Langrabben Borettslag og Kortslynga Veilag har vi fått forhandlet frem en felles avtale med Viken Fiber om installasjon og drift av fiberbredbånd i borettslaget med avtalestart sommeren 2025.

Viken Fiber vil, med forutsetning om avtale med samtlige boligselskapene, fremlegge infrastruktur til nabolaget vårt og installere fiberbrebånd inn til hver boenhet.
Avtalen inngås med hvert av borettslagene og det er ingen etableringskostnad mot en avtaleperiode på 5 år fra oppstartsdato den 01.07.25. Etter endt avtaleperiode tilfaller den innvendige infrastrukturen borettslaget og vi står fritt til å velge alternativ tilbyder.

Det vil bli installert en hovedsentral på vegg i stuen som inneholder ruter for kablet og trådløs tilkobling. Her vil også TV dekoder bli tilkoblet som videre tilsluttes TV skjerm med HDMI kabel. Dette er tilsvarende oppsett som nå og beboere er ansvarlig for strømtilførsel til disse. Hovedsentralen er også utstyrt med wifi-6 teknologi som gjør det mulig å tilkoble tilleggsutstyr og opprette et mesh-nettverk i boligen. Dette er en enkel løsning for å utvide internettdekning ved behov.

Viken fiber er eid av Lyse og er en etablert leverandør som har levert fiberbredbånd over store deler av Østlandet siden 2004. De leverer bredbånd til over 230 000 kunder og har bla. avdelingskontor i Lillestrøm. I følge Norsk Kundebarometer har Altibox Norges mest fornøyde

tv- og bredbåndskunder i 2024.

Det er også muligheter for tilpasning utover den felles valgte pakken som Viken Fiber vil formidle i forkant av oppstart. Til orientering så koster oppgradering fra Altibox Flex M til Flex L 199,- pr. mnd. enkeltvis.

Som en alternativ tilbyder har Global Connect forelagt tilbud med 10 års avtaleperiode med eksklusiv rett til å levere internett i perioden. Global Connect stiller med friere valg av innhold som forutsetter at hver beboer må bestille sine tilvalg og hvor bare oppkoblingen er inkludert i fellesutgiftene. Fra vårt synspunkt så vil dette også bety utfordringer for de av generasjoner som ikke har utgangspunkt for å orientere seg i disse valgene. Til sammenligning vil også minste pris for internett 100/100 Mbit/s og TV-pakke være på 299 + 249 + 19(fellesutgift) = 567,- pr. dags dato.

Alternativ 1
Altibox Flex M til 499,- pr. mnd. pr. boenhet.
• Internett 250/250 Mbit/s
• Tv med 25 poeng
• Et utvalg faste kanaler
• 50 timer opptak
De beboere som ikke har behov for høy hastighet på bredbånd, kan individuelt velge å redusere hastigheten til 100/100 Mbit/s og øke TV-pakken til 100 poeng.
Beboere som ikke ønsker TV, kan velge bort dette og oppnå 1000/1000 Mbit/s bredbåndshastighet.

Alternativ 2
Altibox Flex L til 539,- pr. mnd. pr. boenhet. (Anbefalt av styret.)
• Internett 500/500 Mbit/s
• Tv med 50 poeng
• Et utvalg faste kanaler
• 500 timer opptak
De beboere som ikke har behov for så høy hastighet på bredbånd, kan individuelt velge å redusere hastigheten til 250/250 Mbit/s og øke TV-pakken til 100 poeng. 100 poeng tilsvarer abonnement på både Netflix og Viaplay med 2.5 ganger hastigheten vi har i dag.
Beboere som ikke ønsker TV, kan velge bort dette og oppnå 1000/1000 Mbit/s bredbåndshastighet.

Mot
Forlenge med Telia. Pris uvisst.
Til sammenligning har vi i dag Telia sin Kollektiv Flex Medium pakke til 520,- pr. mnd. pr. boenhet med 100/100 Mbit/s internett, 30 poeng til valgfrie TV kanaler i tillegg til et utvalgfaste kanaler.
Mulig vi mister sjansen for oppgradering til fiberbredbånd i overskuelig fremtid.

Sak 5: Endring av vedtekter punkt 5-1, om vedlikeholdsplikten.

Styret ønsker å spesifisere ansvaret ytterligere, for å sikre likebehandling av saker. Vi ønsker også å tydeliggjøre andelseiernes ansvar på enkelte områder.
Vi ønsker å tilføye utekran som andelseiers vedlikeholdsplikt, blant annet for å tydelig gjøre hvem som har ansvar ved frostskader som skyldes at kranen har frosset da hageslange etc. ikke har vært koplet fra. Vi ønsker også å spesifisere at innvendig vinduer og dører er andelseiers vedlikeholdsplikt. Tilslutt ønsker vi å legge til at man har ansvar for vedlikehold av ventilasjonsrør man har tilgang til fra egen boenhet.

Forslag til nye underpunkter ved punkt 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 rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater, innvendige flater (også dører og vinduer), og utekran. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Utekranen må være fri for tilkoblet garnityr (som hageslange og kobling) i perioder hvor det er fare for frost, for å unngå frostskader og vannlekkasjer.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, kraner inkludert utekran, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av varmegjenvinningsanlegget, inkludert ventilasjonsrør man har tilgang til fra egen boenhet.

Alternativ 1
Nytt punkt 5-1 godkjennes

Alternativ 2
Vi endrer kun spesifisering av utekran og vinduer dører, men utelater det om ventilasjonsrør.

Mot

Punkt 5-1 forblir uendret

Sak 6: Legge til punkt på vedteketer om lading av biler

Etter at endringene i NEK 400:2022 tredde i kraft i 2023, er det et offentlig krav om at fast elbillading gjøres med en ladeboks med type 2-kontakt. Reglene sier også at stikkontakter og industrikontrakter som ikke er tilpasset elbillading ikke kan benyttes til fast lading.
Det elektriske anlegget som går til lys, garasjeporter etc. i våre garasjer er gammelt og skal ikke benyttes til lading av EL- eller hybridbil. Både på grunn av brannfaren som følger, men også fordi strømmen, som de siste årene har blitt svært dyr, går av fellesskapet. Likevel ser vi at dette gjøres, og for å tydeliggjøre at dette ikke er lov, ønsker vi å vedtektsfeste dette. Ved å ha det nedfelt i våre vedtekter vil det være enklere for styret å håndheve konsekvenser, om det skulle bli behov for dette.

Vårt forslag for nytt punkt på vedtekter:

Lading av elbil og hybridbil skal kun skje på godkjent ladepunkt og etter avtale med borettslaget.
(1) Det er forbudt å lade elbil og hybridbil i vanlig stikkontakt, overtredelse vil føre til stengning av strømmen for andelseiers regning, uten forvarsel.
(2) Oppkobling av ladepunkt og bruk av dette skal kun skje etter avtale med styret.
(3) Strømforbruk vil bli belastet den enkelte andelen, ut fra gjeldene avtale. Dersom det lades uten avtale, eller det av andre årsaker ikke er mulig å beregne korrekt strømforbruk, vil styret kunne fakturere etter et skjønnsmessig estimat.
(4) Ved flytting er det andelseiere som er ansvarlig for at eventuelle strømmålere blir avlest, strømforbruket følger andelen og ikke beboere.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Punktet tilføyes vedtektene

Mot
Punktet tilføyes ikke vedtektene

Sak 7: Styrehonorar

Styret foreslår at syrehonoraret for 2023-2024 utgjør kroner 162 200,-

Honoraret er beregnet på bakgrunn av honorar for 2022-223, som utgjorde kr. 156 500,- men justert i forhold til konsumprisindeksen April 2023 - April 2024, som er på 3,6 %. Dette utgjør en økning på kroner 5 700,-

Honoraret fordeles internt i styret.

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 162 200,-

Sak 8: Personvalg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:
Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

Sak 9: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Kandidater til **Delegat** :
Kandidater til **Varadelegat**:

Langslynga Borettslag

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Langslynga Borettslag org.nr. 947122185

Resultatregnskap 2023

Langslynga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 500 648	3 367 806	3 542 213	3 974 436
Annen driftsinntekt	2	694	11 794	0	0
Sum driftsinntekter		**3 501 342**	**3 379 600**	**3 542 213**	**3 974 436**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	178 566	178 566	178 567	189 281
Avskrivninger	9	10 202	12 242	12 250	0
Konsulenttjenester	4	151 181	138 622	146 000	156 996
Kontingenter		23 867	23 867	29 000	26 652
Rep og vedlikehold	5	74 789	228 158	186 000	133 972
Forsikringer		364 182	305 661	336 200	369 696
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 241 002	1 071 116	1 120 000	1 288 000
Energi og fyring		215 778	138 759	120 000	200 000
Kabel-TV og telefoni		345 893	286 119	311 000	370 000
Driftskostnader	7	324 477	303 279	294 000	333 447
Leiekostnader		500	250	0	0
Andre driftskostnader	8	51 001	57 883	59 800	63 996
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	0	1 000	0
Sum driftskostnader		**2 981 439**	**2 744 522**	**2 793 817**	**3 132 040**
Driftsresultat før finansposter		**519 903**	**635 078**	**748 396**	**842 396**
Finansielle poster					
Finansinntekt		30 353	27 770	0	0
Finanskostnad		478 357	278 427	458 000	488 004
Sum finansposter		**-448 003**	**-250 657**	**-458 000**	**-488 004**
Årsresultat		**71 900**	**384 420**	**290 396**	**354 392**
Overført til annen egenkapital	11	71 900	384 420	0	0
Sum disponering		**71 900**	**384 420**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Langslynga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	22 076 407	22 076 407
Tomt	9, 14	5 616 177	5 616 177
Andre driftsmidler	9	0	10 202
Sum varige driftsmidler		27 692 584	27 702 786
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**27 692 584**	**27 702 786**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		359 302	336 436
Kundefordringer		10 794	29 054
Andre fordringer		1 511	0
Sum fordringer		371 607	365 490
Bankinnskudd, kasse o.l.		767 085	878 648
Sum omløpsmidler		**1 138 692**	**1 244 138**
SUM EIENDELER		**28 831 276**	**28 946 925**

Balanse 31.12.2023

Langslynga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	5 800	5 800
Annen egenkapital	11	8 809 099	8 737 199
Sum egenkapital		**8 814 899**	**8 742 999**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	9 068 878	9 364 891
Borettsinnskudd	13, 14	10 620 500	10 620 500
Sum langsiktig gjeld		19 689 378	19 985 391
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		303 314	194 346
Annen kortsiktig gjeld		23 685	24 188
Sum kortsiktig gjeld		326 999	218 534
Sum gjeld		**20 016 377**	**20 203 925**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 831 276**	**28 946 925**

Langslynga Borettslag

Rita Jeanette Brænders
Styrets leder

Henning Bakke
Styremedlem

Kevin Nilsen
Styremedlem

Roar Berg
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Langslynga Borettslag

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	2 741 904	2 692 176	2 741 993	3 098 452
3603	Stipulerte renter	440 391	240 012	458 000	487 992
3604	Stipulerte avdrag	313 133	405 960	305 000	292 992
3608	Parkeringsplasser	0	14 400	17 000	20 000
3631	Fjernvarme	0	14 823	20 220	0
3632	Strøm	5 220	435	0	75 000
Sum felleskostnader		**3 500 648**	**3 367 806**	**3 542 213**	**3 974 436**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Portåpner	694	0	0	0
El bil/ladeanlegg	0	11 794	0	0
Sum andre driftsinntekter	**694**	**11 794**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	156 500	156 500	156 500	165 890
Arbeidsgiveravgift	22 066	22 066	22 067	23 391
Sum lønnskostnader	**178 566**	**178 566**	**178 567**	**189 281**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 563	5 563	6 000	6 996
Forretningsførerhonorar	129 125	128 888	135 000	135 000
Andre forvaltningstjenester	8 455	0	0	9 000
Teknisk bistand	8 038	4 171	5 000	6 000
Sum konsulenttjenester	**151 181**	**138 622**	**146 000**	**156 996**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	19 118	3 638	20 000	21 996
Vedlikehold VVS	0	0	80 000	0
Vedlikehold elektro	7 835	7 188	10 000	10 992
Vedlikehold utvendig anlegg	0	112 144	10 000	10 992
Vedlikehold garasjer	15 743	61 725	5 000	25 000
Andre vedlikeholdskostnader	2 537	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	29 556	25 464	30 000	33 000
Dugnadskostnader	0	0	1 000	1 992
Egenandel forsikringsskader	0	18 000	30 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	**74 789**	**228 158**	**186 000**	**133 972**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	1 097 732	1 071 116	1 120 000	1 150 000
Eiendomsskatt	143 270	0	0	138 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 241 002**	**1 071 116**	**1 120 000**	**1 288 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	0	27 614	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	261 521	165 604	177 000	246 102
Gressklipping	62 957	110 061	117 000	87 345
Sum driftskostnader	**324 477**	**303 279**	**294 000**	**333 447**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	694	0	0	0
Søppeltømming/container	22 738	22 106	20 000	21 996
Verktøy og redskaper	0	9 552	5 000	6 000
Nøkler, låser og skilt	1 005	0	0	0
Lisenser/software	13 354	10 191	10 800	12 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	5 943	0	0	6 000
Generalforsamling/årsmøte	2 800	10 983	14 000	6 000
Velferdskostnader	1 469	0	5 000	6 000
Gave, ikke	0	2 052	2 000	3 000
Øredifferanser	-1	-2	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**51 001**	**57 883**	**59 800**	**63 996**

Note 9 Anleggsmidler

	Avfallsanlegg, anskaffet 31.12.2013	Huskestativ	Avfallsanlegg, anskaffet 16.11.2018
Anskaffelseskost pr.01.01	113 700	21 425	61 212
Anskaffelseskost pr.31.12	113 700	21 425	61 212
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	10 202
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	113 700	21 425	49 990
Bokført verdi pr.31.12	0	0	11 222
Anskaffelsesår	2013	2012	2018

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	22 076 407	5 616 177
Anskaffelseskost pr.31.12	22 076 407	5 616 177
Bokført verdi pr.31.12	22 076 407	5 616 177
Anskaffelsesår	1988	1988

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

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 5 800 fordelt på 58 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	8 737 199	8 352 779
Tilført til/fra EK fra årets resultat	71 900	384 420
Sum opptjent egenkapital 31.12	8 809 099	8 737 199

Note 12 Pantelån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.23: 6,00%, løpetid 22 år		
Opprinnelig lånebeløp 2020	10 110 000	
Nedbetalt tidligere	745 109	
Nedbetalt i år	296 013	
Lånesaldo 31.12		9 068 878
Beregnet innfrielsesdato: 03.01.2042		
Sum langsiktig gjeld		9 068 878

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	19 689 378	19 985 391
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	27 692 584	27 692 584
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	22 620 500	22 620 500

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**1 025 604**	**987 170**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	71 900	384 420
Tilbakeføring av avskrivning	10 202	12 242
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-296 013	-358 229
B. Årets endring i disponible midler	-213 911	38 434
C. Disponible midler 31.12	**811 693**	**1 025 604**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 138 692	1 244 138
- Kortsiktig gjeld	326 999	218 534
= Disponible midler 31.12	**811 693**	**1 025 604**

281 Årsoppgjørspakke 2023 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Brænders, Rita Jeanette	**2024-04-02**	**Bakke, Henning**	**2024-03-14**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Brænders, Rita Jeanette		bankID Bakke, Henning	
Berg, Roar	**2024-03-12**	**Nilsen, Kevin André**	**2024-03-27**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Berg, Roar		bankID Nilsen, Kevin André	

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

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Langslynga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langslynga Borettslag som viser et overskudd på NOK 71 900. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 rettvisende 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 avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 04.04.2024

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

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, 4. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 04.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	04/04/2024 17:17:26

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

281 Langslynga Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 22.05.2024

Sted: Meieriet - Skedsmo samfunnshus - Skedsmo senter
17 av 58 mulige stemmegivere var representert.
16 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 17 stemmer

"Eiendomsforvalter Sølve Brekke velges til møteleder. Styreleder Rita Brænders signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 17

Sak 2: Styrets årsmelding 2023

Langslynga Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder : Rita J. Brænders (valgt for 2 år i 2023)
Nestleder : Kevin A. Nilsen (valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem : Roar Berg (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem : Andreas Hornsletten (valgt for 2 år i 2022, flyttet sommeren 2023)
Styremedlem : Henning Bakke (tatt plassen som fast vara etter Andreas)

Varamedlemmer til styret:
Henning Bakke (valgt for 1 år i 2023)
Kristin Duun-Gavare (valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:
Rune Strandhagen
Kristin Duun-Gavare, som vara

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:
Rita J. Brænders, som delegat
Roar Berg, som delegat
Kevin A. Nilsen, som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Langslynga Borettslag ble stiftet 06/03/1985 og har organisasjonsnummer 947 122 185.
Borettslaget består av 58 boligseksjoner, fordelt på 14 bygninger med adresse Prost Stabels vei 442 – 512 og 558 – 600. Samt to garasjeanlegg..
Eiendommen har gnr. 36, bnr. 9 i Lillestrøm kommune.
Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.
Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet saker, så som:
(stryk det som ikke passer – legg til egne punkt)
• Godkjenning av nye eiere
• Budsjettering
• Regulering av felleskostnader
• Internkontroll, brannvernkontroll med kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere, samt utdeling av nye brunsukkere
• Løpende vedlikehold
• Forsikringsskader, samt andre bygningsskader
• Forhandlet ny avtale med Toma, leverandør av måking og klipping av plen.
• Innhentet tilstandsvurdering av våre tak.
• Deltatt i kollektiv innhenting av tilbud på fiber (flere borettslag/veilag har gått sammen om dette).

• Klaget og fått medhold på et «varsel om pålegg» fra kommunen vedr. forurensing av grunnen. Kommunen har selv ryddet opp.
• Besvart og håndtert henvendelser, som søknader og klager fra beboere
• Administrert borettslagets Facebook-gruppe
• Påbegynt oppdatering av ny hjemmeside for borettslaget
• Oppgaver og administrasjon knyttet til ladeanlegget for el-biler, samt jobbet videre med avtalen som ble signert med Aneo våren 2023, som vi valgte å fratre tidligere i år.
• Arrangert dugnad

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

Godkjent av styret, den 15. mai 2024.

Styrets forslag - Vedtatt med 17 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 17

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3 501 342 (mot budsjett 3 542 213)
Driftskostnader: 2 981 439 (mot budsjett 2 793 817)
Driftsresultat før finansposter: 519 903 (mot budsjett 748 396)
Sum finansposter: -448 003 (mot budsjett -458 000)

Årsresultat: 71 900, (mot budsjett 290.396)

De største budsjettsprekkene skyldes en kraftig økning i kommunale avgifter og eiendomsskatt, som ble 120-tusen dyrere enn budsjettert, samt betydelig høyere strømutgifter.

Styrets forslag - Vedtatt med 17 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 17

Sak: 4 Oppgradere vårt internett og TV-nett til fiber fra Viken Fiber, og TV fra Altibox?

I samarbeid med Myra Borettslag, Langrabben Borettslag og Kortslynga Veilag har vi fått forhandlet frem en felles avtale med Viken Fiber om installasjon og drift av fiberbredbånd i borettslaget med avtalestart sommeren 2025.

Viken Fiber vil, med forutsetning om avtale med samtlige boligselskapene, fremlegge infrastruktur til nabolaget vårt og installere fiberbrebånd inn til hver boenhet.
Avtalen inngås med hvert av borettslagene og det er ingen etableringskostnad mot en avtaleperiode på 5 år fra oppstartsdato den 01.07.25. Etter endt avtaleperiode tilfaller den innvendige infrastrukturen borettslaget og vi står fritt til å velge alternativ tilbyder.

Det vil bli installert en hovedsentral på vegg i stuen som inneholder ruter for kablet og trådløs tilkobling. Her vil også TV dekoder bli tilkoblet som videre tilsluttes TV skjerm med HDMI kabel. Dette er tilsvarende oppsett som nå og beboere er ansvarlig for strømtilførsel til disse. Hovedsentralen er også utstyrt med wifi-6 teknologi som gjør det mulig å tilkoble tilleggsutstyr og opprette et mesh-nettverk i boligen. Dette er en enkel løsning for å utvide internettdekning ved behov.

Viken fiber er eid av Lyse og er en etablert leverandør som har levert fiberbredbånd over store deler av Østlandet siden 2004. De leverer bredbånd til over 230 000 kunder og har bla. avdelingskontor i Lillestrøm. I følge Norsk Kundebarometer har Altibox Norges mest fornøyde tv- og bredbåndskunder i 2024.

Det er også muligheter for tilpasning utover den felles valgte pakken som Viken Fiber vil formidle i forkant av oppstart. Til orientering så koster oppgradering fra Altibox Flex M til Flex L 199,- pr. mnd. enkeltvis.

Som en alternativ tilbyder har Global Connect forelagt tilbud med 10 års avtaleperiode med eksklusiv rett til å levere internett i perioden. Global Connect stiller med friere valg av innhold som forutsetter at hver beboer må bestille sine tilvalg og hvor bare oppkoblingen er inkludert i fellesutgiftene. Fra vårt synspunkt så vil dette også bety utfordringer for de av generasjoner som ikke har utgangspunkt for å orientere seg i disse valgene. Til sammenligning vil også minste pris for internett 100/100 Mbit/s og TV-pakke være på 299 + 249 + 19(fellesutgift) = 567,- pr. dags dato.

Alternativ 2 - Vedtatt med 16 stemmer

Altibox Flex L til 539,- pr. mnd. pr. boenhet. (Anbefalt av styret.)
• Internett 500/500 Mbit/s

• Tv med 50 poeng
• Et utvalg faste kanaler
• 500 timer opptak
De beboere som ikke har behov for så høy hastighet på bredbånd, kan individuelt velge å redusere hastigheten til 250/250 Mbit/s og øke TV-pakken til 100 poeng. 100 poeng tilsvarer abonnement på både Netflix og Viaplay med 2.5 ganger hastigheten vi har i dag. Beboere som ikke ønsker TV, kan velge bort dette og oppnå 1000/1000 Mbit/s bredbåndshastighet.

Alternativ 1 - 1 stemme

Altibox Flex M til 499,- pr. mnd. pr. boenhet.
• Internett 250/250 Mbit/s
• Tv med 25 poeng
• Et utvalg faste kanaler
• 50 timer opptak
De beboere som ikke har behov for høy hastighet på bredbånd, kan individuelt velge å redusere hastigheten til 100/100 Mbit/s og øke TV-pakken til 100 poeng.
Beboere som ikke ønsker TV, kan velge bort dette og oppnå 1000/1000 Mbit/s bredbåndshastighet.

Mot: 0 stemmer

Forlenge med Telia. Pris uvisst.
Til sammenligning har vi i dag Telia sin Kollektiv Flex Medium pakke til 520,- pr. mnd. pr. boenhet med 100/100 Mbit/s internett, 30 poeng til valgfrie TV kanaler i tillegg til et utvalg faste kanaler.
Mulig vi mister sjansen for oppgradering til fiberbredbånd i overskuelig fremtid.

Totalt antall stemmer: 17

Sak 5: Endring av vedtekter punkt 5-1, om vedlikeholdsplikten.

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd

Styret ønsker å spesifisere ansvaret ytterligere, for å sikre likebehandling av saker. Vi ønsker også å tydeliggjøre andelseiernes ansvar på enkelte områder.
Vi ønsker å tilføye utekran som andelseiers vedlikeholdsplikt, blant annet for å tydelig gjøre hvem som har ansvar ved frostskader som skyldes at kranen har frosset da hageslange etc. ikke har vært koplet fra. Vi ønsker også å spesifisere at innsiden av vinduer og dører er andelseiers vedlikeholdsplikt. Tilslutt ønsker vi å legge til at man har ansvar for vedlikehold av ventilasjonsrør man har tilgang til fra egen boenhet.

Forslag til nye underpunkter ved punkt 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 rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater, innvendige flater (også dører og vinduer), og utekran. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Utekranen må være fri for tilkoblet garnityr (som hageslange og kobling) i perioder hvor det er fare for frost, for å unngå frostskader og vannlekkasjer.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, kraner inkludert utekran, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av varmegjenvinningsanlegget, inkludert ventilasjonsrør man har tilgang til fra egen boenhet.

Alternativ 2 - 11 stemmer

Vi endrer kun spesifisering av utekran og vinduer dører, men utelater det om ventilasjonsrør.

Mot: 6 stemmer

Punkt 5-1 forblir uendret

Totalt antall stemmer: 17

Sak 6: Legge til punkt på vedteketer om lading av biler

Etter at endringene i NEK 400:2022 tredde i kraft i 2023, er det et offentlig krav om at fast elbillading gjøres med en ladeboks med type 2-kontakt. Reglene sier også at stikkontakter og industrikontrakter som ikke er tilpasset elbillading ikke kan benyttes til fast lading.
Det elektriske anlegget som går til lys, garasjeporter etc. i våre garasjer er gammelt og skal ikke benyttes til lading av EL- eller hybridbil. Både på grunn av brannfaren som følger, men også fordi strømmen, som de siste årene har blitt svært dyr, går av fellesskapet. Likevel ser vi at dette gjøres, og for å tydeliggjøre at dette ikke er lov, ønsker vi å vedtektsfeste dette. Ved å ha det nedfelt i våre vedtekter vil det være enklere for styret å håndheve konsekvenser, om det skulle bli behov for dette.

Vårt forslag for nytt punkt på vedtekter:

Lading av elbil og hybridbil skal kun skje på godkjent ladepunkt og etter avtale med borettslaget.
(1) Det er forbudt å lade elbil og hybridbil i vanlig stikkontakt, overtredelse vil føre til stengning av strømmen for andelseiers regning, uten forvarsel.
(2) Oppkobling av ladepunkt og bruk av dette skal kun skje etter avtale med styret.
(3) Strømforbruk vil bli belastet den enkelte andelen, ut fra gjeldene avtale. Dersom det lades uten avtale, eller det av andre årsaker ikke er mulig å beregne korrekt strømforbruk, vil styret kunne fakturere etter et skjønnsmessig estimat.
(4) Ved flytting er det andelseiere som er ansvarlig for at eventuelle strømmålere blir avlest, strømforbruket følger andelen og ikke beboere.

Alternativ 1 - Vedtatt med 17 stemmer

Punktet tilføyes vedtektene

Mot: 0 stemmer

Punktet tilføyes ikke vedtektene

Totalt antall stemmer: 17

Sak 7: Styrehonorar

Styret foreslår at syrehonoraret for 2023-2024 utgjør kroner 162 200,-

Honoraret er beregnet på bakgrunn av honorar for 2022-223, som utgjorde kr. 156 500,- men justert i forhold til konsumprisindeksen April 2023 - April 2024, som er på 3,6 %. Dette utgjør en økning på kroner 5 700,-

Honoraret fordeles internt i styret.

Styrehonorar - Vedtatt med 17 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 162 200,-

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 17

Sak 8: Personvalg

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Christian Aanerud 1. valg
Christina Heggemsnes Elles 2. valg

Totalt antall stemmer: 15

Styremedlem (1 år)

Kevin A. Nilsen Valgt

Totalt antall stemmer: 15

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Jannicke Aarstad 1. valg
Torstein Meissner Schau 2. valg

Totalt antall stemmer: 16

Valgkomite (1 år) (2 posisjoner)

Kristin Duun-Gavare 1. valg
Rune Strandhagen 2. valg

Totalt antall stemmer: 16

Sak 9: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat (2 posisjoner)

Rita Brænders	1. valg
Nestleder	2. valg

Totalt antall stemmer: 17

Varadelegat (2 posisjoner)

Styremedlem 1	1. valg
Styremedlem 2	2. valg

Totalt antall stemmer: 15

Ordinær generalforsamling 22.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Brekke, Sølve A Munk	**2024-05-23**	**Brænders, Rita Jeanette**	**2024-05-23**

Identifikasjon

bankID Brekke, Sølve A Munk

Identifikasjon

bankID Brænders, Rita Jeanette

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

LANGSLYNGA BORETTSLAG

H U S O R D E N S R E G L E R

vedtatt i ordinær generalforsamling 10.05.93.

1. Den enkelte andelseier er ansvarlig for at husreglene blir overholdt.

2. Det skal være ro i leilighetene, slik at man ikke er til sjenanse for naboer.

3. Det er ikke tillatt å holde husdyr som er til sjenanse for de øvrige beboere.

4. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område og eier plikter å ta opp ekskrementer etter sin hund.

5. Beboer skal parkere i sin garasje eller foran denne, så sant dette ikke er til hinder eller sjenanse for den øvrige ferdsel.
   Besøkende ellers skal benytte gjesteparkeringsplassene.
   Det er ikke uten styrets godkjennelse tillatt å benytte gjesteparkeringsplassene i mer enn ett døgn.
   Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser.
   Parkering av lastebiler på borettslagets område er forbudt.
   Kjøring til og fra boligene er kun tillatt for av- og pålessing.
   Overtredelse medfører borttauing for bileiers regning og risiko.

6. Framleie gis for ett år av gangen og skal godkjennes av styret.

7. Skader må meldes borettslagets styre, før utbedring settes i gang. Skader som skyldes manglende vedlikehold eller uaktsomhet dekkes av andelseier.

8. Meldinger fra styret til beboere er forpliktende på lik linje med disse husordensregler.

- + - + - + - + - + - + - + -

SKEDSMO KOMMUNE

A/L Skedsmo Boligbyggelag
Brøtergt. 1
2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I medhold av plan og bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: 3-mannsbolig B.sak nr.: 349/87

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadr.: Prost Stabels vei 467,469,471 G.nr.: 36 B.nr.: 10

Byggets grunnflate: 187 m2 Ant. etg.: 2 m/loft Ant.leil.: 3

Bruksareal: 418 m2 Brutto gulvareal:

Tatt i bruk: 11/5-88

Anmerkninger:

Det må monteres en skjermvegg på terrassen til nr. 471 for å hindre innsyn til 469.

Loft er ikke innredet.

Vaflerkspapp mellom takvindu og undertak må skiftes ut med D-papp.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes senest innen 1 år fra dato.

Skedsmo Bygningsråd, den 19/9-88

Svein Bangsund
Bygningssjef

P. H. Horneman
Avd. ingeniør

Kopi:
Brannsjefen
Helsesjefen
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen

Kommunens postadresse: Postboks 55, 2011 STRØMMEN
Kontoradresser: Rådhuset, Strømsveien 74, Strømmen — Telefon (02) *71 71 01
Kulturadm., Skoleadm., Sosialadm., «Bonusgården», Strømsveien 49/53, Strømmen — Telefon (02) *71 71 01
Tekn. adm., Brøtergt. 2, Lillestrøm — Postadr.: Postboks 312, 2001 LILLESTRØM — Telefon (02) *73 07 01

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

36/10/0/0

Tegnforklaring:

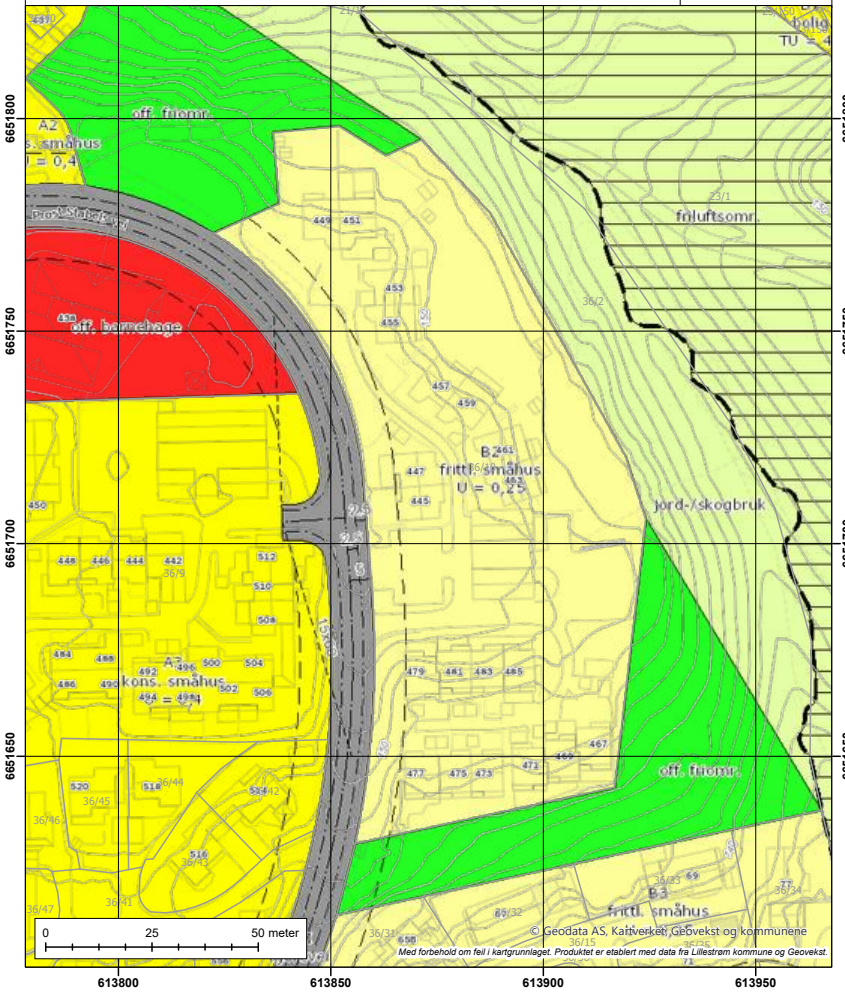
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- FRIOMRÅDER
- Friluftsområde (på land)
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

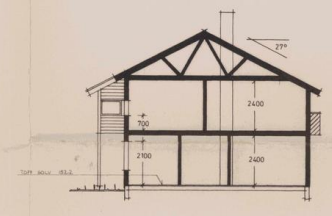
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

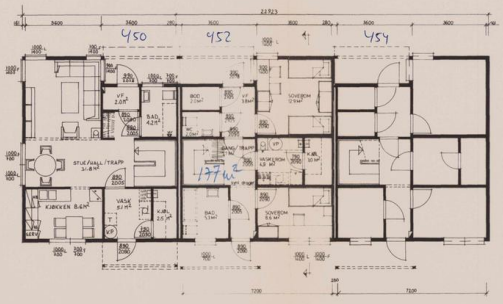
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.05.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.









PLAN 1 ETG.

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 670 /1986

TYP O-/Q	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
HUSTYPE: BLOCK 97A3-2, 97A4-6	BYGGHERRE: SKEDSMO BBL		
Planer / snitt	BYGGEPLASS: HOLT ØST DF A3 LEIL NR 248–250		
Block Watne	TEGN	ERST FOR	ERST AV
	GODKJ	TEGN. NR.	
	MÅL 1:100	A-24979	
	DATO 16.05-86	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

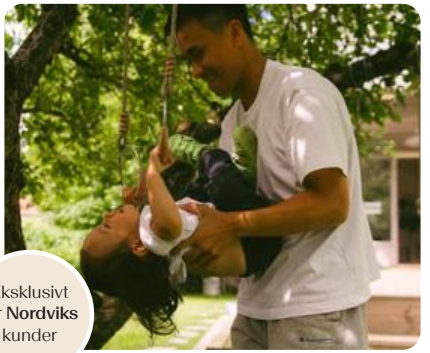
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0381/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Prost Stabels vei 452 2019 SKEDSMOKORSET

Betegnelse: Gnr 36, bnr 9 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no