NORDVIK

Linjevegen 1

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Linjevegen 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
16	Nabolagsprofil
17	Tilstandsrapport
38	Egenerklæringsskjema
45	Andre vedlegg
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 3-roms endeleilighet. Vestvendt balkong, vidstrakt utsikt og potensial. Kun 4 min kjøring fra Lillestrøm

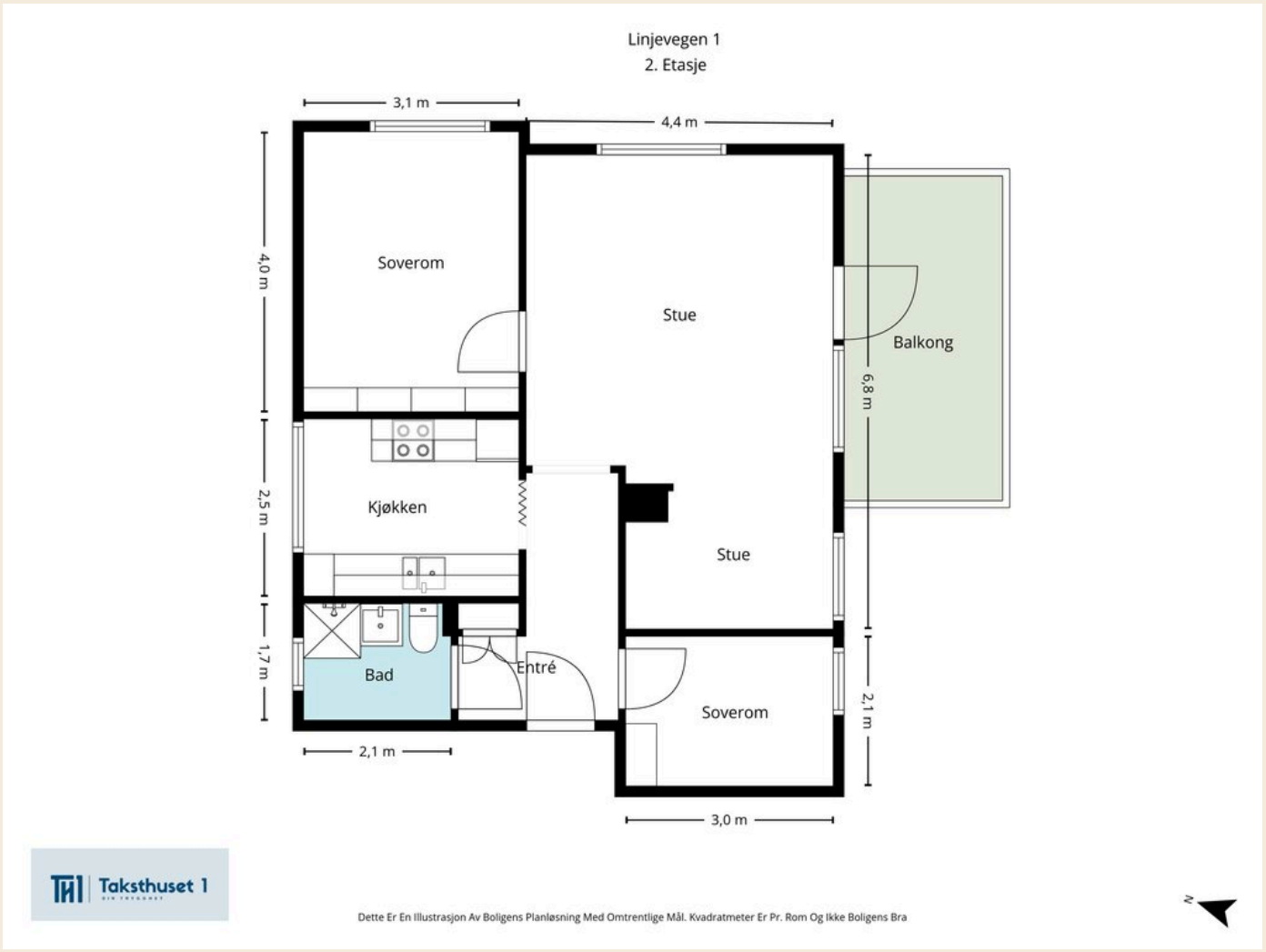
Prisantydning	**3 250 000,-**
Totalpris	**3 404 102,-**
Fellesgjeld	**154 102,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 063,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Linjevegen 1, en romslig 3-roms andelsleilighet med potensial for ekstra soverom. Beliggenheten er attraktiv i et rolig område, kun 4 min kjøring fra Lillestrøm, der toget tar 10 min inn til Oslo S. Leiligheten ligger på enden i andre etasje, og har utgang til en vestvendt balkong på ca. 11 kvm, med gode solforhold og vidstrakt utsikt over mot Lillestrøm.
Kort fortalt:
Romslig 3-roms andelsleilighet
Eldre standard, stort potensial
Ligger på enden i andre etasje
Rolig og sentralt boligområde
Vestvendt balkong med utsikt
Entré med plassbygde skap
Stor, lys hjørnestue med vedkamin
Kjøkken med plass til frokostbord
Flislagt bad med gulvvarme
Opplegg for vaskemaskin på badet
To soverom med plassbygde skap
Mulighet for et tredje soverom

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 12 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0121/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Linjevegen 1, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106, bnr 29 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune
Andelsnr 13 i Vestre Strøm Borettslag, org.nr. 947815385

Selgere
Knut Egil Brattbakken
Else Marit Bergmann

Kjøpesum og omkostninger

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 11 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
2. etasje: Gang/entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Annet: 2 disponible kjellerboder og en loftsbod.

Standard
Entré
Velkommen inn i en romslig leilighet med fin planløsning som kan by på ytterligere potensial. Entreen er lysmalt med laminatgulv og hvite tak-ess. Ved siden av inngangsdøren er det plassbygde garderobeskap og knagger til oppheng av tøy. Videre innover i gangen er det plass til enkelte andre entrémøbler.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i eget rom med østvendt vindu mot fellesarealene. Innredningen er plassert parallelt langs to sider og det er plass til frokostbord ved vinduet.

Innredningen har takoppforede skap med trehvite fronter og benkeplate i grå laminat med nedfelt vaskekum. Det er lagt fliser over benken, satt inn ventilator over komfyrplassen og avsatt nisje til kjøleskap. Rommet har lysmalte vegger, laminatgulv, tak-ess, og en foldedør som fører inn til stuen.

Stue
Stuen er lys og romslig med plass til både tv-lounge og spisebord med mer. Rommet får rikelig med dagslys fra vinduer på to sider og har utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold og fin utsikt. Stuen har lysmalte vegger og laminatgulv, samt en vedkamin som sørger for ekstra hygge og varme i den kalde årstiden.

Bad/wc/vaskerom
Badet er helfliset med lyse fliser på gulv og vegger, samt hvitmalt himling, varmekabler i gulvet og dagslys fra et lite vindu. Innredningen består av en heldekkende servant på hvitt servantskap, matchende veggskap, speil med overlys, et toalett og en åpen dusjnisje med stang til forheng. Badet har også opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe
Leiligheten har to gode soverom, det største med nordvendt vindu og det minste med vindu mot vest. Begge har malte veggflater, tak-ess og laminatgulv.

Leilighetens stue er utført i vinkel, og kan relativt enkelt deles av til et ekstra soverom.

Det største soverommet har plassbygde garderobeskap langs hele den innerste veggen, mens det andre har et dobbelt, plassbygd garderobeskap. Et tilsvarende skap er bygd i gangen og det er lagringsplass i to kjellerboder og en loftsbod.

Parkering
Andelen disponerer fast parkeringsplass på baksiden av huset. Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 13. mars 2025.
Selges eiendommen som et dødsbo? - Ja.
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Utført via borettslaget.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja, faglært. Via borettslaget.
Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Via borettslaget.
Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? - Ja. Det er lekkasje fra balkong. Dette vil bli reparert av borettslaget nå i våres eller på sommeren. Eventuelt plankegulv eller belegg må derimot påkostes av eier.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Byggemåte
Leilighet i 2. etasje i flermannsbolig fra 1956. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Utvendig > Entredør: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste
isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er opplyst om lekkasje i balkongens tettesjikt. Videre er det registrert høy grad av værslitasje på balkongens overflater. Lekkasje i tettesjikt indikerer svikt i konstruksjonens fuktsikring.
- Innvendig > Overflater: Innvendige overflater fremstår uten vesentlige avvik. Tilstandsgraden settes basert på at de har høy alder og er utidsmessige.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.
- Innvendig > Innvendige dører: Dørblader og karmer har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på karm. Det anbefales tiltak for å beskytte karm/lister og redusere fuktbelastningen. Det er registrert slipp i mykfuge i dusjsonen.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Halvparten av levetiden er nådd på ventilatoren. Det er imidlertid ikke registrert funksjonelle avvik.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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 - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp elektrisk med varmekabler i badegulvet og stedvis panelovner. I tillegg er det vedfyring i en kamin i stuen. Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Varmtvannsbereder fra 2006 er på ca. 200 liter. Sikringsskapet har automatsikringer.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 063,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask: 142,-
Felleskostnader: 4 921,-

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, TV/bredbånd m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Megler har forsøkt å innhente informasjon om formuesverdi hos skatteetaten, men ikke lykkes.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett betales gjennom felleskostnadene. Den enkelte beboer kan tegne tilleggsabonnement på ekstratjenester.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 149 andelsleiligheter.
Vestre Strøm Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947815385, og ligger i Rælingen kommune

Praktisk info:
- Borettslaget har en tilhenger som kan leies for kr. 150.- pr. døgn. Hengeren skal bestilles på epost minst 48 timer i forveien.
- Borettslaget har en avtale med det lokale firmaet Hagen Hageservice om snørydding, strøing og grøntarbeider i borettslaget.
- Trappevask utføres av utføres av Lørenskogfirmaet Trappevask Service AS og blir vasket hver 14. dag.
- Borettslaget har en egen hjemmeside; www.vibbo.no/vestre-strom.no
- Skilt: Vennligst gi melding til styret om ønsket tekst på postkasse- og eventuelt dørskilt.
vestrestrom@styrerommet.no

Borettslagets vedlikehold de siste årene:
2023 Seks nye parkeringsplasser anlagt ved Solvegen 14 B
2023 Tre parkeringsplasser anlagt ved Linjevegen 16 B, til erstatning for plasser
som gikk tapt på grunn av søppelbrønn
2022-23 Søppelbrønner anlagt
2022 Drenering ved Linjevegen 8
2022 Fyrrom oppgradert
2021 Montering av snøfangere på baksiden av blokkene i Solvegen
2021 Etablering av 11 ladeplasser for elbil
2019 Utskifting av inngangsdører i firemannsboligene
2019 Utskifting av utebelysning ved firemannsboligene
2019 Utskifting av belysning i oppgangene i blokkene og firemannsboligene
2019 Utskifting av porttelefonanleggene i blokkene og

firemannsboligene
2017 Brannsikring av kjelleren i rekkehusene og alle utvidede andeler i firemannsboligene.
2017 Oppgradering av alle uoffisielle kjellerstuer til rom til varig opphold vha rømningsvinduer.
2017 Nye røykvarslere og pulverapparater i alle leiligheter.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 154 102,-pr. 24.03.2026

HUS602-11437526 4
Restgjeld: 10 272,-
Innfrielsesdato: 01.11.2027
Term pr. år: 2
Type rente: Flyt
Rente: 4,08%

OBOS01-98208202219
Restsaldo: 143 828,-
Innfrielsesdato: 30.10.2050
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,19%

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 33 954,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 1 703 699.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt ihht. husordensreglene, men kan tillates etter skriftlig søknad til styret med uttalelse fra naboene i oppgangen før dyret erverves.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP4763140

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 849 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
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt, rolig og attraktivt boligområde i Rælingen kommune. Området kalles gjerne for Kardemommeby, og har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det tar ca. 15 minutter å gå til Lillestrøm togstasjon.

En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva. Ved Nordby ligger idylliske Myrdammen i naturskjønne omgivelser, og har en flott badeplass med stupebrett, badebrygge og rullestolrampe.

I Marikollen idrettspark er det hopp- og alpinbakke, lysløyper, skøytebane, samt en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med bl.a. et nytt skilek- og akeområde for de aller minste. Anlegget har gode parkeringsmuligheter og er et gunstig utgangspunkt for turer innover marka. Det er verdt å legge til at det tar 9 min å kjøre til Marikollen.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Extra Rælingen og Kiwi slynga, som begge ligger i gangavstand. Det er også kort vei til Coop Prix, Rema 1000, Meny og Coop Obs med post i butikk. Lillestrøm Torv og Strømmen Storsenter har et rikt utvalg av butikker, sistnevnte med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er kort vei til Lørenskog med både

Metro og Triaden kjøpesenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, tog og flybuss. Nærmeste bussholdeplass er Linjeveien som ligger ca. 170 meter unna, og herfra går det buss til Lillestrøm stasjon hvert tiende minutt.

Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min. Med bil fra eiendommen tar det ca. 3 min til Strømmen, 4 min til Lillestrøm, 25 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger i et uregulert område. Det foreligger en eldre reguleringsplan hvor området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for Linjevegen med omkringliggende områder med tilhørende bestemmelser. Ræliggende områder er avsatt til boligområde, forretninger/kontor, lek, ballplass og friområde/park.

Iht. kommuneplanen ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til næringsbebyggelse - fremtidig, idrettsanlegg - nåværende og naturområde/friområde - nåværende. I kommuneplanen fremkommer hensynssone som gjelder høyspenningsanlegg.

Det foreligger et skriv om delområder med registreringer og verdivurderinger av kulturminner og kulturmiljøer i Rælingen.
Kommuneplan finnes på kommunekart sine nettsider: https://kommunekart.com/. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

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

3224/106/29:
06.09.1963 - Dokumentnr: 103229 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1985 - Dokumentnr: 102034 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om avståelse av veggrunn

11.09.1914 - Dokumentnr: 800049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:106 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 406442 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:106 Bnr:29

01.01.2024 - Dokumentnr: 135864 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:106 Bnr:29

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen

medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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 12. mai 2026

Megler
Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler 2
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

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.

Linjevegen 1

Nabolaget Søndre Stalsberg/Vestre Strøm - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	**21 min** 1.7 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	**6 min** 2.5 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ... 340 elever, 17 klasser	**7 min** 2.9 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 442 elever, 19 klasser	**7 min** 4.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**11 min** 0.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**23 min** 2 km

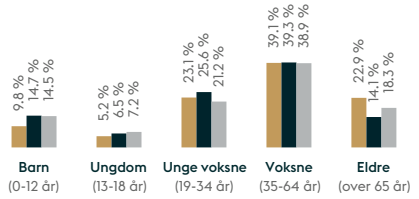
Offentlig transport

Linjeveien Linje 360, 381	**1 min** 0.1 km
Sagdalen stasjon Linje L1	**13 min** 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 21.2 km
Oslo Gardermoen	**29 min**

Barnehager

Østre Strøm Fus barnehage (1-5... 82 barn	**11 min** 0.9 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	**11 min** 0.9 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 67 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Stalsberg/Vestre S..	695	349
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Østre Strøm ballplass	9 min
Stalsberg skole	10 min
SATS Lillestrøm	15 min
EVO Lillestrøm	18 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

Boligbygg med flere boenheter

Linjevegen 1, 2005 RÆLINGEN

RÆLINGEN kommune

gnr. 106, bnr. 29

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 66 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-2002 **Eiendomsverdi ref nr:** SB6280

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Taksthuset 1

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje i flermannsbolig fra 1956.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i laminert utførelse.
Tekket balkong bygget med trebjelkelag. På tekkingen er det etablert impregnert terrassegulv av tre.
Trerekkverket er målt til 90cm.
Balkongen er målt til 11m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte og umalte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør til kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer 25mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering med tilluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

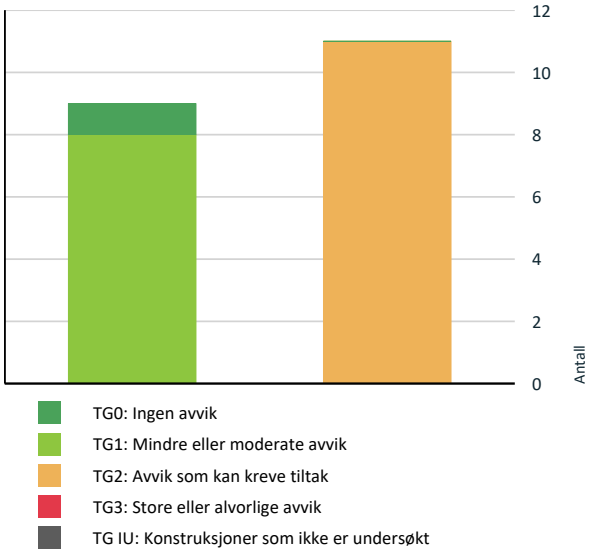
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke registrert endringer i planløsning ut fra byggetegningene. Det bemerkes likevel at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entredør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Entredør

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i laminert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tekket balkong bygget med trebjelkelag. På tekkingen er det etablert impregnert terrassegulv av tre.

Trerekkverket er målt til 90cm.
Balkongen er målt til 11m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst om lekkasje i balkongens tettesjikt. Videre er det registrert høy grad av værslitasje på balkongens overflater. Lekkasje i tettesjikt indikerer svikt i konstruksjonens fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens av avviket
Lekkasje i tettesjikt kan medføre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, med risiko for råteskader, redusert bæreevne og skade på tilstøtende bygningsdeler. Videre kan vedvarende fukt føre til forringelse av materialer og økte kostnader ved senere utbedring.

Tiltak som bør iverksettes
Balkongen må utbedres ved at eksisterende tettesjikt fjernes og erstattes med nytt, forskriftsmessig utført tettesjikt. Nødvendig rehabilitering av overflater og eventuelle konstruksjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte og umalte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater fremstår uten vesentlige avvik. Tilstandsgraden settes basert på at de har høy alder og er utidsmessige.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler).
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon.
Oppgradering til dagens standard ved behov.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder på pipe
Konsekvens:
Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:
Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør til kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblader og karmer har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

Konsekvens:
Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.
I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:
Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.
Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på karm. Det anbefales tiltak for å beskytte karm/lister og redusere fuktbelastningen.

Det er registrert slipp i mykfuge i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på karm/utforinger/lister.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for karm/utforinger/lister.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

Mygfuge må skiftes i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer 25mm.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med tilluft fra dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av levetiden er nådd på ventilatoren. Det er imidlertid ikke registrert funksjonelle avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1956 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

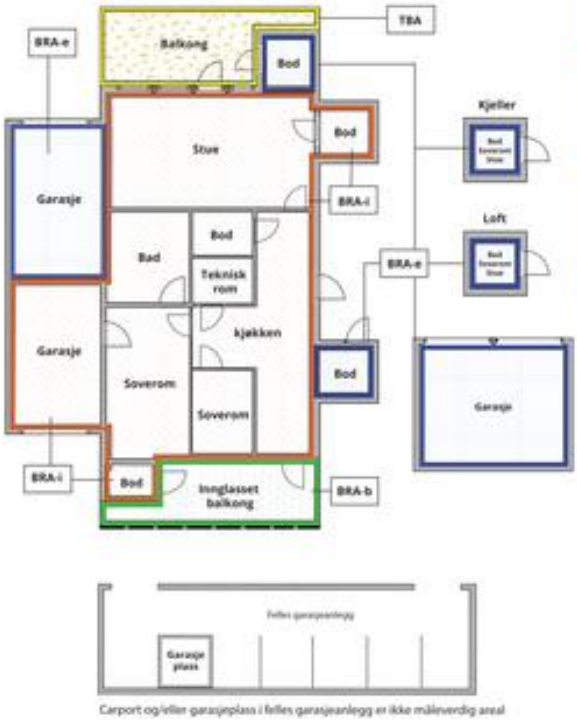
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	66			66	11		66
Kjeller		12		12			12
Loft						12	12
SUM	**66**	**12**			**11**	**12**	**90**
SUM BRA	**78**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, bad, kjøkken, gang, stue		
Kjeller		Bod 1, bod 2	
Loft		Bod	

Kommentar

Takhøyde stue: 2,41m.
Takhøyde bad: 2,26m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke registrert endringer i planløsning ut fra byggetegningene. Det bemerkes likevel at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Knut Egil Brattbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	29		0	5849.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Linjevegen 1

Hjemmelshaver
Vestre Strøm Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTRE STRØM BORETTSLAG	947815385			Brattbakken Erling Oddvar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Rælingen kommune.
Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med tilhørende lokalveier og nærmiljø.
Det er gang- og kjøreavstand til kommunale tilbud som skoler, barnehager og dagligvarehandel i Rælingen.
Eiendommen har tilgang til kollektivtransport via busstilbud i nærområdet, med forbindelser mot Strømmen og omkringliggende områder.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt eier

Badet er pusset opp innenfor de siste 20 år.
Det er ikke opplyst om spesifikke oppgraderinger eller vedlikehold i boligen.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med kombinert parafin/vedovn i stuen.
Utover dette er det elektriske panelovner og elektriske varmekabler på badet.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.
Taket er et saltak tekket med takstein.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 2-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	11.04.2026		Fremvist	1	Nei
Ferdigattest	11.04.2026		Ikke gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	11.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	11.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	11.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Knut Egil Brattbakken	9578-5995-4-453637	2026-04-26 12:33:15
Else Marit Bergmann	9578-5999-4-983764	2026-04-26 12:33:14

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
26. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0121/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Linjevegen 1, 2005 RÆLINGEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Else Marit Bergmann, Knut Egil Brattbakken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Kari Brattbakken

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: 19552
Forsikret i: Jbf

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: Utført via borettslaget

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via borettslaget

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?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via borettslaget

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det er lekkasje fra balkong. Dette vil bli reparert av borettslaget nå i våres eller på sommeren. Eventuelt plankegulv eller belegg må derimot påkostes av eier.

---

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.

Nei

---

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?

Nei

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0121/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Else Marit Bergmann	**2026-04-26**	**Knut Egil Brattbakken**	**2026-04-26**

Identifikasjon

Else Marit Bergmann

Identifikasjon

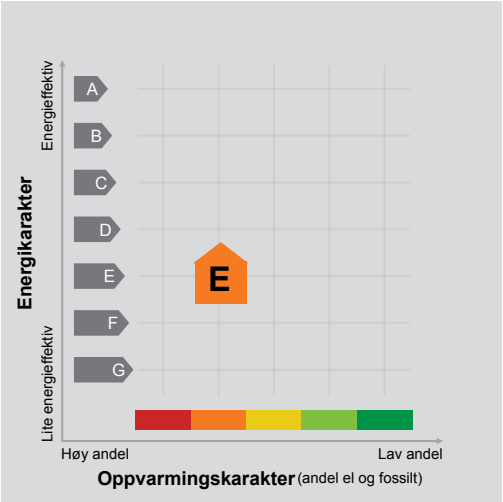
Knut Egil Brattbakken

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	2005
Sted	RÆLINGEN
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	167
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150455154
Merkenummer	Energiattest-2025-204642
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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	1955
Bygningsmateriale:	
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-er)

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ringvegen 9	150455154	H0201	0	0	70
Ringvegen 7	150455111	H0201	0	0	32
Linjevegen 1	150455081	H0201	0	0	13
Ringvegen 5	150455073	H0201	0	0	51

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1955

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	59 m²
Areal tak	66 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	158 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	71 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,73
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.4.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 146 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	244,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 504 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	244,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 146 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 126 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	5 020 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 146 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	68,7 %

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Nora Benedikte Haugen
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: n.haugen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0121/26 . Vår ref.: 0212-1-201 Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestre Strøm Borettslag
Organisasjonsnr:	947815385
Andelseier:	[redacted]
Medeier:	
Leilighetsnummer:	201
Adresse:	Linjevegen 1, 2005 RÆLINGEN
Andelsnummer:	13
Gnr.	106
Bnr.	11
Borettsinnskudd:	Kr. 5 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP4763140.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kopi av hele kjøpekontrakten (med el uten signatur) bes sendt forretningsfører sammen med søknad om godkjenning av ny andelseier. Se boligselskapets husordensregler/vedtekter vedr. dyrehold. Søknadsplikt og forhåndsgodkjenning fra oppgang er nødvendig. Mulighet for leie av p - plass. Venteliste hos styret. E-post: vestrestrom@styrerommet.no Vaktmester driftes av Hagen Hageservice AS. For mer informasjon, se selskapets web side www.vestrestrom.no under fanen BO HOS OSS. Opplysning kun for Solvn.12-14-16 og Linjevn. 14-16-18: Det er felles fyring i blokkene. Styret justerer brenselstillegget. Det tilkommer et gebyr ved endring av eier på garasje. Skilt: Vennligst gi melding til styret om ønsket tekst på postkasse- og eventuelt dørskilt. vestrestrom@styrerommet.no TV-dekoder og internet-modem fra GET:Internett og digital-tv fra GET er inkludert i fellesutgifter, men hver enkelt andelseier er ansvarlig overfor GET for de to boksene med tilhørende kabler. Selger skal levere inn sine bokser. Ny

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11437526 4
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Restsaldo	1 556 466,00
Innfrielsesdato:	01.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208202219
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%

Restsaldo	21 788 332,00
Innfrielsesdato:	30.10.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 063,28,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	142,00	
Felleskostnader	4 921,28	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	844,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 701,-
Annen formue:	33 954,-
Gjeld:	154 597,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11437526 4
Restsaldo:	10 272,94
Kapitalkostnader:	2 703,26
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208202219
Restsaldo:	143 828,96
Kapitalkostnader:	862,89
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 154 101,90,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Steinar Olsen, e-post:vestrestrom@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter for Vestre Strøm Borettslag
Org.nr. 947815385

Vedtatt på ordinær generalforsamling 10. mai 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 20.05 2010, 07.05.2013, 09.05.2018, 24.06.2020, 22.04.2021, 19.04.2023

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie opp til 10 % av andelene:

1. stat
2. fylkeskommune
3. kommune
4. selskap som har til formål å skaffe boliger som blir ledet og kontrollert av staten, fylkeskommune eller kommune.
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.
(5) 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.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett, bruksoverlating og leie av garasje

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Etter skriftlig søknad fra andelseier kan styret godkjenne overlating av bruken av boligen til andre. Andelseier kan få godkjennelse til å overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagloven § 5-6 første ledd nr. 3 (andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen) har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er en person som nevnt i borettslaglovens § 5-6 første ledd nr. 3
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt, spesielt gjelder det blokkering av ventiler mot innvendige, vertikale luftesjakter fra bad og kjøkken og tilkobling av avtrekksvifter til disse kanalene. For forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, varmepumper, markterrasser, plattinger, levegger, verandatrapper og lignende, må det sendes skriftlig søknad til styret, og skriftlig godkjenning må foreligge før arbeidene settes i gang. Det samme gjelder flytting av sluk og avløpsrør fra leiligheten og montering av avtrekksvifter med kanal til ventil på yttervegg. Arbeid som andelseier får utført i boligen, skal foretas på en faglig og håndverksmessig forsvarlig måte.

(3) Andelseiere skal kontakte styret før flytting eller fjerning av vegger og røropplegg i leiligheten.

(4) I boder skal kun enkel belysning være koblet til felles strømanlegg. Varmtvannsberedere, vaskemaskiner o.a. private apparater som er plassert i boder og fellesrom, må forsynes med strøm fra eget sikringsskap. Beboeres private oppkoblinger i fellesrom kan kreves demontert på beboerens bekostning hvis de brukes på en brannfarlig måte.

(5) Andelseiere kan etter søknad få godkjenning fra styret til å knytte tilstøtende fellesareal i loft eller kjeller til sin leilighet. Søknaden skal inneholde et forslag til hvordan evt. berørte fellesarealer som disponeres av andre andelseiere skal omfordeles på en rettferdig måte. Uttalelser og enighet fra de andre rettighetshavernes som blir berørt skal legges ved søknaden. Arealer som innlemmes i leilighetene må, som leilighetene for øvrig, bare brukes i overensstemmelse med gjeldende lover og regler for boligformål. Soverom på loft og i kjellere er bare tillatt med godkjente rømningsveier. Selv om et areal blir innlemmet i en leilighet skal borettslaget alltid kunne kreve tilgang til tekniske anlegg som feieluker, vannmålere, stakeluker ol. Borettslagets erstatningsansvar ved skader i innlemmet areal som ikke dekkes av bygningsforsikringen, begrenser seg til å tilbakeføre de disponerte fellesarealene til opprinnelig standard. Borettslagets øvrige betingelser for å godkjenne at fellesareal innlemmes i den enkelte leilighet, fremgår av vedlagte standardkontrakt. Andelseiere med utvidede leiligheter må ha kontrakt med borettslaget med bestemmelser om plikter og rettigheter, kostnads- og ansvarsfordeling og informasjonsplikt ved salg/eierskifter.

4-4 Garasjeanleggene
(1) Garasjeanleggene er en del av borettslaget. Borettslagets generalforsamling er øverste bestemmelsesorgan, og mellom generalforsamlingene borettslagets styre.

(2) Formålet med virksomheten er å tilby garasjer og mulighet til lading av elbil for beboere i borettslaget.

(3) Drift av garasjeanleggene skal i sin helhet dekkes av brukerne av garasjeanleggene gjennom innskudd og leie.

(4) Borettslagets styre oppnevner et garasjeutvalg i etterkant av generalforsamlingen hvert år. Garasjeutvalget skal bestå av minst 3 medlemmer – utvalgsleder og 2 medlemmer. Ett utvalgsmedlem med personlig vara må være medlem i borettslagets styre. Utvalgsmedlemmene må bo i borettslaget. Dersom noen går ut av garasjeutvalget i perioden, kan borettslagets styre utpeke nye.

(5) Garasjeutvalget styrer den daglige driften av garasjeanleggene med bl.a. vedlikehold, skifte av leietakere og økonomistyring.

(6) Skifte av leietakere skal foregå gjennom garasjeutvalget.

(7) Garasjene tildeles i hovedsak etter ventelisteordning, unntaksvis etter annen vurdering av garasjeutvalget, og leietakere kan om nødvendig bli pålagt å bytte til en annen garasje.

(8) Regnskap og budsjett for hvert år godkjennes av borettslagets styre.

(9) Styret skal godkjenne «Leiekontrakt for garasje», som regulerer utleie og bruk av garasjene. Endringer i kontakten skal også godkjennes av styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og tilhørende boder i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår fare for skade på andre andelseieres eller borettslagets eiendom.
Den enkelte andelseier skal vedlikeholde boligen innvendig, dvs. vinduer, ytterdører og karmer innvendig, ildsteder, rør med tilkoblede apparater som radiatorer fram til fellesrør, sikringsskap, ledninger fra eget sikringsskap, ledninger i egne boder, varmekabler, inventar inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, innvendige flater inklusive innsiden av verandaen. Innsiden av verandaen vil si innsiden av rekkverket og gulv.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger av slikt som ildsteder, rør med tilkoblede apparater som radiatorer fram til felles rør, sikringsskap, ledninger med tilbehør fra eget sikringsskap og i egne boder, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Verandagulv av betong må holdes med vanntett overflatebehandling. Verandagulv av tre må vedlikeholdes og om nødvendig skiftes. Verandagulv med membran må holdes med overgulv som beskytter membranen mot skader.

(3) Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en faglig og håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt, eller repareres ikke skader som andelseier er pliktig til å utbedre, kan borettslaget sette

leiligheten i stand på andelseiers bekostning. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjonen som trengs for å kontrollere at leieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

(4) Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av sluk på balkong, og innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets fellesledning. Sluk må være tilgjengelige og ikke tildekkes.

(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og verandadører, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, radiatorer som må byttes pga elde, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert utstyr som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av den skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23. september 2002. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekningen besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse

fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer er to år så sant ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Borettshavere som flytter ut av borettslaget kan ikke ha verv i styret.

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. øke tallet på andeler eller å knytte andeler til lokaler som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom eller andelsbolig
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 økonomiske ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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 2 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig 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 dat for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst 8 og høyst 20 dager på forhånd. 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 forretningsfører.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9 - 6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom generalforsamlingen ikke velger en annen møteleder.
Møtelederen sørger for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet av generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet der. Protokollen underskrives av møtelederen og to andelseiere som generalforsamlingen velger mellom de tilstedeværende. Protokollen skal være tilgjengelig for andelseierne.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn 1 andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Valgkomité
(1) Det kan velges en valgkomité bestående av to til fire medlemmer. Valgkomiteens medlemmer kan ikke være husstandsmedlemmer med medlemmer eller varamedlemmer i borettslagets styre.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendring og forholdet til borettslovene

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

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.

HUSORDENSREGLER FOR A/L VESTRE STRØM BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 10. mai 2006
Endret på ordinær generalforsamling 20. mai 2010
Endret på ordinær generalforsamling 06. april 2011
Endret på ordinær generalforsamling 06. mai 2014
Endret på ordinær generalforsamling 05. mai 2015
Endret på ordinær generalforsamling 26. april 2016
Endret på ordinær generalforsamling 08. april 2018
Endret på ordinær generalforsamling 09 mai 2019
Endret på ordinær generalforsmaling 22. april 2021
Endret på ordinær generalforsamling 19. april 2023

INNLEDNING
Etter Borettsloven § 5 -11 kan styret fastsette vanlige ordensregler for borettslaget.
Gjeldende husordensregler skal være tilgjengelige på borettslagets internettsider, og kan ellers fåes ved henvendelse til styret.
Husordensreglene skal fremme et trygt og trivelig bomiljø for alle i borettslaget, og både beboerne og deres gjester må rette seg etter gjeldende regler.
Bestemmelser som styret vedtar mellom generalforsamlingene, gjelder som husordensregler fram til neste generalforsamling.

RO I BORETTSLAGET
Det skal være ro i leiligheter, fellesrom og utearealer mellom kl. 23 og 06.

KLESVASK
Fellesvaskeriene i blokkene må bare brukes på hverdager mellom kl. 08 og 21, og ifølge regler på oppslag i vaskeriene.

Vaskemaskiner, tørketromler o.l. rundt i de enkelte leilighetene må ikke brukes i stilletiden mellom kl. 23 og 06, og bare dersom noen er til stede og våkne i leiligheten.

SØPPEL
Alle søppeldunker er felles, og man skal om nødvendig bruke søppeldunker ved andre hus hvis den nærmeste er full. Søppel må ikke settes utenfor søppelbeholderne eller mellomlagres i oppgangen.

Alt rent papir, ren papp og rene drikkekartonger - men ikke noe annet - skal kastes i containerne for returpapir. Matavfall skal sorteres i egne, grønne poser fra ROAF og kastes sammen med restavfallet.

Glass og metall skal leveres i offentlige returcontainere.
Risikoavfall er det forbudt å kaste i restavfallet. Det må den enkelte beboer levere på butikker og offentlige mottak, eller samle opp i den røde ROAF-boksen for risikoavfall som er utlevert til hver leilighet. Når boksen er full, kan den byttes inn gratis på et ROAF-mottak. Beboerne må selv ordne dette, og boksen skal følge leiligheten ved salg.
Borettslaget organiserer ryddeaksjon hver vår, og kan da kreve noe sortering av avfallet som settes ut til henting. Det er forbudt å hensette skrot i fellesrom på loft, kjeller og oppganger i påvente av neste bortkjøring uten avtale med styret. Slikt kan fjernes for eiers regning.

LOFT, KJELLER OG OPPGANG
Fellesrom på loft og kjeller må rengjøres av beboerne i oppgangen i fellesskap.
Loftsvinduene skal holdes lukket hele året for å holde vær, vind, insekter og fugler ute.

I kjelleren skal vinduer og ventiler holdes stengt om sommeren, da det er høy luftfuktighet ute. Det bør luftes godt om høsten før det blir frost, men kjellervinduer må ikke bli stående åpne og gi uvedkommende på to eller fire adgang til huset. Om vinteren må vinduer og ventiler i kjelleren holdes stengt pga. frostfare. I hus med avfukteranlegg i kjelleren gjelder egne regler som følger av oppslag i huset.
Beboere må ikke uten avtale med de andre i oppgangen ta i bruk mer av fellesarealene enn det som tilsvarer den enkeltes andel - i firemannsboligene ¼ av fellesrommene, osv.

Felles sykkel- og lagerrom er til sykler, barnevogner, uteleker og liknende som er i jevnlig bruk.

Adkomst til dører, vinduer, avfukteranlegg og feieluker må ikke blokkeres. Ting som ikke er i jevnlig bruk, må oppbevares i private boder. Andre gjenstander og skrot skal ikke hensettes i fellesarealer uten avtale med styret og merking med navn og årstall. Ting som hensettes i fellesrom i strid med husordensreglene, kan regnes som eierløse og kastes.
Oppganger og korridorer skal ikke brukes som lagringsplass. Sykler og barnevogner som er i dagelig bruk kan likevel stå under trappa i oppgangen når de ikke hindrer fri ferdsel. Lovens minstekrav til fri rømningsvei i minst 80 cm bredde må overholdes, så sykler og barnevogner må ikke parkeres i inngangspartiet i oppgangene.

Alle ytterdører skal holdes låst hele døgnet, i blokkene også loft- og kjellerdører. Feil på dører, låser, dørpumper og porttelefoner må meldes til styret snarest. I fellesdørene skal det kun brukes systemnøkler laget hos låsesmed med rekvisisjon fra styret. Hvis andre nøkler brekker i låsen, vil alle utgifter til reparasjon bli belastet andelseier som har brukt ulovlig nøkkel.

Det må ikke brukes mer felles lys enn nødvendig, og privat belastning på anlegget for fellesstrøm er forbudt.
Det er ulovlig å ha frysere og kjøleskap på loftet.

UTEANLEGG
Plener og hekker vedlikeholdes i hovedsak av vaktmestertjenesten, men beboerne oppfordres å delta i dugnader for enkelte vedlikeholdsoppgaver på uteanlegget.
Utemøbler og lignende må ikke plasseres til hinder for grasklippingen.
Trær kan bare fjernes med samtykke fra styret.
Beboerne må selv holde det søppelfritt utenfor egen bolig.
Det må ikke brukes mer vann enn nødvendig til hagevanning, bilvask og lignende, vanning av plener er ikke lov, og lekkasjer må meldes til styret snarest.

BADESTAMPER
Badestamper på plattinger tillates etter søknad til styret, under forutsetning av at

- det foreligger en juridisk utredning som fritar borettslaget (grunneier) for erstatningsansvar
- alternativt at det foreligger en forsikringsordning som dekker ansvaret
- den juridiske utredningen kostes av de andelseierne som er interessert i å ha badestamp
- en ev. forsikringsordning administreres gjennom borettslaget og betales av de andelseierne som har badestamp
- ordningen ikke innebærer noe ansvar for borettslaget om at sikringstiltak (tildekking, låsing osv.) til enhver tid er i funksjon
- hensyn til andre brukere av eiendommen ivaretas
- tekniske tilkoblinger som strøm og vann er forskriftsmessig og utført av autorisert firma

- uforutsette utgifter og merarbeid for borettslaget som måtte forårsakes av badestampen i framtida, i sin helhet dekkes av andelseier som eier badestampen
- badestampen kan demonteres for andelseiers risiko og kostnad dersom bruk, manglende vedlikehold eller andre forhold fører til stor sjenanse eller fare for andre brukere av eiendommen

PARKERING
Borettshaverne har ansvar for at også deres husstandsmedlemmer og gjester overholder borettslagets parkeringsbestemmelser.

- Borettslagets parkeringsplasser er for personbiler og biler av tilsvarende størrelse.
- Borettslagets parkeringsplasser er for beboere og gjester som er på besøk i borettslaget.

På borettslagets eiendom:
(Gjelder alle oppmerkede parkeringsplasser unntatt 10 plasser utenfor hekken i Linjevegen.)

- Forbudt å parkere på plener, andre grøntområder og stikkveiene.
- All parkering må foregå innenfor oppmerket felt.
- Forbudt å legge ut ledning fra husene til f.eks. motorvarmer eller el-bil.
- Styret fordeler parkeringsplasser
- Styret bestemmer parkeringsordninger for ulike parkeringsområder for reservert beboerparkering og frie korttids/gjesteparkeringsplasser.
- Informasjon om bestemmelsene finnes på skilt, oppslag i alle oppganger og borettslagets nettsider. Ved endringer blir alle berørte andelseiere direkte informert.
- Parkeringsordningene håndheves av et parkeringsselskap.
- Brudd på borettslagets parkeringsbestemmelser kan føre til parkeringsgebyr og i verste fall borttauing for eiers kostnad og risiko.
- Ved tap av parkeringsoblat, kan man få ny mot en avgift på 500 kroner. Avgiften refunderes dersom den tapte oblaten kommer til rette igjen.

På kommunal eiendom:
(De offentlige veiene gjennom borettslaget, og 10 korttidsplasser utenfor hekken i Linjevegen.)

- Soneparkering med totalt parkeringsforbud i veikantene
- 48 timers korttidsparkering på oppmerkede og skiltede plasser utenfor hekken i Linjevegen
- Parkeringsordningen håndheves av Rælingen kommune.
- Brudd på bestemmelsene kan føre til parkeringsgebyr og i verste fall borttauing for eiers kostnad og risiko.

SNØRYDDING
Snørydding og strøing på fellesområder foretas i hovedsak av vaktmestertjenesten.
Den enkelte beboer har ansvar for å rydde snø på egen veranda. Beboerne har i fellesskap ansvar for å rydde snø ca 1,5 meter utenfor egen oppgang og ved søppeldunken nærmest huset. Hver oppgang skal ha snømåke, kost, bøtte med strøsand, og lignende.

HUSDYRHOLD
Husdyrhold er ikke tillatt uten søknad og godkjennelse fra styret. Innedyr som ikke er til sjenanse, omfattes ikke av søknadsplikten.

Styret kan etter skriftlig søknad tillate husdyrhold dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Godkjennelse må innhentes før husdyret flytter inn, og gjelder kun det omsøkte husdyret. Naboene i oppgangen eller tunet (rekkehusene) skal høres før styret behandler søknaden.

Godkjenning kan inndras ved overtramp av retningslinjene for dyrehold.

Husdyr skal holdes i bånd ved lufting, hundeposer må brukes, og eier må sørge for at deres husdyr ikke etterlater rester på bruksplenene i borettslaget. Adgangsforbud for hunder på lekeplassen skal respekteres.

Beboere som får godkjennelse for dyrehold, har derfor spesielt ansvar for å ta hensyn til at det kan være naboer som ikke ønsker nærhet til husdyr.

Overtredelse regnes som mislighold.

FORBUD MOT MATING AV VILLE DYR (F.EKS. ROTTER)
På grunn av risiko for rotteplage, er det forbudt å mate ville dyr. Forbudet inkluderer fugler.

OPPBEVARING AV GASS
All oppbevaring av gass innendørs er forbudt. Også små campinggassbokser må oppbevares på verandaen.

OPPUSSING
Arbeid med oppussing/utbedring som kan høres utenfor boligen, må kun foregå på hverdager (inkl. lørdager) mellom kl. 07 og 19. Støyende oppussinger helt forbudt på søndager og andre røde dager i kalenderen.

BALKONGER OG BALKONGKASSER
Det skal brukes innerkasser i balkongkassene.

VARMEPUMPER
Installasjon av varmepumper i henhold til gjeldende regelverk godkjennes etter søknad til styret.

Det tillates å sette inn varmepumper i 4-mannsboligene og rekkehusene. Følgende punkter må oppfylles:

- Varmepumper skal ikke henge på vegg, men monteres på enten løst stativ eller betongfundament.
- Varmepumpene skal kles inn i en kasse slik at det blir ens utforming. Plassering skal bestemmes eller godkjennes av styret.
- Den som setter opp varmepumpe er ansvarlig for at det blir benyttet offentlig godkjente firma og at leverandøren godkjennes av styret.
- Dersom montering og gjennomføring i vegg etc. og også påfølgende bruk av varmepumpen medfører skader på bygningsmasse, uansett årsak, er andelseieren pliktig til selv å dekke omkostningene med å istandsette dette. Det gjelder også om borettslaget først har dekket reparasjonsomkostninger. Dette inkluderer også evt. egenandel på skade som dekkes av forsikring.
- Det forutsettes at varmepumper er av slik kvalitet at det ikke blir sjenerende lyder eller vibrasjoner.
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 53dB på utedelen.
- Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.

- Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utseende.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Det inngås serviceavtale med ettersyn av leverandør på max 2 år.
- Andelseier er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen. Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, kan bli demontert på andelseiers bekostning.
- Hvis andre andelseiere blir plaget av støy eller vibrasjoner må varmepumpen demonteres og evt. erstattes med mer stillegående og vibrasjonsfri varmepumpe.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 212
VESTRE STRØM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VESTRE STRØM BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Velferden, Strømsveien 66, Strømmen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTRE STRØM BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Steinar foreslås

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0212 Vestre Strøm Borettslag.pdf
2. 0212 Årsregnskap 2024.pdf
3. Styrets arbeid for perioden april 2024 til april 2025 (1).pdf
4. Større vedlikehold og rehabilitering (1) (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 302 000. Justert iht. prisvekst

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 302 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styrets sammensetning 2025/2026

STYRELEDER:	**Steinar Olsen**	**Gjenvelges for 2 år**
STYREMEDLEM:	Bent van Vuuren	Ikke på valg - gjenstår 1 år
STYREMEDLEM:	Helene Fredriksen	Ikke på valg - gjenstår 1 år
STYREMEDLEM:	**Kjell Rune Sylte**	**Gjenvelges for 2 år**
STYREMEDLEM:	**Terese Wulff**	**Velges for 2 år**
VARAMEDLEM:	**Åse Karlsen**	**Gjenvelges for 1 år**
VARAMEDLEM:	**Simen Sørum**	**Velges for 1 år**

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Olsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Rune Sylte
- Terese Wulff

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Karlsen
- Simen Sørum

Til generalforsamlingen i Vestre Strøm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Strøm Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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.

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VESTRE STRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 947 815 385, KUNDENR. 212

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 665 214**	**5 449 177**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 602 758	1 703 699
Tilbakeføring av avskrivning	16	225 206	225 205
Fradrag kjøpesum anl.midler	16		-847 182
Økning annen langsiktig gjeld		25 000	25 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 359 397	-1 865 684
Red. annen langs. gjeld		-21 000	-25 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-527 433**	**-783 962**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 137 780**	**4 665 215**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 497 373	6 063 517
Kortsiktig gjeld	-359 593	-1 398 302
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 137 780**	**4 665 215**

VESTRE STRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 947 815 385, KUNDENR. 212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 634 000	9 344 644	9 735 000	9 717 000
Vaskeri	9	21 530	16 682	0	0
Garasjer	10	96 369	101 736	0	0
Ladeinntekter EL-bil		174 683	171 433	0	150 000
Andre inntekter	3	1 425	417 773	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 928 007**	**10 052 268**	**9 735 000**	**9 867 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 039	-42 060	-64 000	-65 350
Styrehonorar	5	-292 000	-280 000	-292 000	-300 000
Avskrivninger	16	-225 206	-225 205	-31 100	-31 000
Revisjonshonorar	6	-15 225	-11 625	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-254 383	-241 915	-249 000	-261 000
Konsulenthonorar	7	-13 055	-14 715	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 375 572	-2 119 939	-1 495 000	-1 167 000
Forsikringer		-485 103	-429 685	-475 000	-570 000
Kommunale avgifter		-1 657 195	-1 420 984	-1 780 000	-2 047 000
Garasjer	10	-17 889	-17 486	-15 000	-15 000
Ladekostnader EL-bil		-1 850	0	0	0
Energi/fyring	11	-791 080	-818 835	-875 000	-942 000
TV-anlegg/bredbånd		-872 526	-829 616	-850 000	-884 000
Andre driftskostnader	12	-964 921	-725 003	-1 129 300	-1 116 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 008 043**	**-7 177 068**	**-7 305 400**	**-7 449 350**
DRIFTSRESULTAT		**2 919 965**	**2 875 200**	**2 429 600**	**2 417 650**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	154 683	125 443	0	0
Finanskostnader	14	-1 471 890	-1 296 944	-1 442 000	-584 265
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 317 207**	**-1 171 501**	**-1 442 000**	**-584 265**
ÅRSRESULTAT		**1 602 758**	**1 703 699**	**987 600**	**1 833 385**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 602 758	1 703 699		

VESTRE STRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 947 815 385, KUNDENR. 212

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	39 812 988	39 812 988
Tomt		183 000	183 000
Andre varige driftsmidler	16	1 739 509	1 964 715
Langsiktige fordringer	17	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**41 740 498**	**41 965 703**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 724	23 780
Forskuddsbetalte kostnader		229 281	223 390
Andre kortsiktige fordringer	18	5 854	0
Kortkonto OBOS-banken		251 357	249 983
Driftskonto OBOS-banken		466 066	1 399 181
Driftskonto OBOS-banken II		5 605	5 605
Sparekonto OBOS-banken		3 506 487	4 161 578
SUM OMLØPSMIDLER		**4 497 373**	**6 063 517**
SUM EIENDELER		**46 237 871**	**48 029 220**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 149 * 100		14 900	14 900
Opptjent egenkapital		19 771 611	18 168 853
SUM EGENKAPITAL		**19 786 511**	**18 183 753**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	24 541 367	26 900 764
Borettsinnskudd	20	1 169 400	1 169 400
Annen langsiktig gjeld	21	381 000	377 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**26 091 767**	**28 447 164**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		161 196	126 999
Leverandørgjeld		173 447	851 457
Påløpte renter		24 950	142 485
Påløpte avdrag		0	277 362
SUM KORTSIKTIG GJELD		**359 593**	**1 398 302**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 237 871**	**48 029 220**

Pantstillelse	22	44 789 400	58 849 400
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 12.03.2025
Styret i Vestre Strøm Borettslag

Steinar Olsen	Helene Fredriksen	Geir K. Johannessen
Bent Van Vuuren	Kjell Rune Sylte	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 604 312
Oppvarming	804 996
Trappevask	170 872
Brannprosjekt 17/18	39 144
Nedbetaling	14 676
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 634 000**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie, mars og halve april	225
Opprydding kundereskontro	300
Utleie	900
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 425**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-6 150
Naturalytelser speilkonto	6 150
Arbeidsgiveravgift	-42 039
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 039**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 292 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 19 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 225.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 055
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 055**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-137 227
Drift/vedlikehold VVS	-76 023
Drift/vedlikehold elektro	-46 558
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-671 926
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 520
Drift/vedlikehold brannsikring	-307 786
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 988
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 375
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-35 663
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-61 719
Kostnader dugnader	-3 788
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 375 572**

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

NOTE: 9
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	21 530
SUM INNTEKTER VASKERI	**21 530**

SUM VASKERI	**21 530**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	96 369
SUM INNTEKTER GARASJER	**96 369**
KOSTNADER GARASJER	
Strøm og nettleie	-17 889
SUM KOSTNADER GARASJER	**-17 889**
SUM GARASJER	**78 480**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-209 656
Fjernvarme	-581 424
SUM ENERGI / FYRING	**-791 080**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-38 243
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 364
Håndverktøy	-1 367
Annet driftsmateriale	-312
Vaktmestertjenester	-119 276
Renhold ved firmaer	-167 475
Snørydding	-294 835
Gressklipping	-262 404
Andre fremmede tjenester	-3 109
Trykksaker	-3 020
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 050
Andre kontorkostnader	-9 655
Telefon/bredbånd	-6 150
Telefon u/mva	-11 411
Porto	-3 950
Drivstoff	-346
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 257
Bank- og kortgebyr	-5 097
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-964 921**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	151 838
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 845
SUM FINANSINNTEKTER	**154 683**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 471 890
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 471 890**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	6 240 800
Tilgang 2000	15 492 885
Tilgang 2003	15 154 771
Tilgang 2012	2 924 533
SUM BYGNINGER	**39 812 988**

Tomten ble kjøpt.
Gnr.106/bnr.11 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	1 094 188	
Tilgang 2023	434 182	
Avskrevet tidligere	-152 837	
Avskrevet i år	-152 837	
		1 222 696
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2021	310 688	
Avskrevet tidligere	-93 206	
Avskrevet i år	-31 068	
		186 414
Parkeringsplasser		
Tilgang 2023	413 000	
Avskrevet tidligere	-41 300	
Avskrevet i år	-41 300	
		330 400
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 739 509**

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Innskudd garasjer	5 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**5 000**

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt manglende fakturering i 2024 for felleskostnader og oppvarming	5 854
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 854**

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2002	14 400 000	
Nedbetalt tidligere	-11 542 041	
Nedbetalt i år	-574 248	
		2 283 711
OBOS-banken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2010	28 700 000	
Nedbetalt tidligere	-6 077 671	
Nedbetalt i år	-364 673	
		22 257 656
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**24 541 367**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1961	-1 177 400
Korrigert 2013	1 119 411
Korrigert 2013	8 000
Tilleggsinnbetalt 2013	-1 119 411
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 169 400**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-381 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-381 000**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	1 169 400
Pantelån	25 710 767
Påløpte avdrag	0
TOTALT	**26 880 167**

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

Bygninger	39 812 988
Tomt	183 000
TOTALT	**39 995 988**

Styrets arbeid

April 2024 til april 2025
Siden forrige generalforsamling 24.april 2024 har styret holdt 13 styremøter og behandlet 115 saker. I tillegg kommer daglig drift av borettslaget og nødvendige befaringer

Styret består av tillitsvalgte, fem styremedlemmer og to varamedlemmer. Varamedlemmene deltar på styremøtene og bidrar til styrets oppgaver. Styrets nye sammensetning er oppdatert i Brønnøysundregisteret

Gjennom året er det mange store og små oppgaver i et stort borettslag som vårt, med 149 boenheter fordelt på 2 rekkehus, 17 firemannsboliger og 3 blokker med forskjellige vedlikeholdsbehov, i tillegg til garasjeanlegg og en stor eiendom med parkeringsplasser og grøntanlegg.

Styret bruker det elektroniske Styrerommet og Vibbo portalen og elektronisk fakturabehandling.

Forsikring
Borettslaget har bygningsforsikring i IF Skadeforsikring.
Egenandel ved de fleste skader er kr 10.000-.

Økonomi:
Økonomien i borrettslaget er god og vi har innfridd et av lånene pålydende kr 800.000.-

Møter med beboerne
Generalforsamlinger gjennomføres fysisk for å oppnå direkte og personlig kommunikasjon, og muligheter for å diskutere sakene som tas opp.

Digital generalforsamling på Vibbo kan gi høyere deltakelse, men er best egnet for enkle saker som ikke krever diskusjon og utredning.

Kommunikasjon og informasjon
Borettslaget bruker den digitale portalen Vibbo for å kommunisere med beboerne: vibbo.no/vestre-strom

På Vibbo deler styret informasjon, og beboere finner også informasjon her om borettslaget, kontaktinformasjon, vedtekter og regler, bruksanvisning for innretninger i boligene, tv/internett-ordningen, HMS-plan og HMS-arbeid med mer.

Beboere har rett til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon i henhold til borettslagsloven. Disse vil motta viktig informasjon på papir i postkassen.
Beboere som ikke bruker Vibbo kan gå glipp av informasjon, og styret anbefaler alle som kan å bruke Vibbo, også pårørende kan få tilgang til Vibbo. Vibbo finnes også som mobilapp. Beboere som trenger hjelp for å komme i gang med Vibbo-appen kan henvende seg til styret.

Vaktordning i styret
Styret betjener fortsatt vakttelefonen på rundgang.
Denne skal kun brukes ved viktige og akutte henvendelser.
Tlf 930 49 684.

Rutinehenvendelser og saker som ikke haster bes fortsatt å skrives på
Vibbo: vibbo.no/vestre-strom eller epost: vestrestrom@styrerommet.no

Varmepumper
Spørsmål vedr. installasjon av varmepumpe skal rettes til styret.
Detaljerte bestemmelser er tatt inn i husordensreglene.

Parkering
Digital registering for parkering ble innført 1.februar 2025
Alle beboere har fått informasjonsbrev i postkassen vedrørende dette.
Parkerings info finnes også på Vibbo under tema parkering.
P-service utøver regelmessig kontroll av alle gjesteplassene og ladeplassene.
Ved eventuell feil bøt-legging, tas dette direkte mellom bileier og P-service.

Det er også forbudt å parkere i oppkjørsel til blokkene, foran innganger til 4 mannsboligene og mellom rekkehusene. De arealene skal være fri for parkering i tilfelle utrykningskjøretøy som sykebil og brannvesen. Arealene er for av/på lessing, og av/på stigning. Vi har økende besøk av Hjemme Helse Tjenesten i borettslaget å ta hensyn til.

På ladeplass skal det kun stå Elbil som er under lading. Ingen registrering er nødvendig.
Les ellers skriv om parkerings regler som alle har fått i sin postkasse..

Asfaltering og lys
Det ble lagt ny asfalt før julen 2024 på parkeringsplassene ved Solvegen 12, 14 og 16.
Arbeidet ble utført av Vaktmester Kompaniet.
Etter utallige purringer fra styret i flere år, har Rælingen kommune nå asfaltert hele Solvegen.
Det er gjort oppgradering med moderne LED lys ved blikkgarasjene og ved garasjerekken nederst i Solvegen.

Snørydding og grønt arbeider
Vaktmesterkompaniet har ansvar for snørydding, strøing og grønt arbeider. Vi har fortsatt noen utfordringer her. Styret har god kommunikasjon med selskapet og styret følger raskt opp når det har vært slurv eller uteglemmelse.

Det har oppstått til tider problemer i skjæringspunktene mellom kommunens og borettslagets ansvarsområder, bl.a. med at kommunen dumper snø i gatekryss og på parkeringsplasser. Det er Rælingen kommune som har ansvar for snørydding og strøing av hovedveiene gjennom borettslaget og de kommunale parkeringsplassene i Linjevegen.

Vaktmester
Vaktmestertjenesten AS er engasjert to timer hver uke for forefallende arbeid. Dette kan være litt lite, og mye arbeid faller på styret.

TV og bredbånd
Borettslaget har fått oppgradert sentralt utstyr også i 2024, nye antenne/bredbånd-kontakter, og oppdatering av eventuelt gammelt utstyr. Vi har fått raskere hastighet på bredbånd, 100 Mb/s både for opp og ned lasting inkludert i prisen. De færreste, og mest sannsynlig ingen, vil ha behov for å betale for ekstra netthastighet. Dekoderne er av typen Get Box, som har ukes arkiv og kan starte programmer forfra.

Oppgraderingen fant sted fra august til november. Noen beboere hadde litt problemer i denne overgangen til oppgraderingen. Prisen inn til borettslaget har økt noe mer enn konsumprisindeksen. Tv og internett ligger som før inne i husleien.
Den enkelte beboer kan tegne tilleggsabonnement på ekstratjenester.

HMS-arbeid – spesielt brannvern
Arbeidet med HMS (helse, miljø og sikkerhet) er en viktig del av styrets arbeid.
Gjennom HMS-ansvaret er borettslaget pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med HMS å gjøre i borettslagets regi.
Borettslagets HMS-plan følger opplegget i Styrerommet.

Internkontroll gjennomføres årlig. Den ble også denne perioden gjennomført i november, i form av egenmeldingsskjema delt ut til alle beboere.
Alle feil og mangler er fulgt opp. En del skjemaer har vært mangelfullt utfylt dette året også, noe som har gitt styret ekstraarbeid og utsendelse av purringer.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets oppgave å skaffe og levere utstyret, noe som ble gjort i 2024.
Det er andelseiers ansvar å montere utstyret samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Våren 2024 fikk alle boenheten nye brannslukkere og høsten 2024 fikk alle boenheten i borettslaget en moderne 10 års røykvarsler. Alle firemannsboligene fått installert et mini brannvarslersystem med røykvarslere i alle fellesrom, inkludert et enkelt betjeningspanel i første etasje. Systemene er fagmessig montert av Norsk Brannvern.

Brannvarslingsanlegget i blokkene får årlig kontroll og batteriskift gjennom en serviceavtale med Norsk Brannvern.

En viktig HMS sak er beboeres ansvar for rene og ryddige fellesarealer i borettslaget. Dette for både brannsikkerhet og for trivsel. Skrot i åpne innendørs fellesarealer gir økt brannrisiko, og økt arbeid og utgifter for styret med rydding og bort kjøring.

Oppbevaring av møbler, sko, sportsutstyr og andre ting i trappeoppgangene er ulovlig, og kan ifølge brannvesenet være dødsfeller i en røykfylt oppgang.

Lekeplassen
Borettslaget har en lekeplass ovenfor Linjevegen 12 som er opparbeidet etter gjeldende sikkerhetsregler. Det bor få barn i lekeplassalder i borettslaget, men det hender beboere får besøk, og vi får også besøk av barnehager i nærområdet.

Det er inngått ny treårs-kontrakt med OBOS for årlig kontroll av lekeplassen. Styrets lekeplassansvarlig er Sølvi Åsvik.

Fellesområder og vårrydding
Det var ordinær ryddeaksjon i 2024 med utplasserte containere og bur for elektronisk avfall.

Renovasjon
Vi må minne om riktig bruk av avfallsbrønnen.
Det blir også utført regelmessig rengjøring av søppelbrønnene, for å unngå lukt og problemer med skadedyr.
Mer informasjon om renovasjonsordningene finnes på roaf.no og på Vibbo.
vibbo.no/vestre-strom

Vedlikehold
Vask av baksiden på alle blokkene og installert avfuktersystem i SV16

Trappevask
Det er Ren Service som har ansvaret for trappevask i blokkene og firemannsboligene.
Vask gjøres hver 14. dag.

Elbillading
Det har blitt endringer i prisen på både fastledd og energiledd fra myndighetene, pr. kWt for lade anlegget. Og ellers ganske uforutsette priser på selve strømmen, som hele tiden variere. Dette økte i fjor, men vi har holdt samme kWt-pris for lading. Vi ser å kunne fortsette med dette fremover. Vi følger godt med og har god kontroll på systemet, som har fungert tilnærmet prikkfritt i de over 3 år vi har hatt anlegget.

Borettslagets rørsystem
VIKTIG. Vi må be beboerne om å være påpasselige for å unngå tett kloakk. Det skal ikke kastes avfall i toalettet av noe slag, dette er viktig.

Fyringsutgifter i blokkene
Styret har god kontroll på brenselstillegget for fjernvarmen til blokkene.
Økonomien i dette er nå god og en reduksjon av brenselstillegget på 25% blir iverksatt 1. juni 2025
Ny evaluering av brenselstillegget vil blir gjort tidlig 2026

Befaringer
Årlig visuell befaring av bygningsmasse og utearealer.
Det er gjennomført flere befaringer med Anticimex vedr. skadedyr.
Befaring og planlegging med Norsk Brannvern vedr. montering av mini brannvarslersystem i firemannsboligene.
Det har også blitt utført «termografering» av 4 leiligheter i 4 mannsboliger.

I 2024 har styret funnet gassflasker/patroner og ølbokser henslengte på borettslagets område. Det har også vært garasje innbrudd i området hvor forsøpling har vært mest synlig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Montert tilbakeslagsventil i Ringvegen 9
2024	Nye pulverapparat og røykvarsler i alle leiligheter
2024	Brannvarslingsanlegg i alle fellesrom i firmansboliger
2024	Ferdigstillelse av oppgradering fra Telia
2024	Fasadevask på baksiden av blokkene i Solvegen og Linjevegen
2024	Asfaltering av 18 parkeringsplasser i Solvegen
2024	Montering av avfuktersystem fra Tørt Bygg i Solvegen 16
2023	Ferdigstillelse av boder i kjeller og loft Solvegen 14 og 16
2023	Ny asfalt på parkeringsplasser ved Solvegen 18/20 og asfaltering av 5 parkeringsplasser bak garasjene. Her ble også lys satt opp.
2023	13 balkonger har blitt jekket opp/skiftet såle og det har blit utført utskifting av membran på 8 balkonger
2023	To parkeringsplasser anlagt ved Linjevegen 16 B, til erstatning for plasser som gikk tapt på grunn av søppelbrønn
2023	Seks nye parkeringsplasser anlagt ved Solvegen 14B
2022-23	Søppelbrønner anlagt
2022	Montering av avfuktersystem fra Tørt Bygg i Linjevegen 8
2022	Drenering ved Linjevegen 8
2022	Fyrrom oppgradert
2021	Montering av snøfangere på baksiden av blokkene i Solvegen
2021	Etablering av 11 ladeplasser for elbil
2019	Utskifting av inngangsdører i firemannsboligene
2019	Utskifting av utebelysning ved firemannsboligene
2019	Utskifting av belysning i oppgangene i blokkene og firemannsboligene
2019	Utskifting av porttelefonanleggene i blokkene og firemannsboligene
2017	Brannsikring av kjelleren i rekkehusene og alle utvidede andeler i firemannsboligene.
2017	Oppgradering av alle uoffisielle kjellerstuer til rom til varig opphold vha rømningsvinduer.
2017	Nye røykvarslere og pulverapparater i alle leiligheter.
2016	Nye strømmålere i alle leiligheter og fellesanlegg.
2016	Brannvarslingsanlegg i alle fellesarealer i blokkene.
2016	Gjerde ved parkeringsplassene langs yttersiden av Solvegen.
2016	Grensesteiner lagt ned i ny eiendomsgrense mellom kommunale veier og borettslagets parkeringsplasser.
2015-16	Trehusbebyggelsen malt, og mye ytterpanel skiftet.
2015-16	Kabelnettet oppgradert: Skifte av sentralt utstyr, delvis nytt kabelnett. Luftstrekk mellom Solvegen og Linjevegen gravd ned i bakken.
2015	Alle pipehatter i rekkehusene og de fleste i firemannsboligene skiftet.
2014	Overspenningsvern – grovvern – installert på alle strøminntak.
2014	Utbedring av betongdekkene i verandagolvene i blokkene
2014	Utbedring av alle piper til forskriftsmessig stand.
2012	Riving av det gamle butikklokalet og ombygging til en ny leilighet.
2005-14	Oppussing av alle oppgangene.

2011	Sanering av oljetanker og oljefyrer.
2011	Nye avløpsrør fra Ringvegen 9 og Linjevegen 14- 18 er tilkoblet ny kommunal avløpsledning.
2011	Lekeplassen er utvidet med nytt klatrestativ og større lekematte.
2006-11	Utskifting av ca. 700 vinduer og verandadører.
2010	Installering av vannmålere.
2010	Borettslaget koblet seg til fjernvarmenettet til Akershus Fjernvarme.
2009-12	Utskiftinger av rør og oppgradering av veianleggene i regi av kommunen.
2009	Det ble satt opp informasjonstavler.
2008	Total fornyelse av lekeplassen og lekeapparater.
2008	Oppganger i blokkene er pusset opp.
2008	Trinn III og siste etappe med maling av trehusene ble gjennomført.
2008	Alle kjellervinduer i trehusene er skiftet.
2008	Nye postkasser er montert i blokkene.
2008	For å få bukt med økende fuktproblemer i kjellerne i mange av firemannsboligene, er det gjennomført en del drenering. Videre er ulike avfuktingssystemer utprøvd i kjellere, og Tørt Bygg-anlegg er montert i de seks mest utsatte kjellerne.
2006-07	Våtromsrehabilitering: Vann- og avløpsrør og badene er skiftet ut i hele borettslaget.
2006	Nye snøfangere i to rekker montert på blokkene.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 212 **Selskapsnavn:** VESTRE STRØM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTRE STRØM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947815385
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Velferden, Strømsveien 66, Strømmen.

Totalt antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Steinar foreslås

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.

✓ **Vedtatt. Som protokollvitner er Jeanette Westgård og Elisabeth Jahr valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 302 000. Justert iht. prisvekst

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 302 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styrets sammensetning 2025/2026

STYRELEDER:	**Steinar Olsen**	**Gjenvelges for 2 år**
STYREMEDLEM:	Bent van Vuuren	Ikke på valg - gjenstår 1 år
STYREMEDLEM:	Helene Fredriksen	Ikke på valg - gjenstår 1 år
STYREMEDLEM:	**Kjell Rune Sylte**	**Gjenvelges for 2 år**
STYREMEDLEM:	**Terese Wulff**	**Velges for 2 år**
VARAMEDLEM:	**Åse Karlsen**	**Gjenvelges for 1 år**
VARAMEDLEM:	**Simen Sørum**	**Velges for 1 år**

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Steinar Olsen

Følgende stilte til valg:
Steinar Olsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Rune Sylte
Terese Wulff

Følgende stilte til valg:
Kjell Rune Sylte
Terese Wulff

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Åse Karlsen

Simen Sørum

Følgende stilte til valg:

Åse Karlsen

Simen Sørum

	Rælingen kommune Postadresse: Postboks 100, 2025 Fjerdingby Telefon: 63 83 51 00 E-post: postmottak@ralingen.kommune.no Dato: 27.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	**106**	Bnr:	**29**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Linjevegen 1, 2005 RÆLINGEN**						

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Foreligger tillatelse til tiltak/rammetillatelse:	☐	☒

Kommentarer:	Vi har ikke FA eller MB for eiendommmen i arkivet vårt, ferdigattest kun for bad

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

AVSKREVET

AF Skandinavia AS
Postboks 24 Grefsen

0409 OSLO

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
10.08.2007/13.08.2007	2006/1982/PEJO	106/167	07/181	106/167	24.08.2007

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 9. mai 2003 nr. 32, § 99

Rehabilitering av bad

Byggested: Ringv. 2-5, 7, 9 og Linjev. 1-8, 10, 12, 20
Gnr/bnr: 106/11, 17, 29 og 167
Tiltakshaver: Vestre Strøm borettslag
Ansvarlig søker: AF Skandinavia AS

Etter fullmakt gitt med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4 fattes slikt

VEDTAK

Med bakgrunn i ansvarlig utførendes anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæring mottatt 13.8.2007, gis det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1 ferdigattest for rehabilitering av bad på eiendom gnr. 106 , bnr. 11, 17, 29 og 167.

Saksopplysninger
Tillatelse til tiltaket er utstedt 6.7.2006.

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgang.

Med hilsen

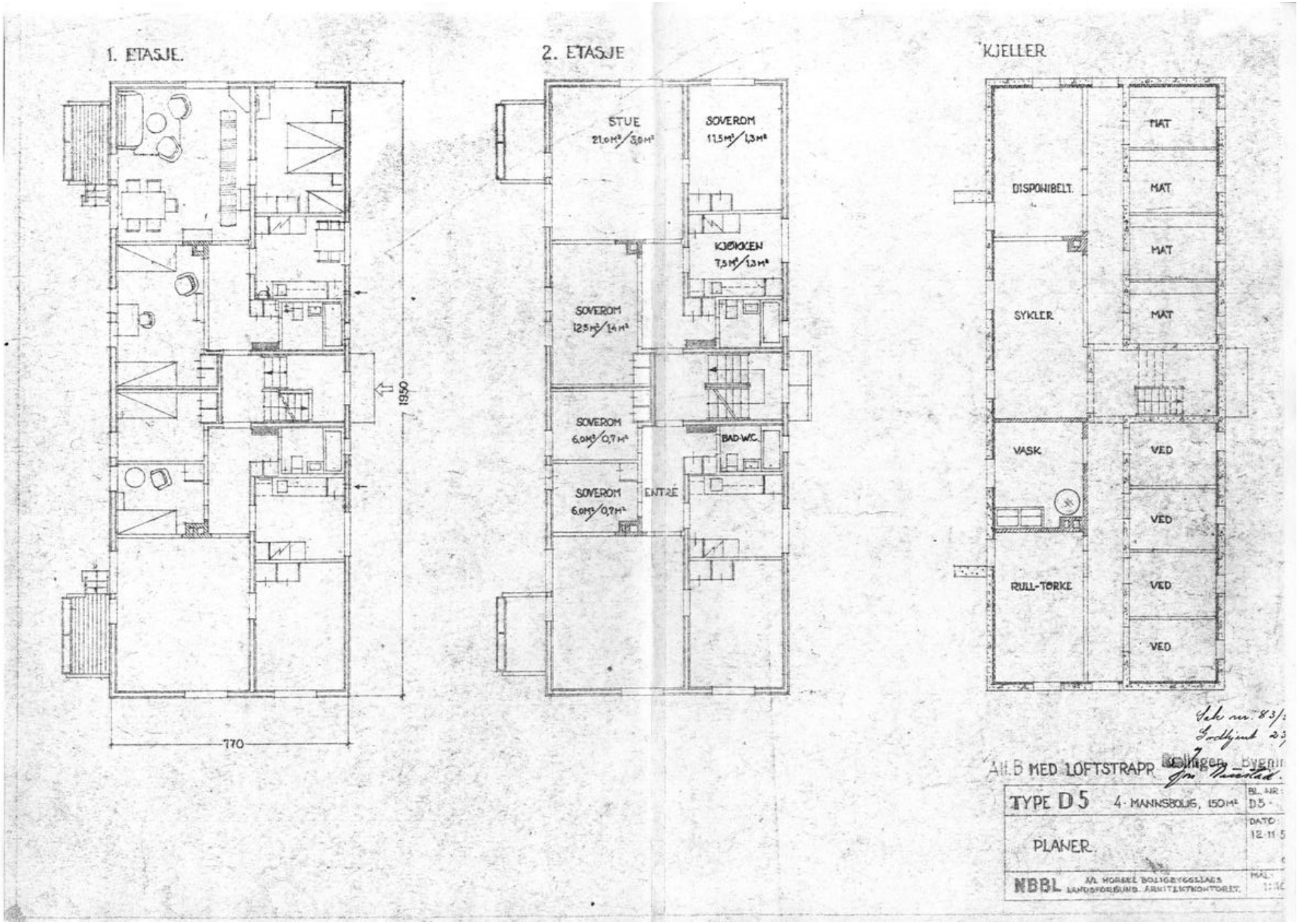
John Hage
plan- og bygningssjef

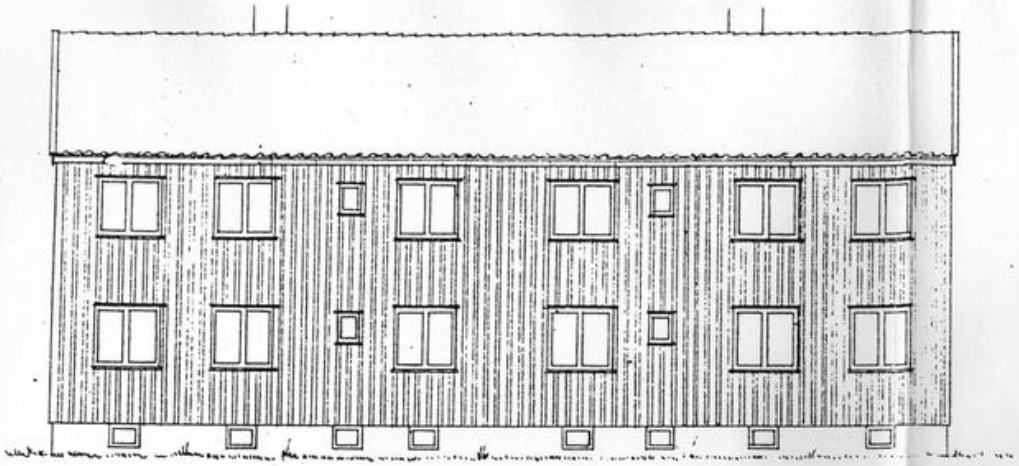
Per Egil Johnsen
Ingeniør

Vedlegg: Orientering om klagerett

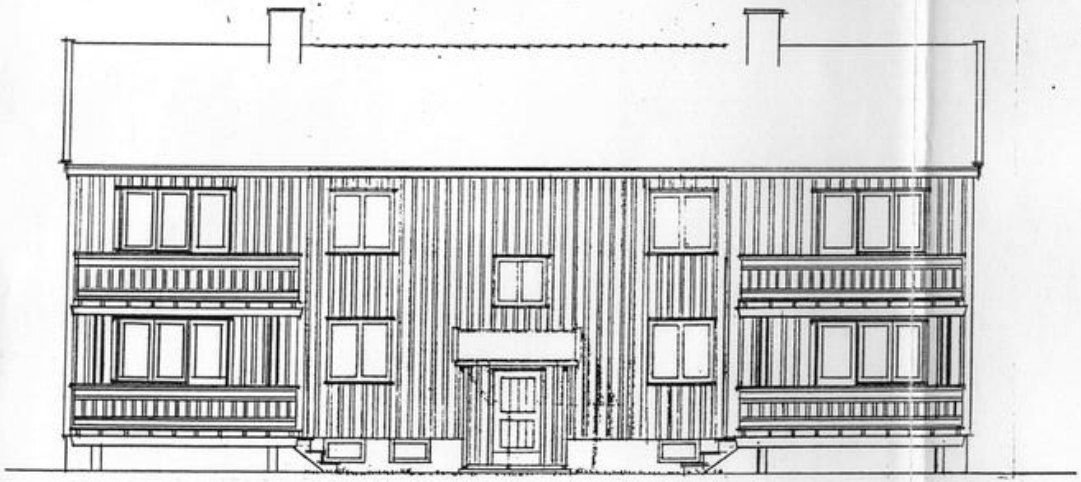
Kopi til:
Vestre Strøm borettslag Linjeveien 18 A 2005 RÆLINGEN
Kommunal fakturering

Postadresse:	Besøksadresse:	Organisasjonsnr.:	952 540 556	Telefon:	63 83 51 10
Postboks 100	Bjørnholthagan 6	Internett:	www.ralingen.kommune.no	Telefaks:	63 83 52 33
2025 Fjerdingby	2008 FJERDINGBY	E-post:	postmottak@ralingen.kommune.no		

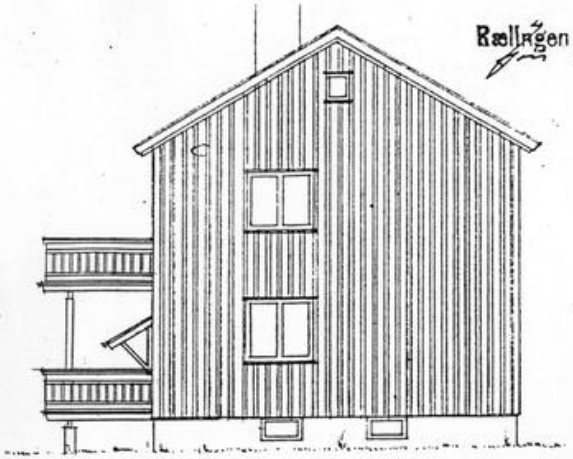

1. ETASJE.
1950
770
2. ETASJE
STUE
21,0 M² / 3,0 M²
SOVEROM
11,5 M² / 1,3 M²
KJØKKEN
7,5 M² / 1,3 M²
SOVEROM
12,5 M² / 1,4 M²
SOVEROM
6,0 M² / 0,7 M²
BAD-WC.
SOVEROM
6,0 M² / 0,7 M²
ENTRÉ
KJELLER
DISPONIBELT.
SYKLER
VASK
RULL-TØRKE
MAT
MAT
MAT
MAT
VED
VED
VED
VED
Sak nr. 83/
Godkjent 23
Alt.B MED LOFTSTRAPP
TYPE D5 4-MANNSBOLIG, 150 M²
PLANER.
BL. NR: D5
DATO: 12-11-5
NBBL A/L NORSK BOLIGBYGGLAGS LANDSFORENINGS ARKITEKTKONTORER.



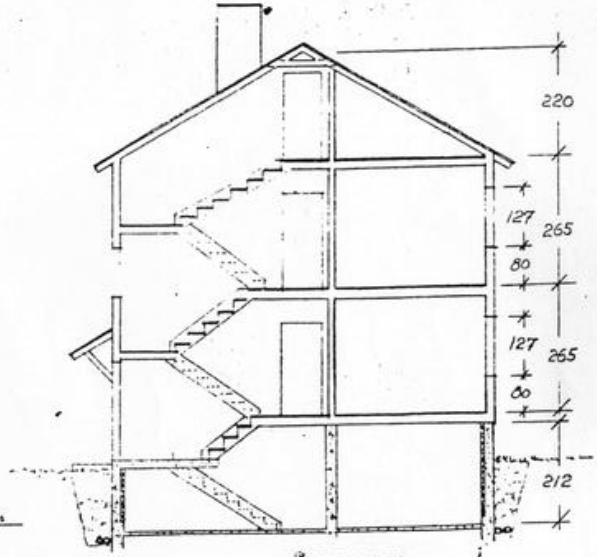
Fasade Lillbomside



Fasade- inngangssiden.



Gavlfasade, (motsatt gavl er speilvendt.)



Snitt.

Rælingen Bygningsråd

RÆLINGEN TEKNISK ETAT

07. AUG. 1986

Utvidelse av terrasse/balkong
Linjeveien m. Rælingen
Vestre Strøm Boretslag

23.6.86 M=1:100

OPPDR. GIVER

TEGN. TITEL

TYPE: D 15

fasader
snitt
(utgravet kjeller)

MÅL: 1:100

NBBL

D 15 — 2

Rælingen kommune

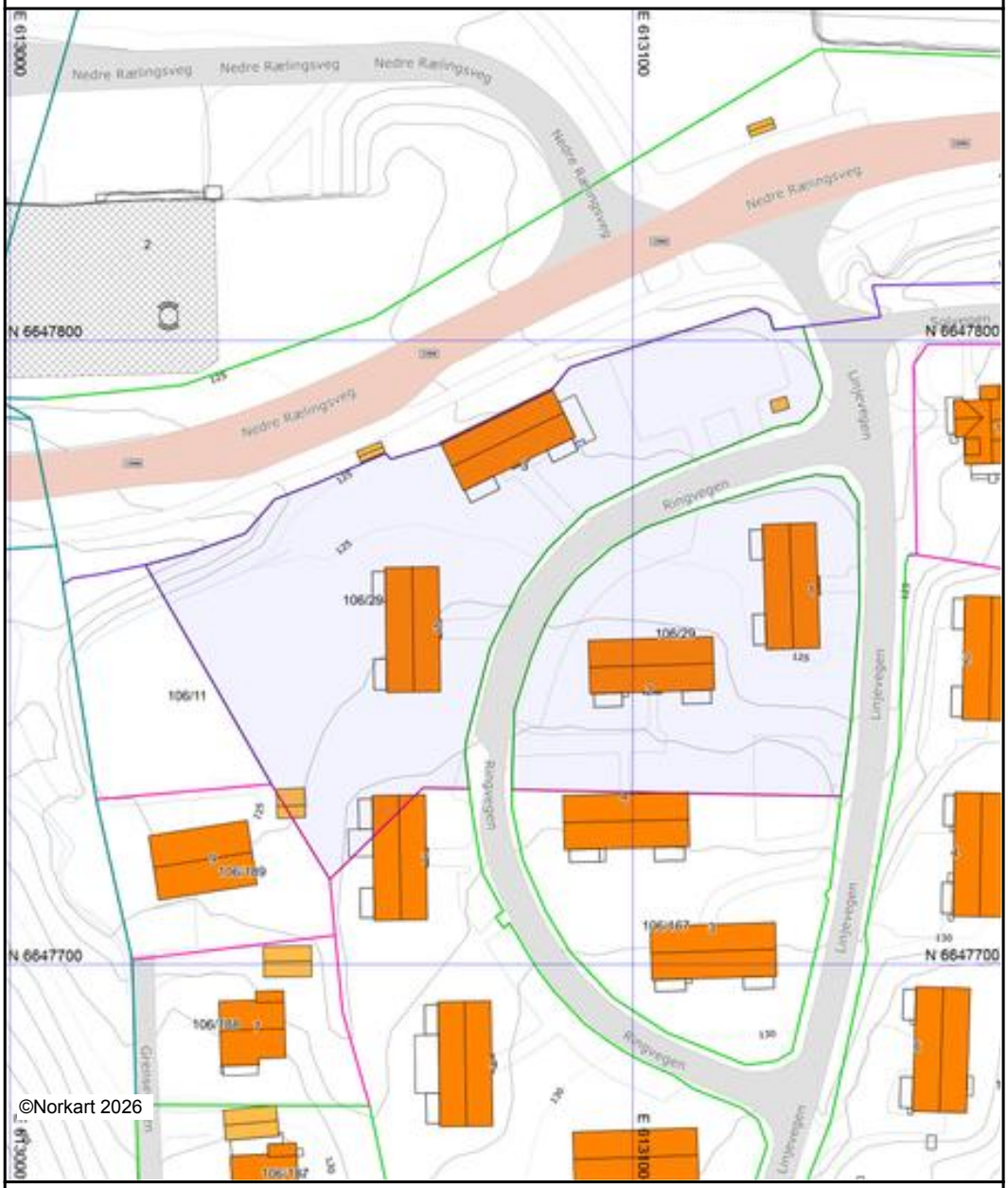
Grunnkart

Eiendom: 106/29
Adresse: Linjevegen 1
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

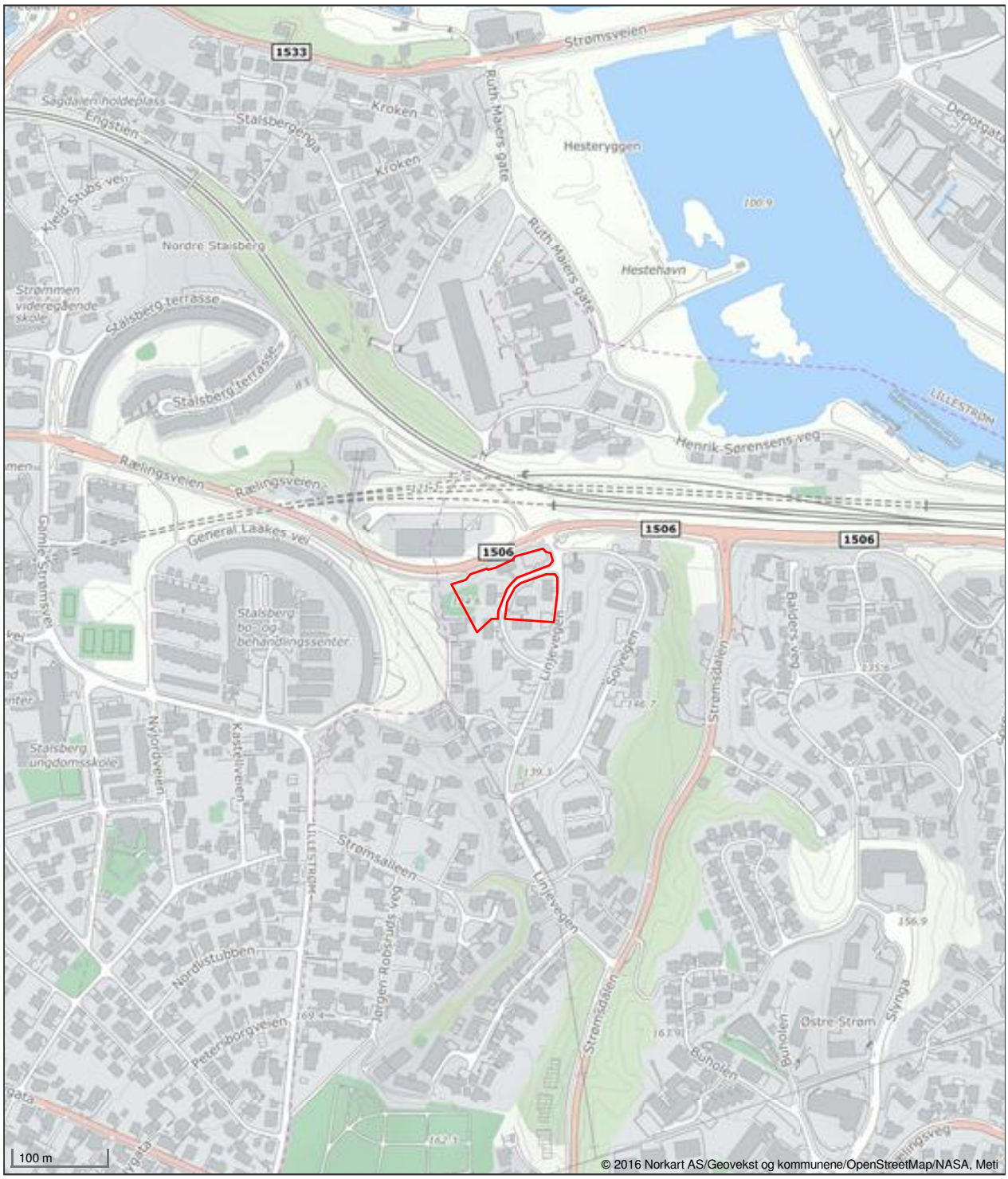
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 24.03.2026

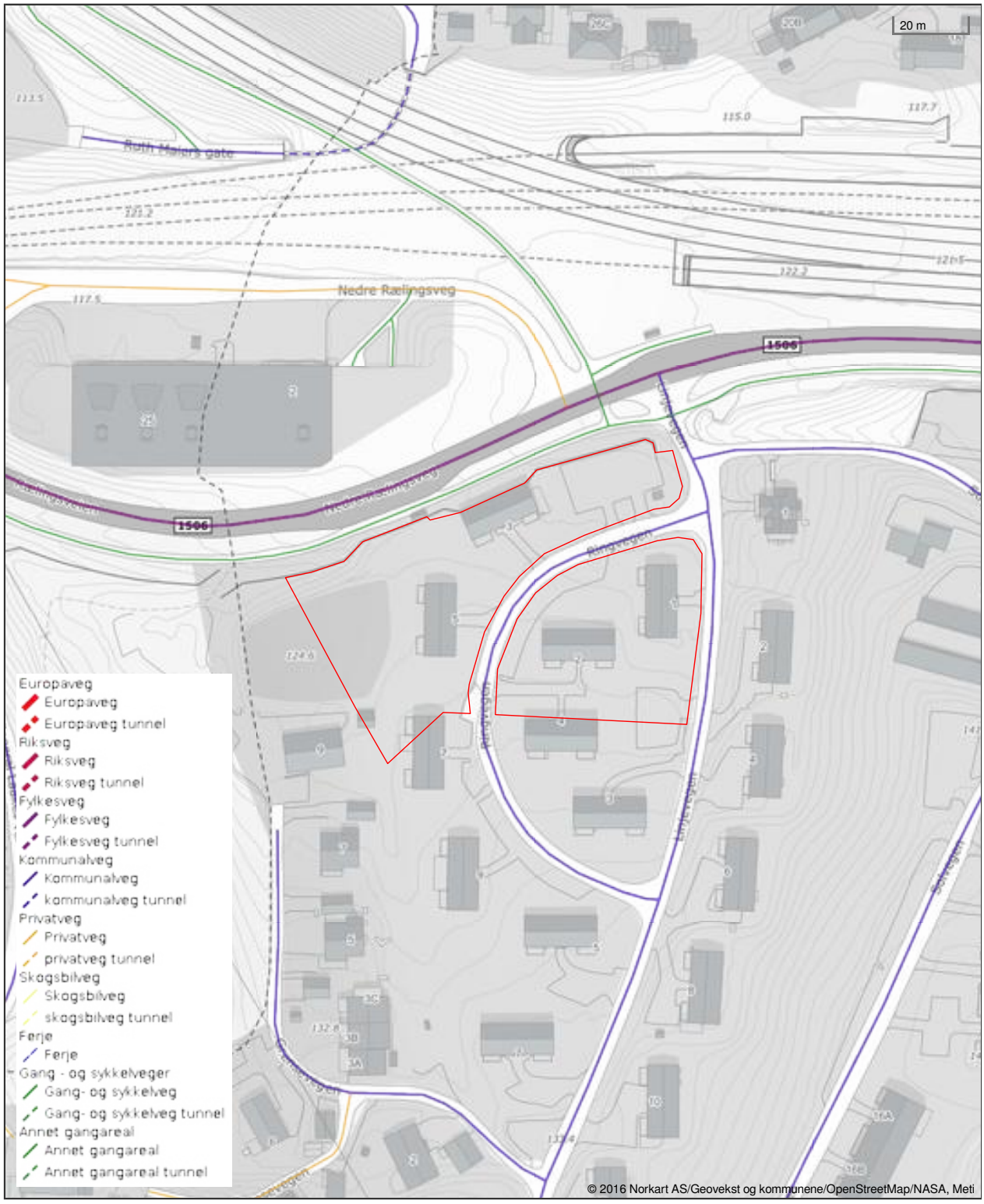
Oversiktskart for eiendom 3224 - 106/29//



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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 106/29//



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

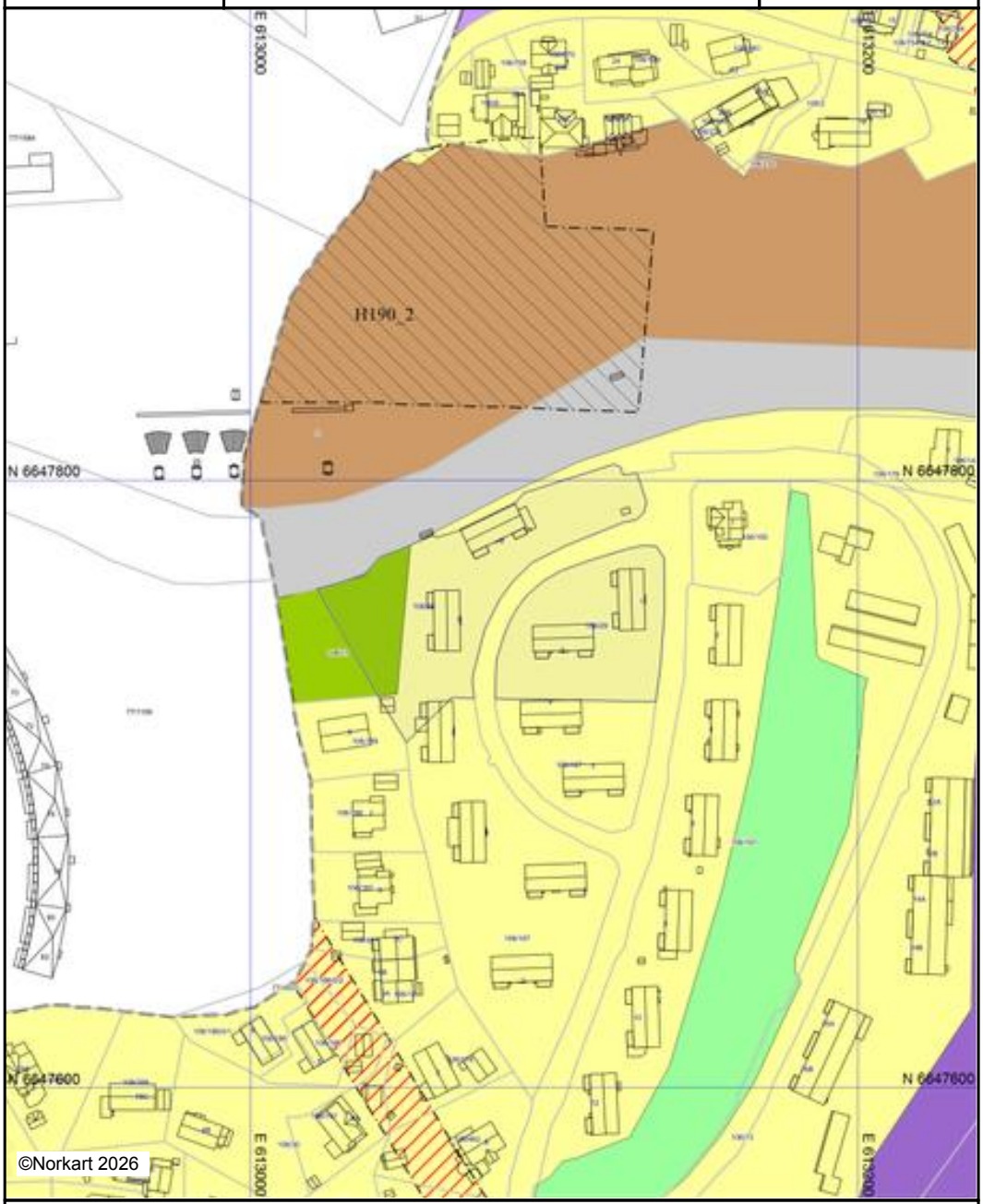
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/29
Adresse: Linjevegen 1
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



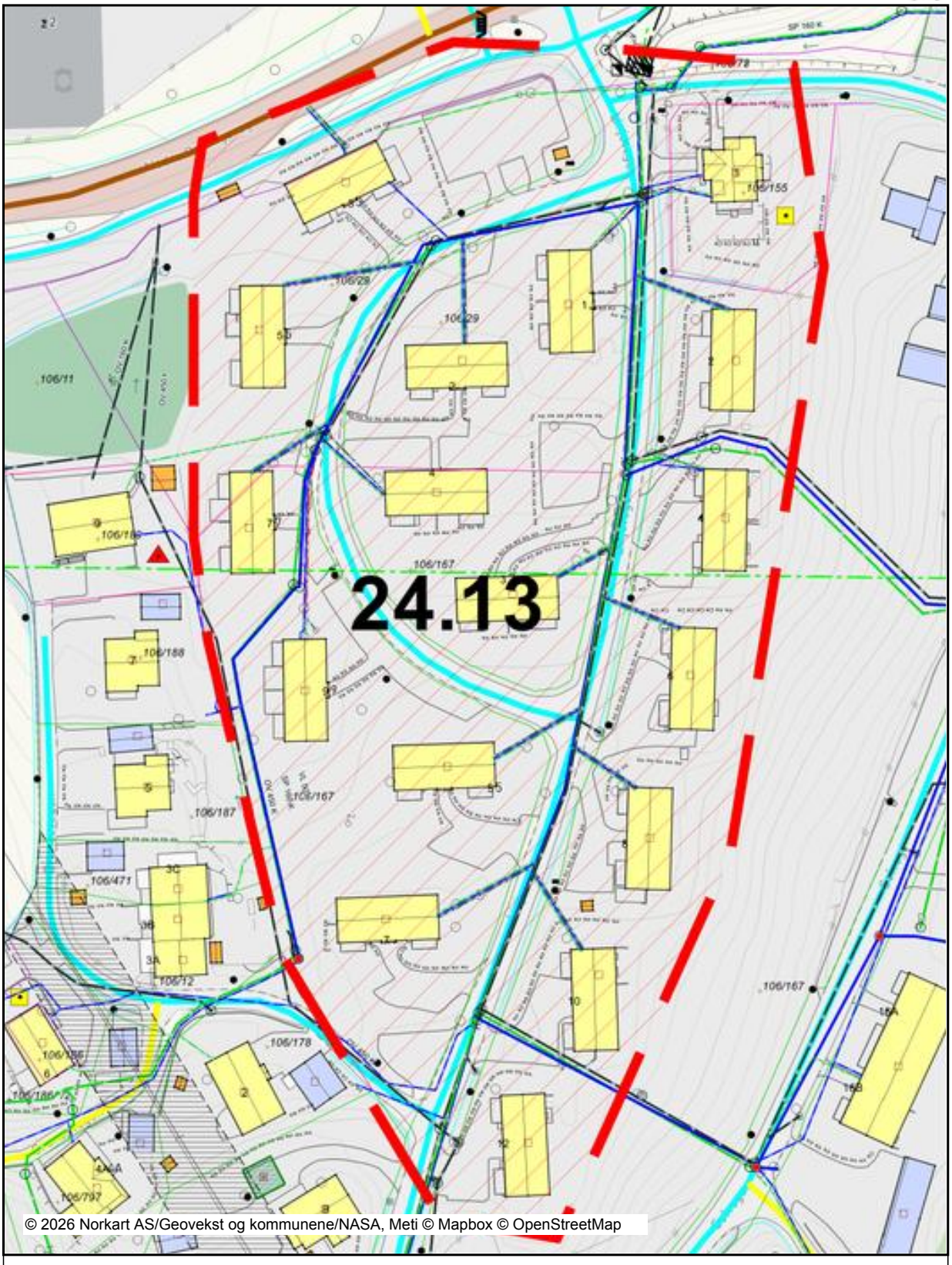
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Linjevegen 1

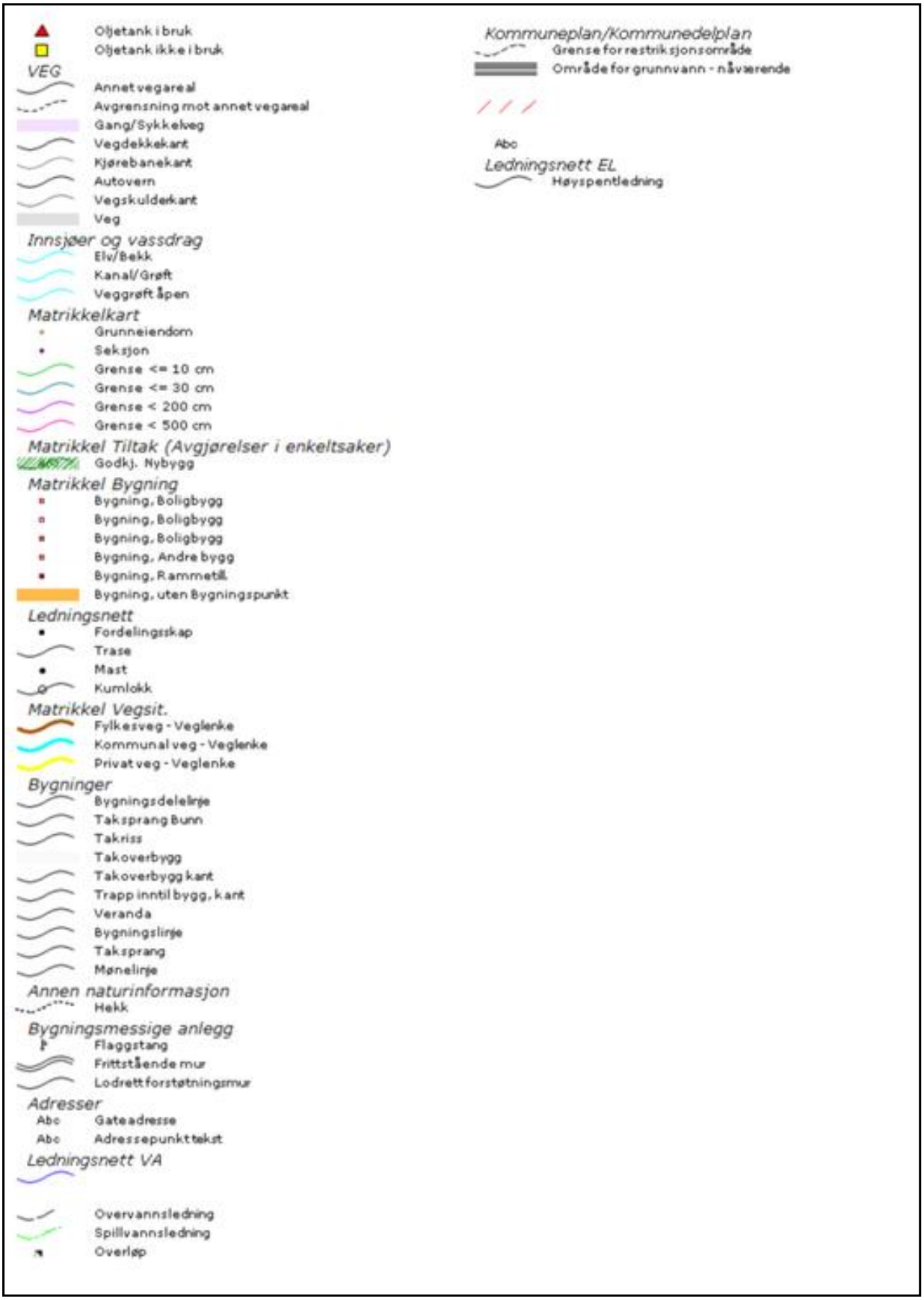
Dato: 27.03.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring



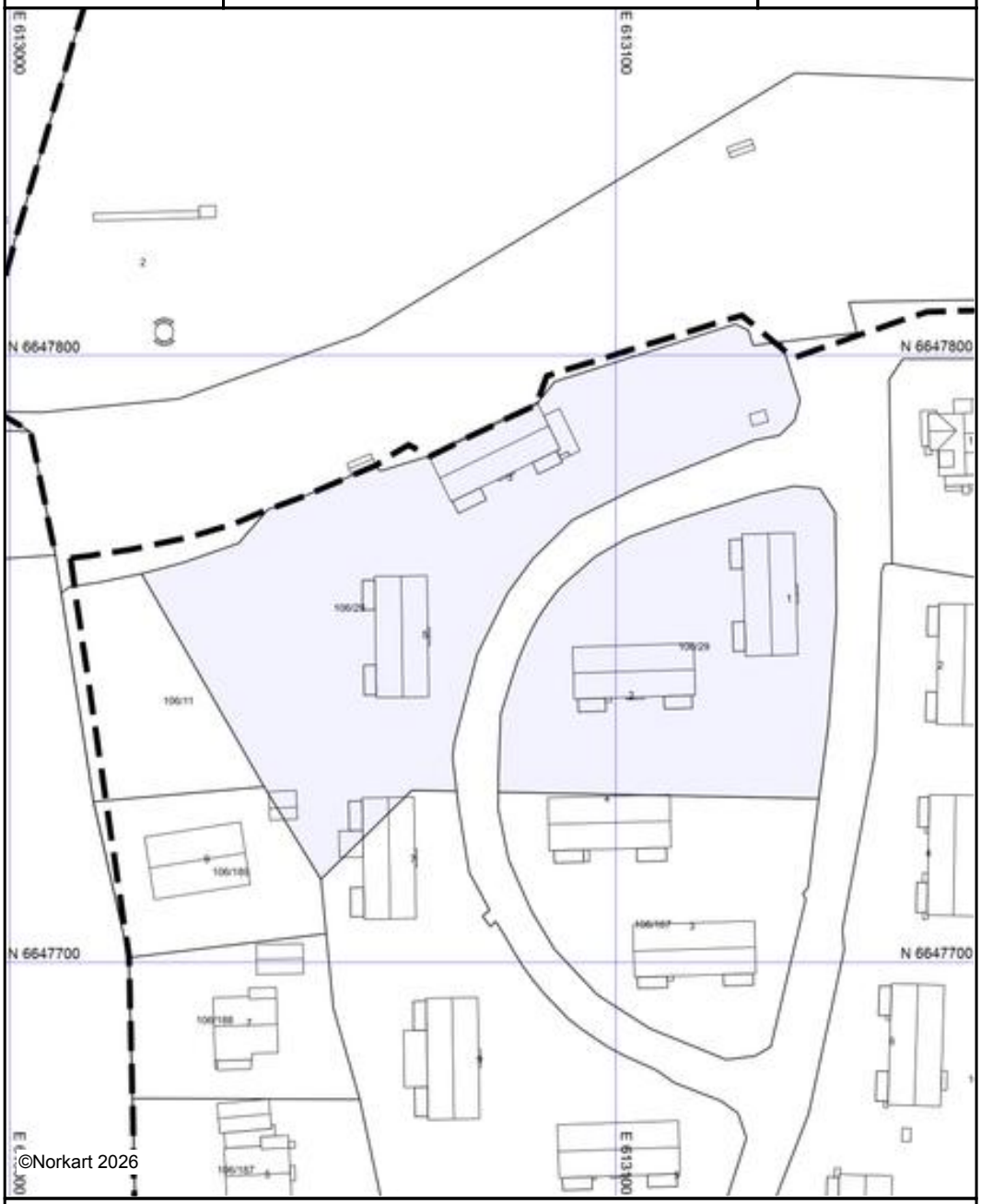
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/29
Adresse: Linjevegen 1
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

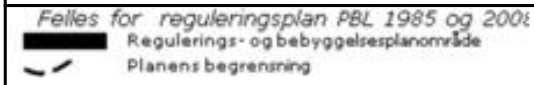
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



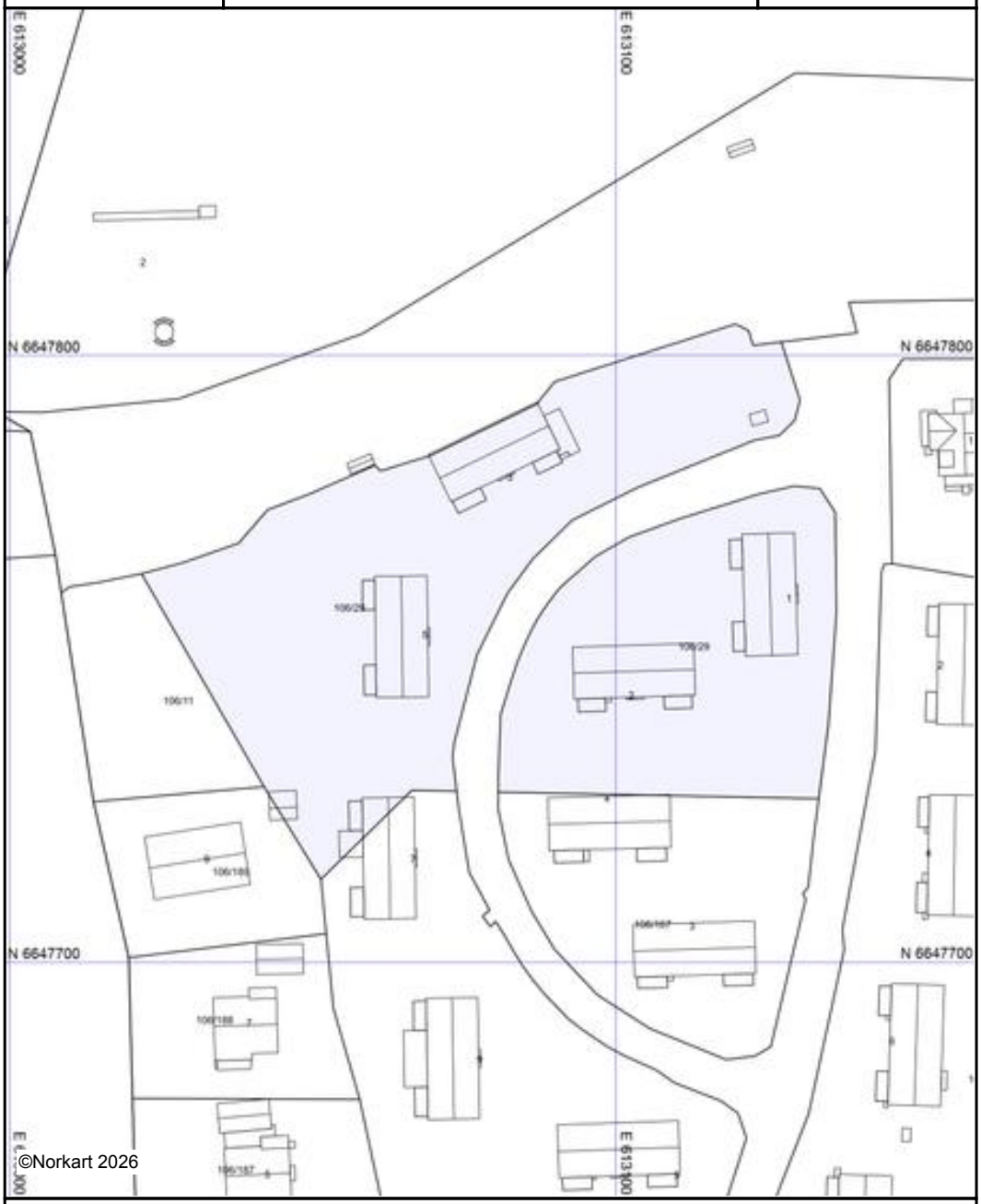
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/29
Adresse: Linjevegen 1
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Rælingen kommune

Ledningskart

Eiendom: 106/29
Adresse: Linjevegen 1
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 24.03.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Linjevegen 1, 2005 RÆLINGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 810 m^2 **Arealbruk** Idrettsanlegg,Nåværende
	Delareal 5 038 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	089
Navn	Linjevegen med omliggende områder del av gnr 106
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.05.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/145/89_regbest.pdf

STADFESTET DEN 19.05.1983 89
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

RÆLINGEN. REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LINJEVEIEN MED OMKRINGLIGGENDE OMRÅDER, DEL AV GNR. 106.

Etter fullmakt
Reidun Jardam
Reidun Jardam

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

I planen inngår:

- Byggeområder (boliger, forretning).
- Trafikkområder.
- Friområder.

§ 3

Byggeområder.

a) Område for frittliggende småhus.
Området vist med lys gul farge på reguleringskartet skal ha en bebyggelse av frittliggende småhus i én etasje og en utnyttelsesgrad (U) ikke over 0,15.
Husene skal ha saltak med en takvinkel mellom 20° og 27°.
Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det, innredes til bolig innenfor ramme av bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Område for konsentrert bebyggelse.
Området vist med gul farge på reguleringskartet skal ha en mer konsentrert bebyggelse som kan bestå av blokker på inntil 3 etasjer, rekkehus eller andre former for flerfamiliehus.
Utnyttelsesgraden (U) skal ikke være over 0,20.

c) Område for forretning.
På området vist med blå-gule striper på reguleringskartet kan drives forretning (nærbutikk).

§ 4

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialbruk.

b) Gjerders utførelse, høyde, farge og beliggenhet mot veg skal godkjennes av bygningrådet.

c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

d) Ingen tomter må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.

e) Sonene mellom de angitte frisiktslinjer og vegkant skal være fri for siktshindrende gjenstander, gjerder, vegetasjon og terreng over en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 5

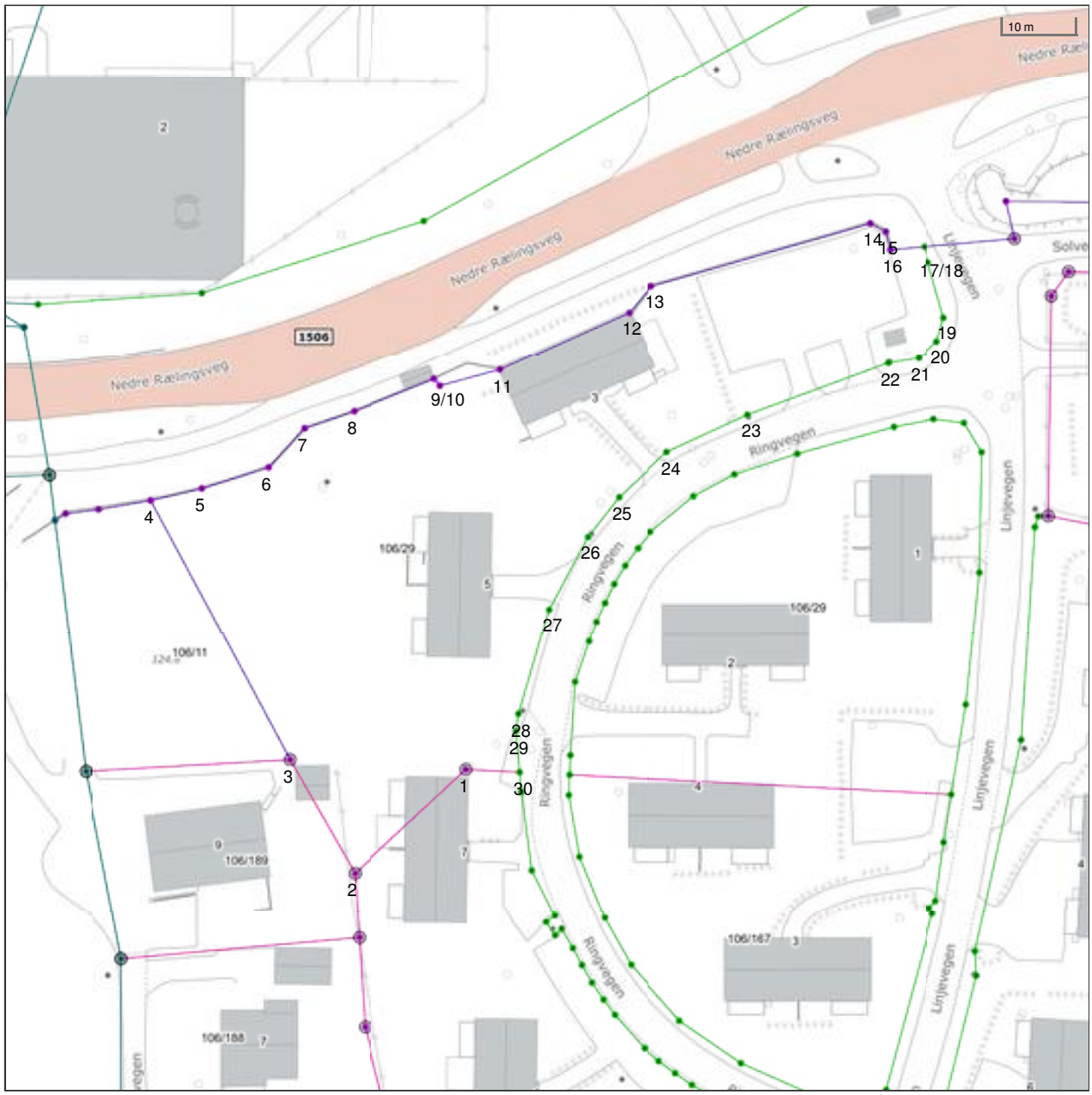
Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Rælingen kommune.

Rælingen, 26.02.81.

Utskriftsdato: 24.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3224 - 106/29//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

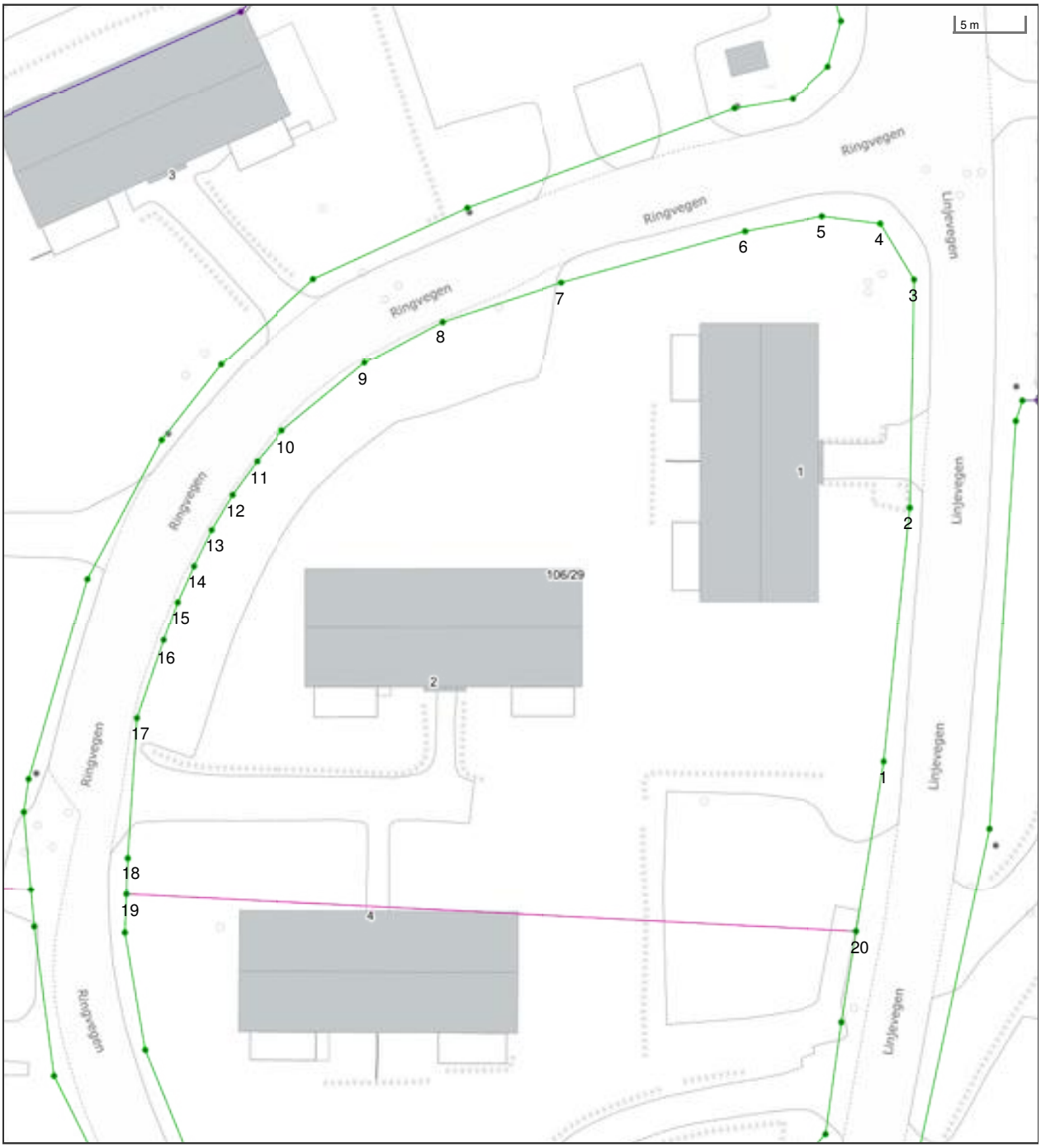
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	3 560,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6647763,76	**Øst**	613078,39	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6647728,32	613066,28	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,40	
2	6647713,65	613051,31	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,96	
3	6647728,91	613041,93	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,91	
4	6647764,03	613021,73	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,51	
5	6647765,89	613028,69	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,20	
6	6647769,06	613037,75	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,60	
7	6647774,56	613042,51	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,27	
8	6647777,11	613049,25	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,21	
9	6647781,91	613060,25	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,00	
10	6647780,97	613061,1	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,27	
11	6647783,47	613069,28	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,55	
12	6647791,95	613086,82	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,48	
13	6647795,69	613089,85	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,81	
14	6647805,19	613119,64	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,27	
15	6647804,13	613121,81	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,42	
16	6647801,68	613122,54	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,56	
17	6647802,24	613127,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,70	
18	6647800,13	613127,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
19	6647792,63	613130,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,88	
20	6647789,32	613129,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
21	6647786,83	613126,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,55	
22	6647786,02	613122,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,26	
23	6647778,29	613103,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,60	
24	6647772,85	613092,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,19	
25	6647766,44	613086,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,14	
26	6647760,87	613082,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,92	
27	6647750,71	613077,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,34	
28	6647736,14	613073,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,05	
29	6647733,78	613073	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,38	
30	6647728,17	613073,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,65	

Teig 2 av 2



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2

Areal	2 289,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6647756,3	**Øst**	613099,91	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6647739,3	613134,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,45	
2	6647757,65	613136,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,40	
3	6647774,15	613136,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,50	
4	6647778,08	613133,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,68	
5	6647778,48	613129,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,23	
6	6647777,23	613123,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,74	
7	6647773,15	613110,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,74	
8	6647770,06	613102,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,06	
9	6647766,89	613096,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,37	
10	6647761,82	613090,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,70	
11	6647759,54	613089,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	
12	6647757,08	613087,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,99	
13	6647754,51	613085,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,94	
14	6647751,87	613084,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	
15	6647749,24	613083,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,85	
16	6647746,4	613082,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,99	
17	6647740,75	613080,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,91	
18	6647730,7	613080,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,06	
19	6647728,03	613080,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67	
20	6647726,95	613133,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,84	

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0121/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Linjevegen 1 2005 RÆLINGEN
Matrikkel: Gnr 106, bnr 29 (ideell andel 1/1) i Rælingen 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Håvard A. Bjerke
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.bjerke@nordvikbolig.no
924 63 019



Nora Benedikte Haugen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: