Prost Stabels vei 73



Velkommen til

Prost Stabels vei 73



Salgsoppgaven produsert 17. januar 2025

Holt Vestvollen

Påkostet og moderne rekkehus o/2 plan|2 Bad - Ene nytt i 2024|Garasje m/lader|Kjøkken 2018|2 solrike terrasser|Sentralt

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	394 135,-
Omkostninger	9 750,-
Totalpris	4 903 885,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 310,-
BRA-i	124 kvm
Totalt BRA	144 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1987

Megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	h.larsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Eiendom v/ Henrik Larsen har leden av å presentere Prost Stabels vei 73! Dette er et pent rekkehus i et familievennlig som er vesentlig oppgradert de siste årene. Selger har blant annet lagt nye gulv, installert varmepumpe og peis, pusset opp gangen og renovert badet i 1. etasjen. Boligen har en praktisk planløsning med den sosiale sonen i 1. etasje, og 2 soverom samt et innredet rom samlet oppe i 2. etasjen sammen med et ekstra bad.

- Området er perfekt for barnefamilien, med kort vei til skole, flere barnehager, butikker, turmuligheter og kollektivtransport

- Kort fortalt
- • Påkostet rekkehus
- • Garasje med elbillader
- • 2 bad - Det ene fra 2024
- • Kvik Kjøkken fra 2018
- • 35 kvm solrik terrasse
- • Stor stue med peis og varmepumpe
- • Familievennlig beliggenhet
- • Godt med gjesteparkering

Arealer og innhold

BRA-i:	124 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	144 kvm
TBA:	35 kvm

Beskrivelse

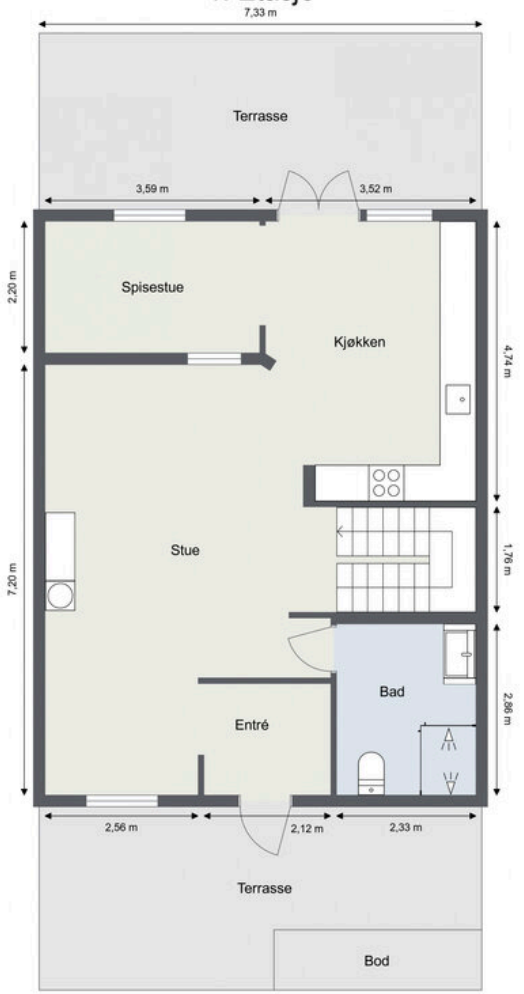
1. etasje:
BRA-i: 71 kvm.
BRA-e: 5 kvm. Utebod
BRA-e: 15 kvm. Garasje
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.

BoligKontroll

Prost Stabels vei 73, 2019 SKEDSMOKORSET

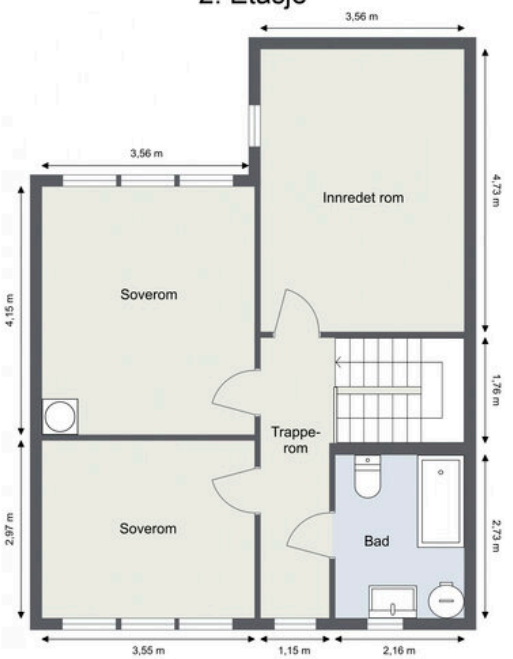
1. Etasje



BoligKontroll

Prost Stabels vei 73, 2019 SKEDSMOKORSET

2. Etasje


















AEG
AEG
























SAMSUNG


205 - 243
73


Panasonic











Informasjon

Prost Stabels vei 73

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0008/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Prost Stabels vei 73, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 21, bnr 41 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 2 i Vestvollhagan Borettslag, org.nr. 948026899

Selger
Ferenc Kornel Rusztler

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
394 135,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 894 135,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
8 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
9 750,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 895 485,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 903 885,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 144 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 71 kvm.
BRA-e: 5 kvm. Utebod
BRA-e: 15 kvm. Garasje
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.

Solforhold

Sol foran på morningen og bak på morning/ettermiddag/kveld.

Innhold

1. etasje: Bad, entré, spisestue, stue og kjøkken.
2. etasje: Bad, gang/trapperom, to soverom og et innredet rom.

Annet:
- Garasje.
- Boligen disponerer 1 utvendig bod på ca. 5 kvm som ligger rett utenfor inngangsdøren.
- Noe lagringsplass på kaldloftet.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Boligens inngangsparti ble pusset opp i 2023, og har store, lekre fliser på gulvet og malte veggflater samt spiler på en vegg. Det er downlights i tak og varmekabler i gulvet. Det er plass til oppbevaring av sko og klesavheng i entréen.

Stue:
Boligen har en romslig stue, med glidende overgang til kjøkkenet. I stuen har det blitt lagt nytt laminatgulv, og det er installert ny varmepumpe og peis i 2022. Det er montert spiler på to vegger som en kul kontrast til de ellers slette veggflatene, malt i en moderne farge. Det er god plass til en stor sofaavdeling med TV, samt øvrige møbler. Innenfor kjøkkenet er det avsatt plass til en separat spisestue, med plass til et stort spisebord der familie og venner kan samles til hyggelige middager.

Kjøkken:
Boligen har et lekkert Kvik-kjøkken fra 2018 med hvite, slette fronter og benkeplate i granitt. Det er integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin i innredningen. Under overskapene er det montert praktisk belysning for behagelig arbeidslys til matlagingen. Det er rikelig med skap- og benkeplass på kjøkkenet, og det er avsatt plass til kjøl/frys. Fra kjøkkenet er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 35 kvm. Terrassen ligger skjermet og fint til, med levegg mot naboene. Her kan solen nytes store deler av dagen sommerstid.

Bad:
Rekkehuset har to bad, et i hver etasje. Badet i førsteetasjen ble totaloppusset i 2024, og har store, lekre fliser på gulv og vegger. Flisene er beige og det er gjennomgående svarte detaljer på toalett, servantmøbel, dusj, slukrister og dusjdører. Det er to regnfallsdusjer i tillegg til vegghengt toalett og baderomsmøbel med speil m/integrert belysning.

Badet i 2. etasje er av eldre dato, og har fliser på gulv og vegger i blå og lyse nyanser. Her er det badekar med dusj, vegghengt toalett, baderomsmøbel med servant, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Soverom:
Boligen har to godkjente soverom og et innredet rom. For å få dette godkjent må man sette inn et større vindu. Hovedsoverommet er malt i en mørk tone, og det er et romslig rom med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord samt øvrig oppbevaring. Soverom 2 er malt i en lysere tone, dette er også romslig med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom 3 er malt i en mørk farge på vegger og i tak, og har god plass til seng og øvrig oppbevaring.

Parkering

Andelen disponerer garasje nr 79 med ladeboks + 2 oppstillingsplasser på parkeringsplass via Europark app. Ladeboks er fra Elway, og bruker må opprette abonnement.

Modernisering og påkostninger

Nytt bad i 2024
Ny gang i 2023
Varmepumpe i 2022
Ny peis i 2022
Nytt gulv i stue/gang
Lagt plen på forsiden

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier? - 30. november 2020.

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:- Rørprosjekt AS rehab bad 2024 - Profflis og puss AS rehab bad 2024 Rehab peis 2023 - Varden elektro rehab bad 2024 kB EL AS - varmekabler og spotter i gang 2024

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Profflis og puss AS da de pusset opp bad i 1. etg 2024 - bad 2. etg er ikke gjort noe med.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? - Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg: Profflis og puss AS 2024 Rørprosjekt AS 2024 Varden elektro 2024.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehab peis av Profflis og puss AS 2024 Tak ble byttet i 2024 i regi av borettslaget, samt noe utvendig panel.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varden elektro AS for bad 1. etg i 2024 KB EL AS for varmekabler og spotter i 2024 Øst elektro, varmepumpe i 2022.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? - Nei. Elaway monterte el-bil lader i garasje i 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørprosjekt AS: nytt rør i rør system og sluk på bad i 1. etg.

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.? - Ja. Spiserom ved kjøkken ble bygget fra terrasse til innedel før vi flyttet inn.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? - Gulv 1. etg ble byttet i 2022, nye fliser i gang i 2024, terrassedør ble byttet i regi av borettslaget i 2023, lagt plen på forside i 2022, montert spilevegger i stue i 2024, montert varmtvannsbereder fra 2015 på bad 2. etg i 2024, montert varmepumpe av øst elektro i 2022.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? - Varmepumpe er montert av Øst elektro AS i 2022.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? - Varmekabler på bad i 2. etg fungerer ikke optimalt.

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

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte bygningsdeler må forventes oppdragert i nærmeste fremtid. Rekkehus over to etasjeplan med 1.- og 2. etasje.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
Drenering: Alder og normal slitasje.
Yttervegger og utvendig fasade: Alder og normal slitasje.
Etasjeskiller: Skjevheter.
Takkonstruksjon og taktekking. Ikke tilstrekkelig lufting.
Takrenner og nedløp: Alder og slitasje.
Trapper: Ikke tilfredsstillende fallsikring og høy slitasje.
Ytterdører: Alder og slitasje.
Vinduer: Alder og slitasje.
Innvendige dører: Alder og slitasje.
Vegger: Høy slitasje/skade.
Himling: Misfarging og manglende taklister.
Ledningsnett for sanitær: Alder og normal slitasje.
Ventilasjon: Ikke tilfredsstillende luftveksling.
Terrasse/balkong: Alder og slitasje.
Sanitær - bad: Manglende drensspalte, alder og slitasje.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:
Gulv på grunn: Skjevheter. Gitt bygningens eldre alder, er skjevheter og ujevnheter en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i slike bygninger. Det er kun målt denne skjevheten der spisebordet står. Avviket er kun 3mm over grensen etter dagens standrad.
Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 2. etasje: Brudd på vanntett sjikt ved dusjsone.

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. Vaskemaskin og kjøleskap/fryser medfølger ikke.

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

D - 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

Vedovn og varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 11 306 kWh i 2024.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 310,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto vann og avløp: 810,-
Avdrag IN 1: 568,-
Avdrag IN 2: 217,-
Dugnadsbidrag: 50,-
Felleskostnader: 3 744,-
Renter IN 1: 1 027,-
Renter IN 2: 894,-

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 378 643,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 514 571,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det graves fiber fra Telia i år.

Borettslaget

Om borettslaget

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

Styrets arbeid:
- Godkjenning av nye eiere
- Dugnad
- Løpende vedlikehold
- Parkering
- Oppfølging av avtaler

Vedlikehold:
Borettslaget har følgende planer:
- Fortsette løpende vedlikehold, generelt terrassedører og vinduer etter behov
- Starte utskifting av takstein, renner, nedløp og beslag på boder som ikke har vært en del av takprosjektet
- Male hele borettslaget innen 2024 grunnet utført panelskift og helt nødvendig vedlikehold
- Utført nødvendige tiltak på grøntarealene som kan være til skade for bygningsmassene våre og unødvendig framtidig vedlikehold

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist på 5 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 14.01.25, og utgår dermed den 21.01.25. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 21.01.2025

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 394 135,- pr. 31.12.2024

DnB Bank ASA:
Rente: 5,90%

Type: A
IN-lån
Term: 4
Tot restgjeld: 22 217 597
Andel saldo: 211 406
Løpetid: 29.12.17-30.12.42
Info pr 31.12.24

DnB Bank ASA:
Rente: 5,90%
Type: A
IN-lån
Term: 4
Tot restgjeld: 19 577 712
Andel saldo: 182 729
Løpetid: 09.03.23-30.03.53
Info pr 31.12.24

Borettslaget er medlem av sikringsordningen.

Fellesformue

Kr 57 581,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr -14.105.307,- og et negativt årsresultat på kr -15.824.724,-. Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjort pr. 31.12.2023 kr 6 149 970. Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.
Budsjettet endte med et overskudd på 2 918 766,-. Differansen mellom budsjett og resultat skyldes i hovedsak gjenstående kostnader på tak og kledning-prosjektet som ikke er fullt ut fakturert fra gjeldende leverandører. Lavere rentekostnader enn budsjettert. Ellers også mindre justeringer opp og ned på enkelte øvrige budsjettposter. Det er gjennomført vedlikehold som etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.
Lån med IN-avtale reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnad i borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 20774540.3

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 38 700 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Boligfeltet er utpreget barnevennlig med mange velholdte og populære lekeplasser, flere barnehager og rikelig med grøntarealer mellom bebyggelsen. Her er det fin beplantning og flotte trær som gir grønn, frodig idyll sommerstid. På nedsiden av feltet finnes fotballbane som islegges til skøytebane om vinteren, og fem minutter lengre ned ligger Nylendlia Skisenter, som er et alpinanlegg som passer for alle aldersgrupper.

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

En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva. På Strømmen planlegges det et fantastisk badeland som vil ligge i tilknytning til Strømmen Storsenter.

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

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Holt senter som ligger mindre enn 100 meter fra boligen. Det er ellers ca. 11 min kjøring til Lillestrøm stasjon der toget tar deg til Oslo og Oslo lufthavn på ca. 12 min. For øvrig ligger Leirsund stasjon kun 10 min unna. Med bil fra Holt Vestvollen tar det ca. 12 min til Strømmen, 14 min til Lørenskog, 23 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Sten-Tærud barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet, storbyuniversitetet, har en avdeling

på Kjeller - en kort sykkeltur fra eiendommen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.07.90.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Rom som i dag benyttes som spisestue er bygget på boligen etter mottatte byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for denne endringen, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk tilbygget er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

I henehold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse nåværende, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, næringsvirksomhet nåværende, kombinerte grønnstr.formål nåværende, kombinert beb. og anl.formål nåværende og friområde nåværende. Det fremkommer faresone av kommuneplankart, dette gjelder flomfare og høyspenning. Det er også markert sikringssone som gjelder byggeforbud samferdselsobjekt med hensynssonenavn H130_2.
I reguleringsplan er eiendommen i område regulert til konsentrert småhusbebyggelse, og nærliggende områder er regulert til samme formål, område for jord- og skogbruk, friområder, områder for industri/lager, annet kombinert formål og forretning/kontor/industri. Her fremkommer også faresone høyspenning H370_1. Dette berører ikke eiendommen direkte.
Det er p.t. ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen.
Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne: https://lillestroem.kommunegis.no/. Konferer megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/21/41:
15.09.1987 - Dokumentnr: 106948 - Erklæring/avtale
Å TEGNE OG Å EIE ANDELER

30.03.1988 - Dokumentnr: 102789 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om parkering av biler i byggeforbudsbeltet
vedr.bnr.51, bnr.41 og bnr.52.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1986 - Dokumentnr: 110448 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:21 Bnr:13

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

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

28.05.1991 - Dokumentnr: 6594 - Målebrev
Areal 38736 m2

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

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

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

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 570,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 120 160,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. januar 2025

Megler

Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler 2

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Prost Stabels vei 73

Prost Stabels vei 73

Nabolaget Holt nordre - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

OKS Friskole (1-10 kl.)	285 elever, 16 klasser	17 min 1.3 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.)	429 elever, 23 klasser	22 min 1.7 km
Brånås skole (1-7 kl.)	282 elever, 14 klasser	23 min 1.8 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	8 min 5.2 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	10 min 5.6 km

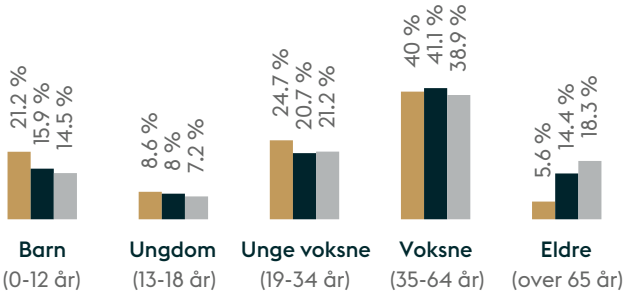
Offentlig transport

Holt industri	Linje 340, 345	2 min 0.1 km
Sagdalen stasjon	Linje L1	9 min 5.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.4 km
Oslo Gardermoen		24 min

Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år)	64 barn	10 min 0.8 km
Holthagen barnehage (0-5 år)	61 barn	12 min 0.9 km
Romerike barnehage Solhaug (0-...	54 barn	16 min 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tandberg - balløkke	2 min
Holt friområde	2 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	5 min
SATS Skedsmokorset	6 min

Gateparkering
Lett 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100



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

Tilstandsrapport - Prost Stabels vei 73, 2019 SKEDSMOKORSET

Prost Stabels vei 73, 2019 SKEDSMOKORSET
Borettslag rekkehus:
948 026 899 / 2

VESTVOLLHAGAN BORETTSLAG
3205-21/41/0/0

Kommune:
Lillestrøm

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

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

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

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

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

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

Medlem av NITO

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

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte bygningsdeler må forventes oppdragert i nærmeste fremtid.

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

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 3 +	Gulv på grunn	Skjevheter.
TG 2 +	Drenering	Alder og normal slitasje.
TG 2 +	Yttervegger og utvendig fasade	Alder og normal slitasje.
TG 2 +	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2 +	Takkonstruksjon og taktekking	Ikke tilstrekkelig lufting.
TG 2 +	Takrenner og nedløp	Alder og slitasje.
TG 2 +	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring og høy slitasje.
TG 2 +	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2 +	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2 +	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2 +	Vegger	Høy slitasje/skade.
TG 2 +	Himling	Misfarging og manglende taklister.
TG 2 +	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2 +	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2 +	Terrasse/balkong	Alder og slitasje.
TG 3 +	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 2. etasje	Brudd på vanntett sjikt ved dusjsone.
TG 2 +	Sanitær - bad	Manglende drensspalte, alder og slitasje.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1987 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Rekkehus over to etasjeplan med 1.- og 2. etasje. Bolig Boligen er oppført med støpt betongplate på mark. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Sidebygning Frittstående garasje i enkel betong- og trekonstruksjon.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming, varmepumpe i stuen og peis. Varmekabler i begge badene.
Tilhørende arealer	Parkering To biloppstillingsplasser på felles tomt følger boligen, ifølge eier.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	38713.8 m²
Hjemmelshaver	Vestvollhagan Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Ferenc Kornel Rusztler

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Pusset opp badet.	Håndverker	Fremvist
2024	Nye varmekabler i entréen, nye fliser og nye spottere.	Håndverker	Fremvist
2022	Montert ny varmepumpe i stuen.	Håndverker	Fremvist
2023	Installert ny peis i stuen.	Håndverker	Fremvist
2022	Lagt nytt gulv i stuen.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2024	Nytt gulv i kjøkkenet.	Egeninnsats	Ikke aktuelt

VURDERINGER

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

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

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

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 3

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Ja.

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i spisestuen er målt til 22 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 3 mm.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene.

Vurdering
TG 3: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 20 mm, og/eller totale avvik over 30 mm gis tilstandsgrad 3. Gitt bygningens eldre alder, er skjevheter og ujevnheter en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i slike bygninger. Kostnadsestimatet for en eventuell avretting er satt til 100 000 - 150 000 kr, men faktiske kostnader kan avvike.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Utvendig drenering

Drenering

TG 2

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeår.
Bygningen er oppført med støpt plate på grunn.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Nei, fuktmåling er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei, grunnmursplast er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende fall fra bygningen og alder på drenerende masser i grunn.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade

TG 2

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.
Yttervegger er kledd med malt trepanel.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Ja, luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Det er registrert tørkesprekker på panelet.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Ja. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Ja. Panelet bærer generelt preg av manglende vedlikehold.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet.
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i ett soverom er målt til 13 mm.

Vurdering
TG 2: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm, og/eller totale avvik over 15 mm gis tilstandsgrad 2. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

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

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking — TG 2

Saltak i trekonstruksjon.
Loft med adkomst fra loftsluke.
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertak er ikke besiktiget grunnet isolerte takstoler.

Taktekkingen er ifølge eier fra 2023.
Pipen er helbeslått over yttertaket.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei, loftet har lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

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

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

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Ja, det er ikke observert noe lufting av takkonstruksjonen. Det bør etableres tilstrekkelig lufting mot loftet, slik at fuktproblematikk kan unngåes.

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

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.

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

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av manglende lufting.

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

Takrenner og nedløp — TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvann funnet tilfredsstillende?
Nei, nedløpsrør har utkast mot terrenget, hvor utvendig fallforhold ikke er funnet tilfredsstillende.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Trapper — TG 2

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.

Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,92 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk og høy slitasje.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 2

Ytterdør i tre med glassfelt og elektronisk lås.

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

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

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

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og høy slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

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

Ytterdører — TG 1

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2021.

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

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

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

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

Vinduer — TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.

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

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Ja. Det mangler beslag over alle vinduer.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke, og har behov for justering.

Vurdering
Enkelte vinduer bærer preg av høy slitasje og mye avflassinger.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

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

Innvendige dører — TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering
Enkelte dører i 2. etasjer mangler gulvterskel. Ifølge eier skal dette monteres før salg.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og høy slitasje.

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

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

1. etasje:
Fliser i entréen.
Laminat for øvrige.

2. etasje:
Vinylbelegg i innredet rom.
Laminatgulv for øvrige.

Vurdering
Det er observert noe svikt i laminatgulvet i spisestuen.
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.

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

Vegger

TG 2

1. etasje:
Enkelte vegger er kledd med spileplater.
Sparklet og malte plater for øvrig.

2. etasje:
Sparklet og malte plater.

Vurdering
Det er observert mye skruehull fra tidligere innfesting og noe enkelte skader/rifter i veggoverflater.
Enkelte felter bærer preg av ufagmessig håndverk.
TG 2 er gitt grunnet skader/rifter og noe slett overflatebehandling.

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

Himling

TG 2

Sparklet og malte plater i badet i 1. etasje.
Takesplater for øvrig.

1. etasje: Himlingshøyde i stuen er målt til 2,36 meter.

2. etasje: Himlingshøyde i gang er målt til 2,4 meter.

Vurdering
Det er observert en del misfarging på takplatene i 1. etasje.
Det mangler taklister/overganglister flere steder.
TG 2 er basert på nevnte forhold.

Himling på badet i 1. etasje er nytt og tildeles TG 1.

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

Pipe

Pipe

TG 1

Pusset og malt elementpipe.
Feieluke er tilgjengelig i stuen.

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

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i 1. etasje, med adkomst fra en inspeksjonsluke under trappen.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

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

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

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

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

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

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

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 0

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør til badet i 1. etasje.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.

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

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

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

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

Varmtvannsbereder — TG 1

Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2015. Berederen er montert i badet i 2. etasjen.
Strømtilførsel via stikkontakt.

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

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

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder — TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Ventilasjon — TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i badet i 2. etasje og kjøkkenet.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet i 1. etasje.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

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

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

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

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i granitt med underlimt kum i plastkompositt.
Stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Fliser på vegg over benkeskap.
Belysning under overskap.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2018.
Produsent: Kvik

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

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

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

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 2

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkkenet, ca. 35 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,87 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

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

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

Vurdering
Det er observert en større glippe mellom enkelte terrassebord.
Terrassen bærer preg av værslitte materialer.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad - 1. etasje

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist dokumentasjon på rørarbeider, elektrisk anlegg og flis/membranarbeider.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

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

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

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

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

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

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

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

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

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

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Servant.

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

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

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

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Bad - 2. etasje

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er av eldre dato.
Eksakt alder er ikke kjent.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid og punktene listet opp under må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

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

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

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 3

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

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

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Ukjent, men av eldre dato.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Ja, det er registrert utettheter rundt rørgjennomføringer gjennom veggen ved badekaret.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Ja. Eier informerer om at gammel baderomsinnredning er revet for å få plass til et badekar.
I forbindelsen med rivningsarbeidet ble siden til siternen revet bort og en eventuell membran er brutt. Det er synlig treverk på sisternekassen som er eksponert for vannpåkjenning.
Forholdet kan resultere i høy fuktpåkjenning i treverket og det er stor risiko for følgeskader i veggkonstruksjonen.
Det er også mange skruehull i våtsonen som ikke er tilstrekkelig tettet, som også øker risikoen for vannskader i veggkonstruksjonen.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser i enkelte fliser.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Ja, det er registrert soppdannelser (svertesopp) på vinduskarmen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.
Forholdet kan være en indikasjon på at badet ikke har tilstrekkelig ventilasjon.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold om brudd på vanntett sjikt.
Kostnader i forbindelse med oppgradering av baderommet må påregnes.

Kostnadsestimat: 250 000 - 400 000 kr.

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

Sanitær

TG 2

Dusj i badekar.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
Eier informerer om at badekaret ikke er koblet til opplagt avløpsrør og bruksvann vil derfor renne over baderomsgulvet.
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

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

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i begge baderomsgulv og entréen.

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

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

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

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

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Nytt elektrisk anlegg til badet i 1. etasje i 2024, samt noe nytt elektrisk i entréen.
Øvrig anlegg er av eldre dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

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

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
Legge varmekabler og kobling av termostat, samt montering av downlights og dimmer i entréen.
Rehabilitering av badet i 1. etasjen.
Montering av ny varmepumpe.

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

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

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

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

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Eier informerer om at varmekablene i badet i 2. etasje er noe ustabile.
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

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

Sidebygninger

Garasje

TG IU

Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takfolie.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

Utebod

TG IU

Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takfolie

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	71 m²			35 m²
2. etasje	53 m²			
Sum	124 m²			35 m²
Totalt bruksareal	124 m²			

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

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje	Bad, entré, spisestue, stue og kjøkken.		
2. etasje	Bad, gang/trapperom, innredet rom og to soverom.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	71 m²		Bad, entré, spisestue, stue og kjøkken.	
2. etasje	53 m²		Bad, gang/trapperom og tre soverom.	

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

Arealer - Garasje

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

Rombetegnelser - Garasje

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

Arealer - Utebod

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		5 m²		
Sum		5 m²		
Totalt bruksareal	5 m²			

Rombetegnelser - Utebod

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

FORUTSETNINGER

Omfang

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

Undersøkelsene

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

Tilstandsgradene

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

Begrensninger

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

Arealer

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

Selgers/kjøpers ansvar

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

Gyldighet

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

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rusztler, Ferenc Kornel	9578-5999-4-3349833	2025-01-09 09:48:29

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
9. jan. 2025

Oppdragsnummer
60-0008/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prost Stabels vei 73, 2019 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Ferenc Kornel Rusztler

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7767686
Forsikret i: Tryg forsikring

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: - Rørprosjekt AS rehab bad 2024 - Profflis og puss AS rehab bad 2024 Rehab peis 2023 - Varden elektro rehab bad 2024 kB EL AS - varmekabler og spotter i gang 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Profflis og puss AS da de pusset opp bad i 1. etg 2024 - bad 2. etg er ikke gjort noe med

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg: Profflis og puss AS 2024 Rørprosjekt AS 2024 Varden elektro 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehab peis av Profflis og puss AS 2024 Tak ble byttet i 2024 i regi av borettslaget, samt noe utvendig panel

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varden elektro AS for bad 1. etg i 2024 KB EL AS for varmekabler og spotter i 2024 Øst elektro, varmepumpe i 2022

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

Eventuell kommentar: Kun kontrollert ved kurser som tilhører bad 1. etg, varmepumpe og gang

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway monterte el-bil lader i garasje i 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørprosjekt AS: nytt rør i rør system og sluk på bad i 1. etg

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Spiserom ved kjøkken ble bygget fra terrasse til innedel før vi flyttet inn.

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

Eventuell kommentar: Gulv 1. etg ble byttet i 2022, nye fliser i gang i 2024, terrassedør ble byttet i regi av borettslaget i 2023, lagt plen på forside i 2022, montert spilevegger i stue i 2024, montert varmtvannsbereder fra 2015 på bad 2. etg i 2024, montert varmepumpe av øst elektro i 2022

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Tak og noe ytterkledning er byttet i regi av borretslaget

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

Eventuell kommentar: Ikke etter at bad i 1. etg ble pusset opp

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

Beskriv: Varmepumpe er montert av Øst elektro AS i 2022

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

Eventuell kommentar: Varmekabler på bad i 2. etg fungerer ikke optimalt

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 arealmålinger 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?
Ja

Beskriv: Maling av utvendig fasade

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 60-0008/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rusztler, Ferenc Kornel	2025-01-09

Identifikasjon

bankID Rusztler, Ferenc Kornel

SIGNICAT

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter
for
Vestvollhagan Borettslag

org nr 948026899

tilknyttet BORI BBL

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt med dyrehold i borettslaget så lenge det ikke er til vesentlig ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1 A) Andelseier som disponer egen parkeringsplass i tilknytning til boligen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Andelseier som disponerer parkeringsplass i felles garasjerekke har rett på tilgang til borettslagets felles ladeinfrastruktur og eget ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til denne. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor og hvordan ladepunkt skal settes opp. All lading av elbil og ladbar hybridbil utenom denne infrastrukturen er ikke tillat i fellesgarasjen.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR

VESTVOLLHAGAN BORETTSLAG

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

Generelt

1. Andelseiere/fremleiere plikter å følge bestemmelsene i vedtektene, husordensreglene og parkeringsreglene. Andelseier er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden, leietakere og/eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og Vestvollhagan borettslags fellesområde, og skal ikke oppføre seg på en måte som er til sjenanse for andre beboere. (Husleielovens §§ 20, 21 og 22)

2. Det skal være ro i leilighetene og på fellesområdene i tidsrommet 23.00 til 07.00. Ved spesielle anledninger kan dette fravikes under forutsetning av at nærmeste naboer er varslet på forhånd. Eventuelle klager skal rettes til vedkommende andelseier, hvis dette ikke er mulig skal klagen sendes skriftlig til styret.

3. Andelseiere/fremleiere plikter å behandle boligen, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler rapporteres skriftlig til styret.

4. Andelseiere/fremleiere er ansvarlig for enhver skade på eiendom som er forårsaket av andelseier, fremleier, husstand og/eller personer som er gitt adgang til boligen. Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på annen aktsomhet. Blir ruter knust, påligger det andelseier å besørge nytt glass for egen regning, uansett skadens årsak.

5. Gjentatte, grove overtredelser av husordensreglene gir styret i borettslaget rett til å gi andelseier/fremleier et salgspålegg etter borettslagslovens § 5-22, og eventuelt ved at borettslaget kan kreve tvangsfravikelse etter borettslagslovens § 5-23.

6. Meldinger fra styret gjennom Vestvollhagan Nytt og/eller andre rundskriv skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

7. Styret kan uten varsel endre og/eller supplere husordensreglene.

8. HUSHOLDNINGSAVFALL skal kun kastes i søppelcontainere. Det er ikke tillatt å kaste søppel og/eller husholdningsavfall i hager eller på fellesområde. Søppel fra innflytting/utflytting, store gjenstander og hageavfall skal ikke kastes i søppelcontainerne. Det skal leveres hos ROAF, Bølerveien, Skedsmokorset. (se roaf.no) PAPIR skal kastes i papircontainerne.

9. Søknad om bruksoverlating (fremleie) skal godkjennes av styret. Informasjon og søknadsskjema for bruksoverlating finnes på bori.no/tjenester/skjemaer. Ferdig utfylt søknadsskjema sendes til: BORI, Postboks 323, 2001 Lillestrøm. Andelshaver er ansvarlig for eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietaker. Dette gjelder både overfor borettslaget og naboer.

10. Dyrehold er tillatt i borettslaget. Hunder skal holdes i bånd. Det er forbudt å lufte hunder på borettslagets lekeplass og fotballbane. Eier skal sørge for at hunders etterlatenskaper ikke blir liggende igjen på borettslagets fellesområde eller på andre andelseieres "private" område. Katteeiere må ta ansvar for sine katter. Katteeier er ansvarlig for å passe på katten sin, slik at den ikke er til sjenanse for andre. Dyr kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Skriftlig klage leveres styret.

11. **Vedlikehold av leilighet**

Andelseier plikter å utføre lettere vedlikehold selv

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

12. **Tiltak som krever søknad/melding til styret**

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

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

13. Innsetting av nye inngangsdører, vinduer, takvinduer og ildsteder skal meldes til styret
14. a) Ny inngangsdør skal være hvit.
15. b) Meldingen skal være skriftlig og inneholde beskrivelse av tiltaket og informasjon om hvem som skal utføre jobben.
16. c) Ved innsetting av ildsted, må tiltaket godkjennes skriftlig av en autorisert fagmann.

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

Søknaden til styret må være skriftlig og inkludere:

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

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

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

15. **Parkering**

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

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

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

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

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

Parkeringsplassen skal ikke benyttes som lagringsplass.

Dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene kan bare gis av borettslagets styre.

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

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

16. **Fellesområder/Andel**

Fellesområdene skal holdes rene og ryddige.

1. Det er ikke tillatt å plassere møbler, sykler, barnevogner eller annet utstyr i fellesområdene. Dette vil bli fjernet uten varsel og kostnadene kan belastes eier. Beboere skal ikke henge opp klær eller annet på fellesområdene.
2. Røyking: Røyking er ikke tillatt på fellesområdene.
3. Parkering: Beboere skal følge parkeringsreglene og ikke parkere på steder som er reservert for funksjonshemmede, utrykningskjøretøy eller andre tjenesteleverandører. Beboere skal også unngå å parkere på fellesområder som gressplen og lekeplasser.
4. Bruk av ildsteder: bruk av ildsteder er kun tillatt på angitte områder (Hesteskoen). Det er ikke tillatt å tenne bålpanner eller annen åpen flamme på balkonger/takterrasser eller borettslagets fellesområder forøvrig. Beboere har ansvar for å sikre at det ikke oppstår brannfare.
5. Renhold: Beboere skal ta ansvar for å holde fellesområdene rene og ryddige etter seg. Dette inkluderer å plukke opp søppel og annet avfall, tørke av benker og bord etter bruk, og å sørge for at områdene ser pene og presentable ut.
6. Beboere skal respektere andre beboere og deres privatliv.
7. Bruk av fellesområder til arrangementer: Beboere som ønsker å bruke fellesområdene til arrangementer som bursdagsfeiringer eller andre sammenkomster, skal avtale dette på forhånd med styret og sørge for at områdene blir ryddet og rengjort etter bruk.
8. Forøvrig gjelder borettslagets vedtekter og husordensregler vedrørende parkering, ro og orden, avfallshåndtering etc.

Innkalling og protokoll generalforsamling

Innkalling til ordinær generalforsamling 30.04.2024 for 285 Vestvollhagan Borettslag.

Møtested:
Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

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

Saksliste

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

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Jan Petter Winther fra BORI velges som møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr. 8 128 346,- (mot budsjett kr. 7 978 960,-).
Utgifter: kr. 23 953 070,- (mot budsjett kr. 26 722 450,-).

Resultat: kr. -15 824 724,- (mot budsjett kr. -18 743 490,-).

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og det negative resultatet dekkes av egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorarer legges frem på generalforsamlingen.

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. #####

Sak 5: Personvalg

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

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater.
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

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

Vestvollhagan Borettslag
STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Tommy Stovner	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder:	Hege Sofie Normann	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Jon Marsteinstredet	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Cecilia Björklin	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Ragna Rødal	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:
Silje Pedersen
Nicolai Pyke
Steffen Eriksen
(Alle valgt for 1 år i 2023)

Valgkomiteen:
Hans Erik Gaarder
Anders Dammen Johansen
(Alle valgt for 1 år i 2023)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Delegater:	Varedelegater:
Tommy Stovner	Cecilia Björklin
Jon Marsteinstredet	Nicolai Pyke
Hege Sofie Normann	Steffen Eriksen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

Postadresse:
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:
Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.
Ved eventuell faktura i PDF-format sendes dette på e-post til 948026899@bori.no

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

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

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

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

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

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

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

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

4. STYRETS ARBEID

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

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

Av andre saker nevnes:

- I skrivende stund er hele takprosjektet sluttført av Nortekk AS, dette ble ferdigstilt før påske i 2024, men da med noe opprydding rundt de 3 siste rekkehus bygningene noen dager over påske. Styret er meget fornøyd med gjennomføringen av hele prosjektet fra Nortekk AS sin side. Alle kontroller, avvik, sluttkontroller med bilder og mengdeoppmåling er overlevert til styret fortløpende i prosjektet for alle bygnings kropper.
  Kontrakten med Nortekk AS var på Kr 16.764.631,- inkl. 25 % mva.
  Kontrakten endte med en totalkostnad på Kr 17.365.114,- Inkl. 25 % mva.
  Dette utgjør en tilleggskostnad på Kr 600.483,- inkl. 25 % mva. utover kontrakten.
  Årsaken til dette avviket skyldes poster i tilbudet hvor mengder ble oppmålt og justert til korrekte mengder, bod tak mot boligvegg på G hus ble medtatt, skottrenner mot vegger og vindski ikke var medtatt i tilbud grunnet usikker mengde og behov samt noen utbedringer av undertak med sløyfer, lekter og sutaksplater.
  Tilleggskostnaden nevnt over, er for styret vesentlig lavere enn forventet basert på kontraktens innhold og betingelser for regulering av mengder, enhet/lm priser ikke ført i kontrakt, mengdeoppmåling og tilleggsbestillinger gjort av styret for økt kvalitet på sluttproduktet av våre bygningskropper.

- Oslo Bygg drift og vedlikehold AS har i samme periode som Nortekk AS utført kontroll, utskifting av nødvendig panel etc. i samme periode på alle bygningskroppene våre. Dette for å spare på stillas/rigg kostnader for borettslaget. I likhet med Nortekk AS er styret meget fornøyd med Oslo Bygg drift og vedlikehold AS for gjennomføring av arbeidene, samt før kontroll og vel dokumentert sluttkontroll med bilder og sjekklister. Alle panelarbeider forventes og ferdigstilles i midten av april inkludert opprydding.

NB!
Styret vil avholde beboermøte direkte etter generalforsamling.

- Her vil vi orientere om status i tak og panel prosjektet og videre fremdrift til prosjektets slutt.
- Etablering av ny tv/data avtale i borettslaget, da eksisterende utgår 2024.
- Beising av borettslaget i 2024.
- Informere beboerne rundt vegetasjonsproblematikken mot bygningskropper og planer styret har for å redusere konsekvensene rundt dette.
- Styret vil også svare på øvrige spørsmål fra den enkelte andelseier.

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

5. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr -14.105.307,- og et negativt årsresultat på kr -15.824.724,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2023 kr 6.149.970,-

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Kommentarer til avvik mellom regnskap og budsjett:

Budsjettet endte likevel med et overskudd på Kr 2.918.766,-.
Differansen mellom budsjett og resultat skyldes i hovedsak gjenstående kostnader på tak og kledning prosjektet som ikke er fult ut fakturert fra gjeldende leverandører. Lavere rentekostnader enn budsjettert. Ellers også mindre justeringer opp og ned på enkelte øvrige budsjett poster.

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

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

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

Felleskostnader
Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader, og det vil ikke bli noen økning i 2024.
Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Vedlikehold
Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Fortsette løpende vedlikehold, generelt terrasse dører og vinduer etter behov.
- Starte utskifting av takstein, renner, nedløp og beslag på boder som ikke har vert en del av Tak prosjektet.
- Male hele borettslaget innen 2024 grunnet utført panelskift og helt nødvendig vedlikehold.
- Utføre nødvendige tiltak på grøntarealene som kan være til skade for bygningsmassene våre og unødvendig framtidig vedlikehold.

Forsikringer:
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. For 2024 har brl bygningsforsikringen fra Protector forsikring. (Polise nr for Borettslaget er 3051411) Styret har i skrivende stund bedt om nytt tilbud og revidering av prisen (for bedre pris) på vår polise grunnet utskifting av alle tak i borettslaget.

Kommunale avgifter
Det blir i år igjen en økning av kommunale avgifter på vann og avløp, denne blir på 84,08 pr kubikk for 2024. Styret har forsøkt å budsjettere posten etter beste evne for avfall, eiendomsskatt og feieavgift.

Finanskostnader
Det er lagt til en økning av lånerenten for 2024 basert på tall fra Bori.
Lånets saldo pr 31.12.23 utgjør 22.893.514,- på gammelt lån.
Lånets saldo pr 31.12.23 utgjør 19.840.779,- på nytt lån.(Tak og panel prosjekt)
Totalt utgjør borettslagets låneforpliktelser på Kr 42.734.293,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted Skedsmo 31.12.2023 / 04.04.2024.

Cecilia Björklin styremedlem	Tommy Stovner styreleder	Hege S Normann Nestleder
Ragna Rødal styremedlem	Jon Marsteinstredet styremedlem	

Vestvollhagan Borettslag

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Vestvollhagan Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 981 408	6 403 728	7 947 960	9 331 180
Annen driftsinntekt	2	129 389	45 650	30 000	30 000
Nedskrivning IN-gjeld	14, 15	13 757	16 588	0	0
Sum driftsinntekter		**8 124 554**	**6 465 966**	**7 977 960**	**9 361 180**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	285 250	285 250	285 250	285 249
Konsulenttjenester	4	269 679	295 026	295 295	303 498
Kontingenter	5	48 350	48 350	48 150	48 200
Rep og vedlikehold	6	17 711 246	1 874 524	20 955 000	4 897 857
Forsikringer		523 362	606 638	666 500	627 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	1 993 474	1 219 602	1 147 300	2 078 000
Energi og fyring	8	133 748	66 316	75 000	187 999
Kabel-TV og telefoni		695 459	593 361	641 000	729 500
Driftskostnader	9	414 549	421 652	356 250	455 000
Leiekostnader		0	0	0	66 999
Andre driftskostnader	10	154 746	81 250	128 300	190 497
Sum driftskostnader		**22 229 862**	**5 491 968**	**24 598 045**	**9 869 799**
Driftsresultat før finansposter		**-14 105 307**	**973 998**	**-16 620 085**	**-508 619**
Finansielle poster					
Finansinntekt		3 792	2 238	1 000	0
Finanskostnad		1 723 208	676 585	2 124 405	2 553 999
Sum finansposter		**-1 719 416**	**-674 347**	**-2 123 405**	**-2 553 999**
Årsresultat		**-15 824 724**	**299 650**	**-18 743 490**	**-3 062 618**
Overført til annen egenkapital	13	-15 824 724	299 650	0	0
Sum disponering		**-15 824 724**	**299 650**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Vestvollhagan Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 17	79 000 000	79 000 000
Tomt	11, 17	17 600 000	17 600 000
Sum varige driftsmidler		96 600 000	96 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**96 600 000**	**96 600 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 389 372	16 297
Kundefordringer		246 959	87 203
Andre fordringer		123 129	0
Sum fordringer		1 759 460	103 500
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 456 508	3 301 791
Sum omløpsmidler		**7 215 967**	**3 405 291**
SUM EIENDELER		**103 815 967**	**100 005 291**

Balanse 31.12.2023

Vestvollhagan Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	11 800	11 800
Annen egenkapital	13	4 895 705	20 720 428
Sum egenkapital		**4 907 505**	**20 732 228**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15, 17	42 734 292	23 596 242
IN-Gjeld	15, 17	448 173	461 930
Borettsinnskudd	16, 17	54 660 000	54 660 000
Sum langsiktig gjeld		97 842 466	78 718 172
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		869 257	519 493
Annen kortsiktig gjeld		196 740	35 398
Sum kortsiktig gjeld		1 065 997	554 891
Sum gjeld		**98 908 463**	**79 273 063**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**103 815 967**	**100 005 291**

Vestvollhagan Borettslag

Tommy Stovner
Styrets leder

Cecilia Björklin
Styremedlem

Jon Marsteintrædet
Styremedlem

Hege Sofie Mølsted Normann
Styremedlem

Ragna Margrethe Otterholm Rødahl
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	4 810 712	4 879 807	4 813 980	4 813 980
3603	Stipulerte renter	271 284	0	994 505	1 191 000
3604	Stipulerte avdrag	69 156	0	296 175	264 000
3611	Andel renter IN	947 886	605 325	1 129 900	1 363 000
3612	Andel avdrag IN	774 942	891 709	713 400	676 000
3615	Avregning andel renter IN	195 343	71 234	0	0
3616	Avregning andel avdrag IN	-72 214	-44 347	0	0
3619	Kommunale avgifter	984 299	0	0	1 023 200
Sum felleskostnader		**7 981 408**	**6 403 728**	**7 947 960**	**9 331 180**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	61 475	0	0	0
Dugnad	34 150	45 650	30 000	30 000
El bil/ladeanlegg	33 764	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**129 389**	**45 650**	**30 000**	**30 000**

Andre inntekter gjelder viderefakturering til Ekrogn ifm. skadet styringsskap.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	250 000	250 000	250 000	249 999
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	35 250	35 250
Sum lønnskostnader	**285 250**	**285 250**	**285 250**	**285 249**

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 250	6 250	6 700	6 999
Forretningsførerhonorar	206 158	205 780	216 995	215 499
Andre forvaltningstjenester	14 025	15 976	15 000	14 000
Teknisk bistand	0	0	0	6 000
HMS	913	0	0	1 000
Vakthold/securitas	42 334	67 020	56 600	60 000
Sum konsulenttjenester	**269 679**	**295 026**	**295 295**	**303 498**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	6 850	48 350	48 150	6 900
Kontingent BORI	41 300	0	0	41 300
Andre kontingenter	200	0	0	0
Sum kontingenter	**48 350**	**48 350**	**48 150**	**48 200**

Kontingenter for NBBL og BORI er splittet i regnskapet, men ikke budsjett 2023. Dette vil være delt opp i 2024. Andre kontingenter gjelder Skedsmokorset Kulturforum.

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	164 163	298 559	700 000	2 000 000
Vedlikehold VVS	3 750	0	0	100 000
Vedlikehold elektro	77 018	0	5 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	73 011	45 656	10 000	150 000
Vedlikehold garasjer	16 413	364 938	10 000	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	356 029	10 000	0
Vedlikehold eiendom	0	0	200 000	0
Vedlikehold brannsikring	18 902	0	15 000	0
Dugnadskostnader	846	4 968	5 000	5 000
Større	17 357 143	804 375	20 000 000	2 642 857
Sum vedlikeholdskostnader	**17 711 246**	**1 874 524**	**20 955 000**	**4 897 857**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	1 676 510	1 219 602	1 147 300	1 761 000
Eiendomsskatt	316 964	0	0	317 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 993 474**	**1 219 602**	**1 147 300**	**2 078 000**

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	89 567	66 316	75 000	87 999
Strøm til elbil ladeanlegg	44 181	0	0	100 000
Sum energi og fyring	**133 748**	**66 316**	**75 000**	**187 999**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	38 736	41 964	0	41 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	232 063	222 813	212 500	255 000
Gressklipping	143 750	156 875	143 750	159 000
Sum driftskostnader	**414 549**	**421 652**	**356 250**	**455 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader ladeanlegg	30 089	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	20 135	22 032	22 000	23 499
Søppeltømming/container	13 016	0	20 000	20 000
Driftskostnader	0	0	41 500	50 000
Datautstyr og programvare	0	5 500	0	10 000
Kontorrekvisita	0	699	1 000	999
Lisenser/software	6 417	11 638	5 000	12 000
Aviser, tidsskrifter, bøker	0	913	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	2 500	0
Kostnader tillitsvalgte	26 500	5 000	2 500	25 000
Generalforsamling/årsmøte	3 539	7 288	10 000	9 999
Velferdskostnader	46 660	19 712	15 000	30 000
Annen kontorkostnad	615	0	1 000	0
Gave, ikke	0	668	0	0
Øredifferanser	-25	0	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	7 800	9 000
Sum andre driftskostnader	**154 746**	**81 250**	**128 300**	**190 497**

Note 11 Anleggsmidler

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	17 600 000	79 000 000
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 600 000	79 000 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	17 600 000	79 000 000
Anskaffelsesår	1990	1990

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

Note 12 Andelskapital

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

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	20 720 428	20 420 778
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-15 824 724	299 650
Sum opptjent egenkapital 31.12	4 895 705	20 720 428

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	19 840 779	0
Pantelån 3	22 893 514	23 596 242
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**42 734 292**	**23 596 242**

Note 15 Pantelån

DNB BANK ASA		
Renter 31.12.23: 5,65%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2017	28 526 638	
Nedbetalt tidligere	4 930 396	
Nedbetalt i år	702 728	
Lånesaldo 31.12		22 893 514
Beregnet innfrielsesdato: 29.12.2042		
DNB BANK ASA		
Renter 31.12.23: 5,65%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2023	20 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	159 221	
Lånesaldo 31.12		19 840 779
Beregnet innfrielsesdato: 09.04.2053		
Sum langsiktig gjeld		**42 734 293**

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

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

Note 16 Borettsinnskudd

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

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	97 842 466	78 718 172
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	96 600 000	96 600 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	128 360 000	104 360 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**2 850 400**	**3 414 710**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-15 824 724	299 650
Opptak langsiktige lån	20 000 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-861 949	-847 372
Nedskriving IN-gjeld	-13 757	-16 588
B. Årets endring i disponible midler	3 299 570	-564 310
C. Disponible midler 31.12	**6 149 970**	**2 850 400**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 215 967	3 405 291
- Kortsiktig gjeld	1 065 997	554 891
= Disponible midler 31.12	**6 149 970**	**2 850 400**

285 12 Årsregnskap 2023.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Stovner, Tommy	2024-04-17	Björklin, Cecilia Kristina E.	2024-04-17
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Stovner, Tommy		bankID Björklin, Cecilia Kristina E.	
Navn	Dato	Navn	Dato
Marsteintrædet, Jon	2024-04-17	Rødahl, Ragna Margrethe O.	2024-04-17
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Marsteintrædet, Jon		bankID Rødahl, Ragna Margrethe O.	

Navn	Dato
Normann, Hege S Mølsted	2024-04-17
Identifikasjon	
bankID Normann, Hege S Mølsted	

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

Til generalforsamlingen i Vestvollhagan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestvollhagan Borettslag som viser et underskudd på NOK 15 824 724. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

Lillestrøm, 21. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

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

Verifisert av SIGNICAT 21.04.2024

285 Vestvollhagan Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 30.04.2024

20 av 118 mulige stemmegivere var representert.
19 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

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

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr. 8 128 346,- (mot budsjett kr. 7 978 960,-).
Utgifter: kr. 23 953 070,- (mot budsjett kr. 26 722 450,-).

Resultat: kr. -15 824 724,- (mot budsjett kr. -18 743 490,-).

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og det negative resultatet dekkes av egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorarer legges frem på generalforsamlingen.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 250 000.

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Ikke på valg:
Styreleder: Tommy Stovner (valgt for 2 år i 2023)
Nestleder: Hege Sofie Normann (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Jon Marsteinstredet (valgt for 2 år i 2023)

Styremedlem (2 år) (2)

Cecilia Björklin	1. valg - enstemmig valgt
Ragna Rødahl	2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (3)

Nikolai Philip Pyke	1. valg - enstemmig valgt
Steffen Eriksen	2. valg - enstemmig valgt
Anders Dammen Johannesen	3. valg - enstemmig valgt

Valgkomité (1 år) (2)

Hans-Erik Gaarder	1. valg - enstemmig valgt

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater.
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat (3)

Tommy Stovner	1. valg - enstemmig valgt
Jon Marsteintrædet	2. valg - enstemmig valgt
Hege Sofie M. Normann	3. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (3)

Cecilia Björklin	1. valg - enstemmig valgt
Ragna Rødahl	2. valg - enstemmig valgt
Anders Dammen Johannesen	3. valg - enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 30.04.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bekken, Atle	2024-04-30	Winther, Jan Petter	2024-04-30

Identifikasjon: bankID Bekken, Atle

Identifikasjon: bankID Winther, Jan Petter

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

Ferdigattest og byggemeldte tegnigner

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

Arbeidets art: Rekkehusbebyggelse - Felt A1 B.sak nr.: .....

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Del av G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: .....Ant. leil.: 234

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: ca. 30.800 m2

Tatt i bruk: 1988-89 Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.Ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

Teknisk sektor: Brøtergt. 2, Lillestrøm - Postadr.: Boks 313, 2001 Lillestrøm - Tlf. *(06) 81 07 01 - Telefax (06) 81 80 30

I bebyggelsen finnes følgende leiligheter:

Type A: Fireroms leilighet i 2 etasjes hus.
I alt 28 leiligheter à 122 m2 brutto.

Type B: Treroms leilighet i 2 etasjes hus.
I alt 33 leiligheter à 126 m2 brutto.

Type C: To roms leiligheter i underetasje.
I alt 33 leiligheter à 66 m2 brutto.
Fireroms leiligheter i 1. etasje + innredet loft.
I alt 66 leiligheter à 132 m2 brutto.

Type D: To roms leiligheter i 2 etasjes hus. Leiligheten kan utvides til treroms/fireroms ved innredning av loftet.
I alt 19 leiligheter à 118 m2 brutto.

Type E: To roms leilighet i 2 etasjes (1 1/2 etasje) hus med carport. Leiligheten kan utvides til 5 roms ved innredning av loft.
I alt 4 leiligheter à 146 m2 brutto.

Type F: Fem roms frittliggende småhus i 2 etasjes hus.
I alt 12 hus à 154 m2 brutto.

Type GG3 (2):
Fem roms vert.delt tomannsbolig i 3 etasjes hus på flatt terreng.
I alt 24 leiligheter à 148 m2 brutto.

Type G1 G2:
Fem roms vert.delt tomannsbolig i 3 etasjes hus henholdsvis U+1+2 og 1+2+3 i skrånende terreng med inngang i 1. etasje resp. 2 etasje.
I alt 22 leiligheter à 150 m2 resp. 148 m2 brutto.

Type H: 2 roms eldreboliger. Leiligheter i 2 etasjes hus.
I alt 24 leiligheter à 77 m2 brutto.

SKEDSMO KOMMUNE

A/L Skedsmo Boligbyggelag
v/Flo
Brøtergt. 1
2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidets art: rekkehus m/7 leiligheter B.sak nr.: 933/87

Byggherre: Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadr.: Prost Stabels vei 71-83 G.nr.: 21 B.nr.: 41

Byggets grunnflate: 441 m2 Ant. etg.: 3 Ant.leil.: 7

Bruksareal: 788 m2 Brutto gulvareal:

Tatt i bruk:

Anmerkninger:
71+83: Rør ved hovedstoppkran må isoleres. Trapp mangler rekkverk.
Durgoventil må tas vekk ved innredning av loft til boligrom.
Carporttak må spikres bedre, og sammenføyningen mellom carporttak/og tak over inngangsparti spikres bedre.
73+77+81:
Durgoventil på loft har ikke lufttilførsel.
Noen småarbeider gjenstår.
Eventuelle krav fra feiervesenet må etterkommes.
79: Rømningsvei fra 3. etg. kan i verste fall føre til personskader. Det burde lages et trinn under takrenna slik at det er noe å trå på når en går ned over kanten med redningslinen.
Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes senest

innen 1 år fra dato.

Skedsmo Bygningsråd, den 23. august 1989

Svein Bangsund
Bygningssjef

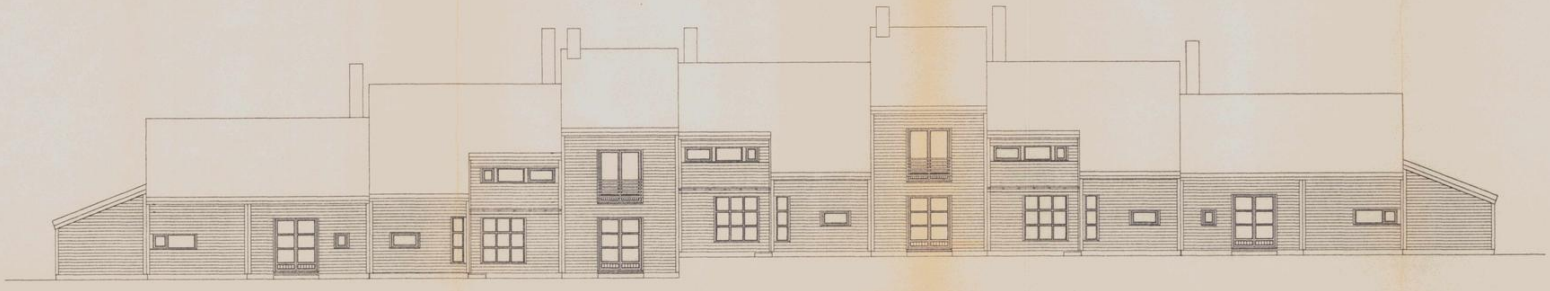
Ellen A. Stebekk
Ellen A. Stebekk
Avd. ingeniør

Kopi:
Brannsjefen
Helsesjefen
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen

Kommunens postadresse: Postboks 55, 2011 STRØMMEN
Kontoradresser: Rådhuset, Strømsveien 74, Strømmen — Telefon (02) 71 71 01
Kulturadm., Skoleadm., Sosialadm., «Bomugården», Strømsveien 49/53, Strømmen — Telefon (02) 71 71 01
Tekn. adm., Brøtergt. 2, Lillestrøm — Postadr.: Postboks 212, 2001 LILLESTRØM — Telefon (02) 73 07 01



INNGANGSIDE



HAGESIDE

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 5
933 87

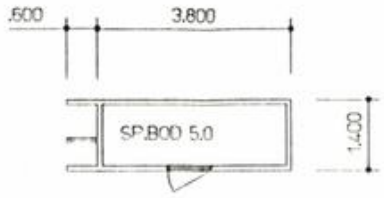
VESTVOLLHAGAN
HUSNR. 1-7. FASADER

M/N: 1:100			
Dato: 010287			
Sign: SP	Prosjekt nr.: 201843	Tegn nr.: 052	

MOELVEN FELTUTBYGGING A/S
2391 Moelv

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 m

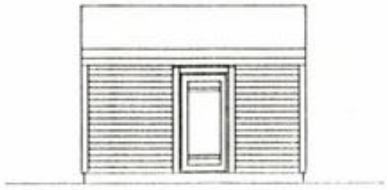
Dansk Scanning A/S



PLAN



HØYRE GAVL



FORSIDE



VENSTRE GAVL

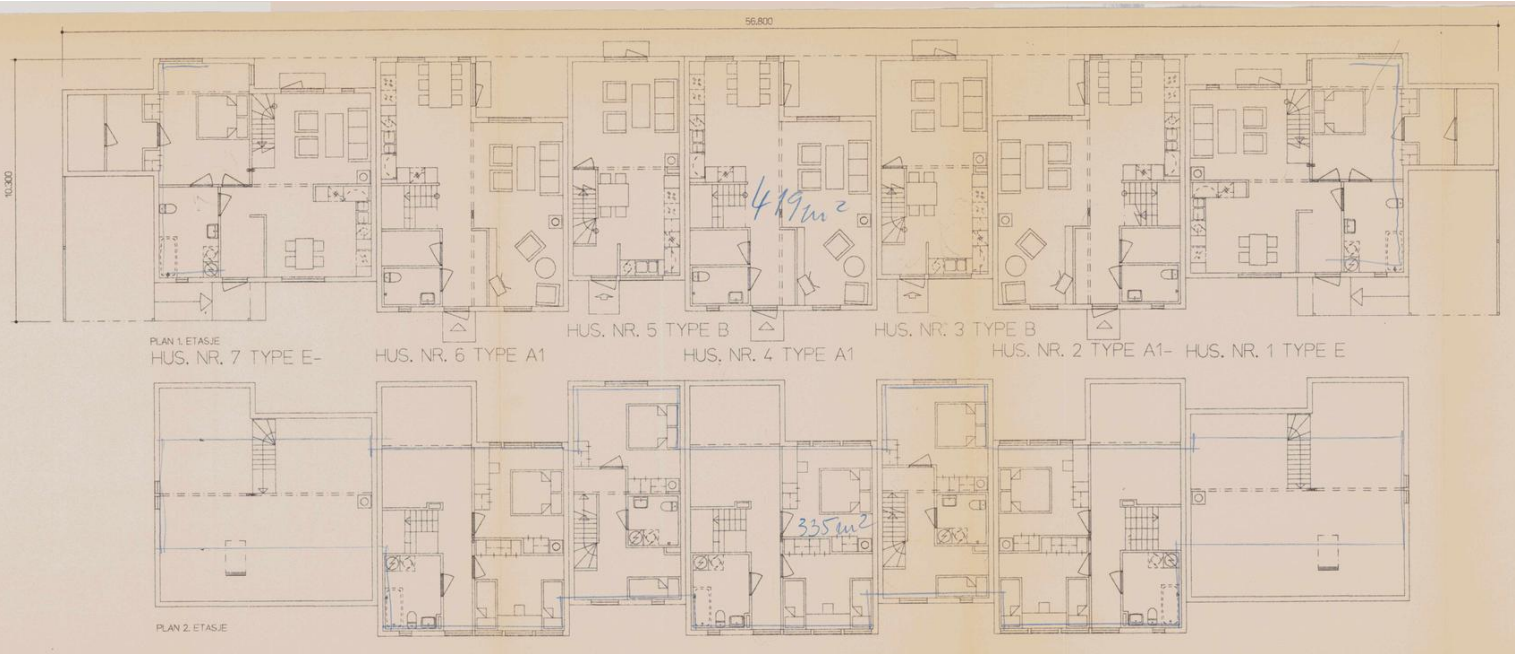
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 6
Løpe nr. 933 87

HOLT VEST A1

BOD. PLANER OG FASADER

Mål : 1:100	
Dato: 010287	
Sign:	

MOELVEN FELTUTBYGGING
2391 Moelv
Prosjekt nr.: 20173



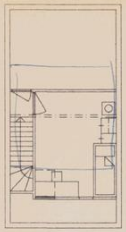
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 933 /87

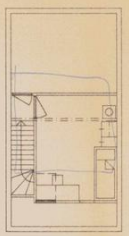
VESTVOLLHAGAN
HUSNR. 1-7. PLANER.

M&i: 1:100		MOELVEN FELTUTBYGGING	
Dato: 010287			
Sign: SP	Prosjekt nr.: 201843	Tegn nr.: 050	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

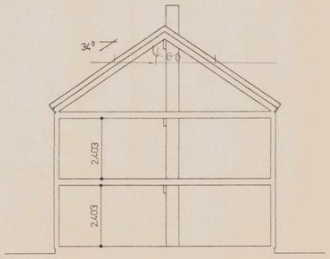
Dansk Scanning A/S



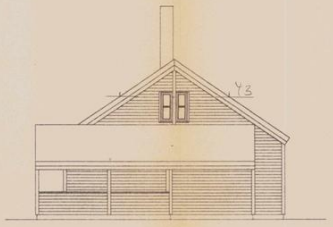


34 m²

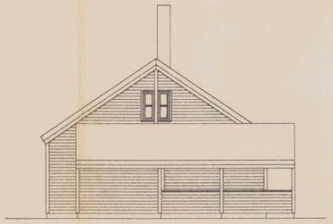
PLAN LOFTSETASJE



ANITT A-A



HØYRE GAVL



VENSTRE GAVL

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4
Sak nr. 933/119 87

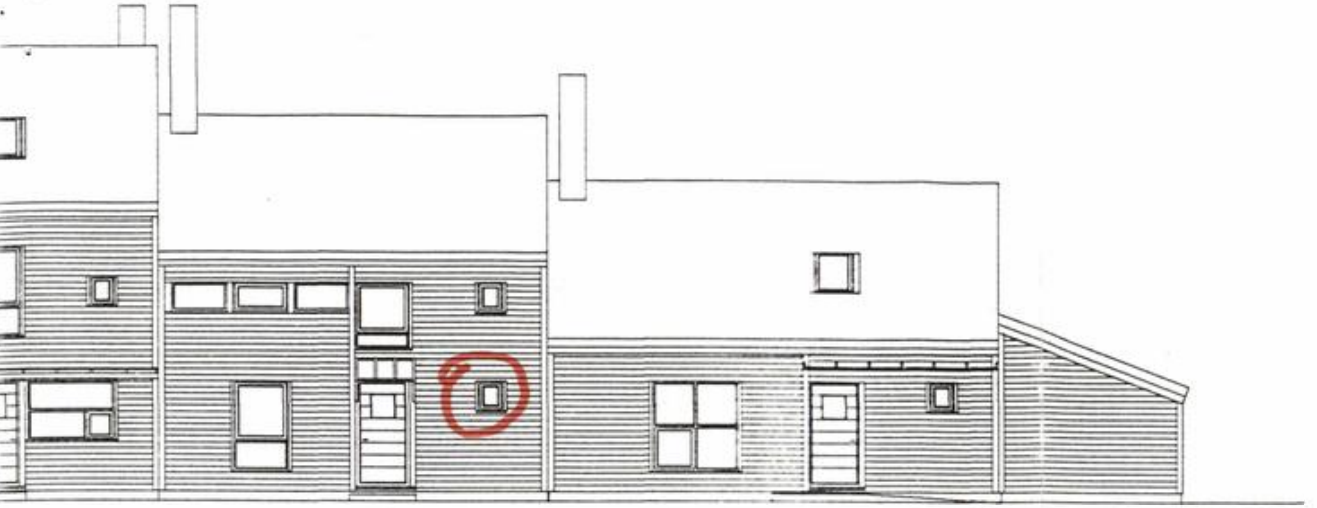
VESTVOLLHAGAN

HUSNR. 1-7. PLANER, SNITT OG FASADER

MÅL: 1:100				
Dato: 010287				
Sign: SP	Prosjekt nr.: 20843	Tegn nr.: 051		

MOELVEN FELTUTBYGGING
2391 Moelv Tlf. 66 98 50 00

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



2 1

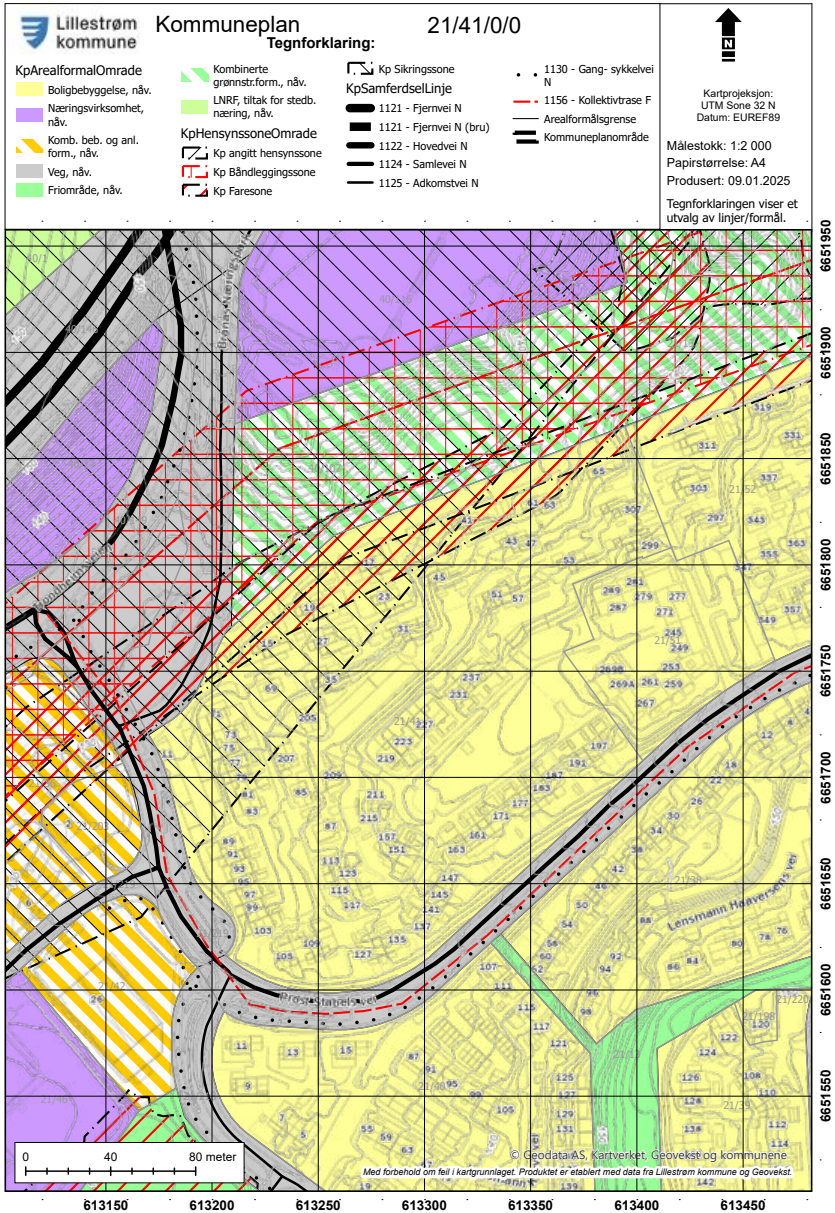


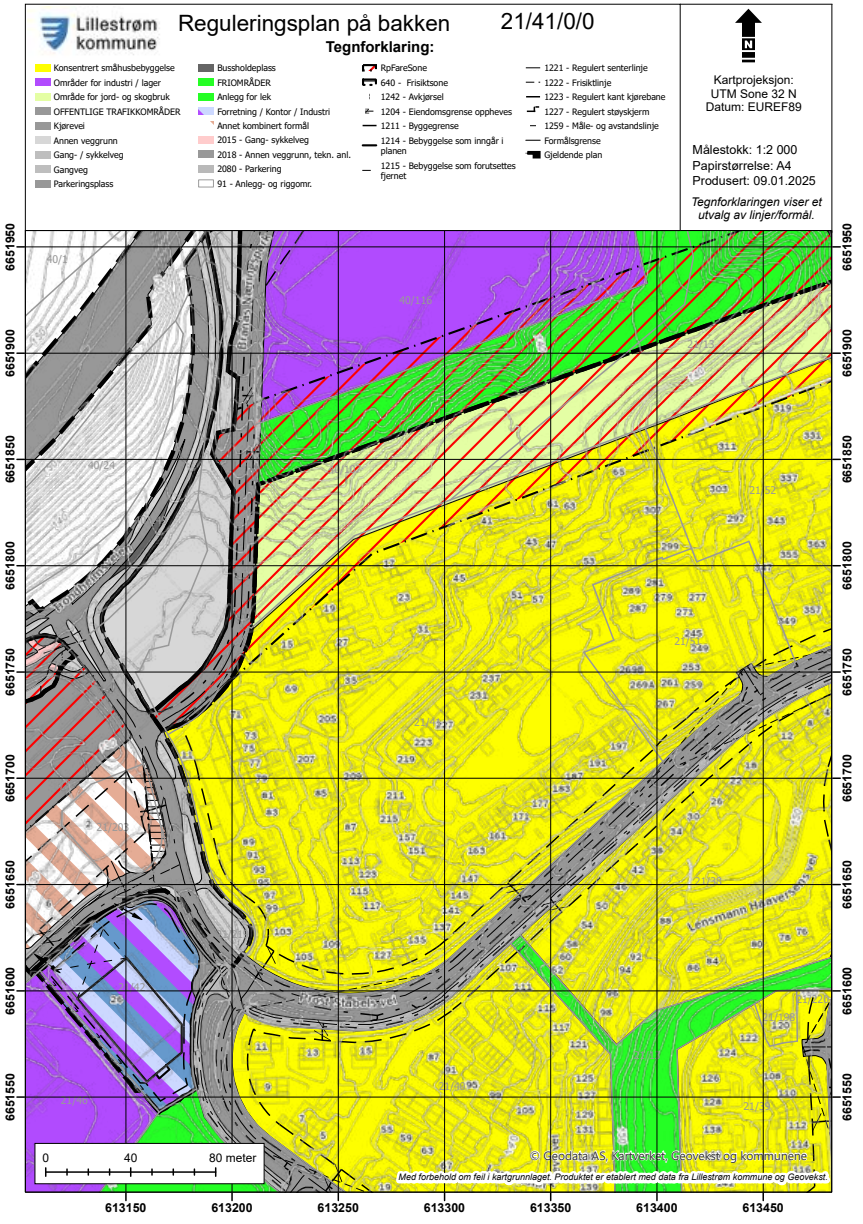
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
21. FEB. 2002
Bilag nr.
Sak. nr.

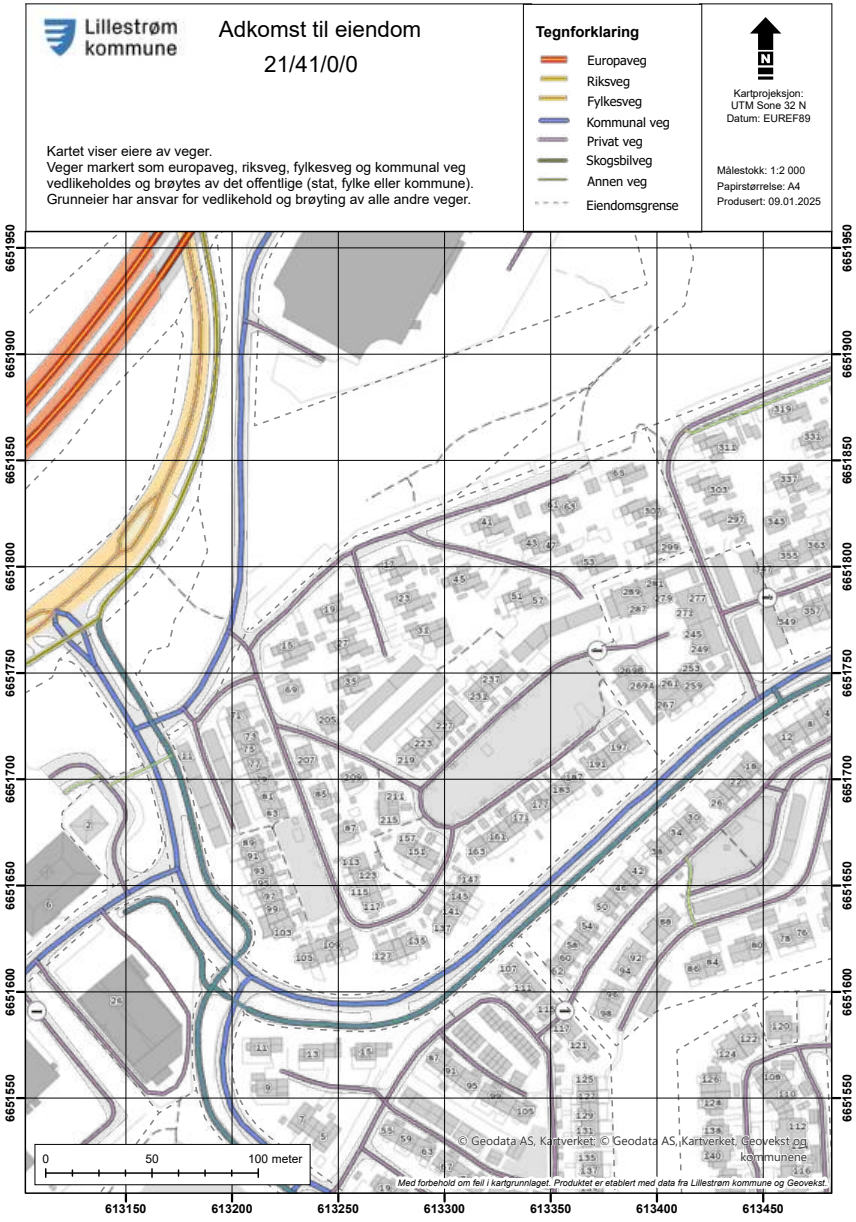
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Mott. dd. 5
933 87

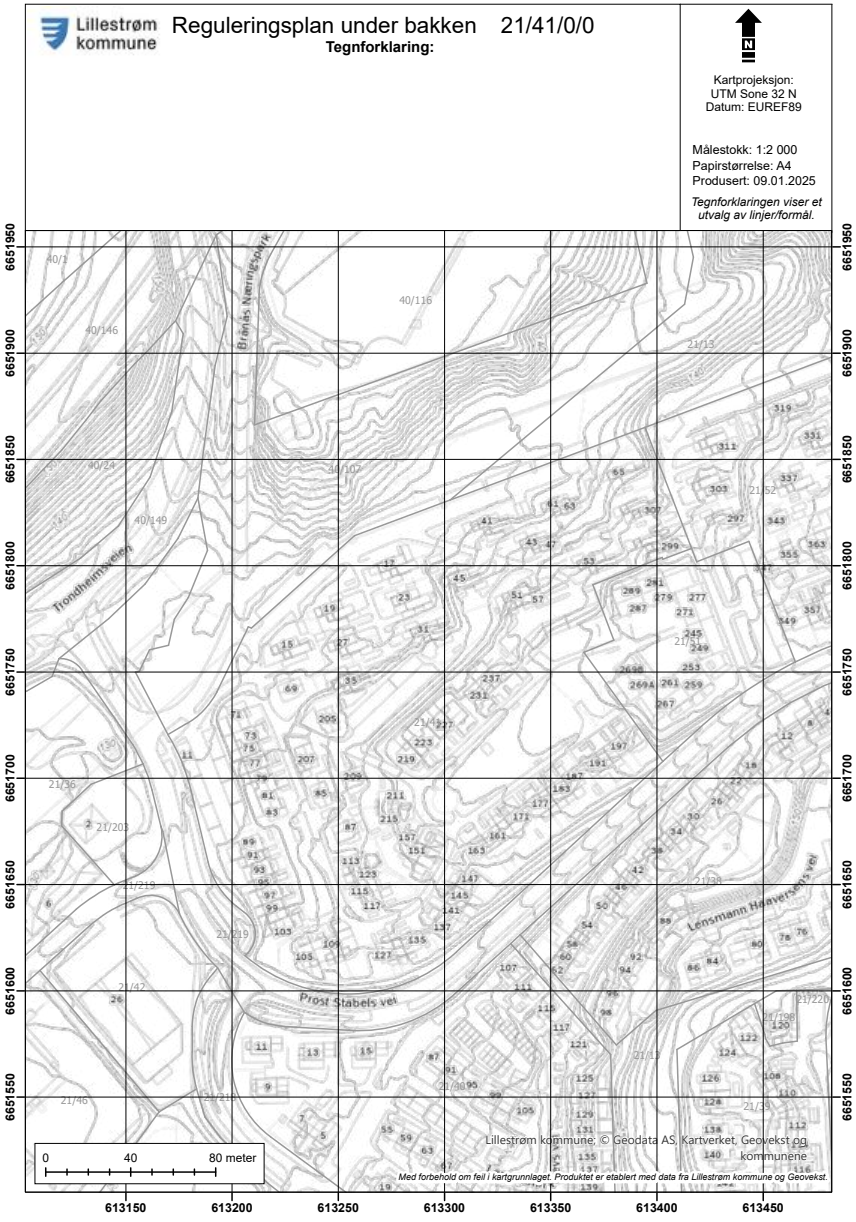
Mål : 1:100	MOELVEN FELTUTBYGGING 2391 Moelv 065 68000		
Dato: 010287			
Sign: SP	Prosjekt nr.: 201843	Tegn nr.: 052	

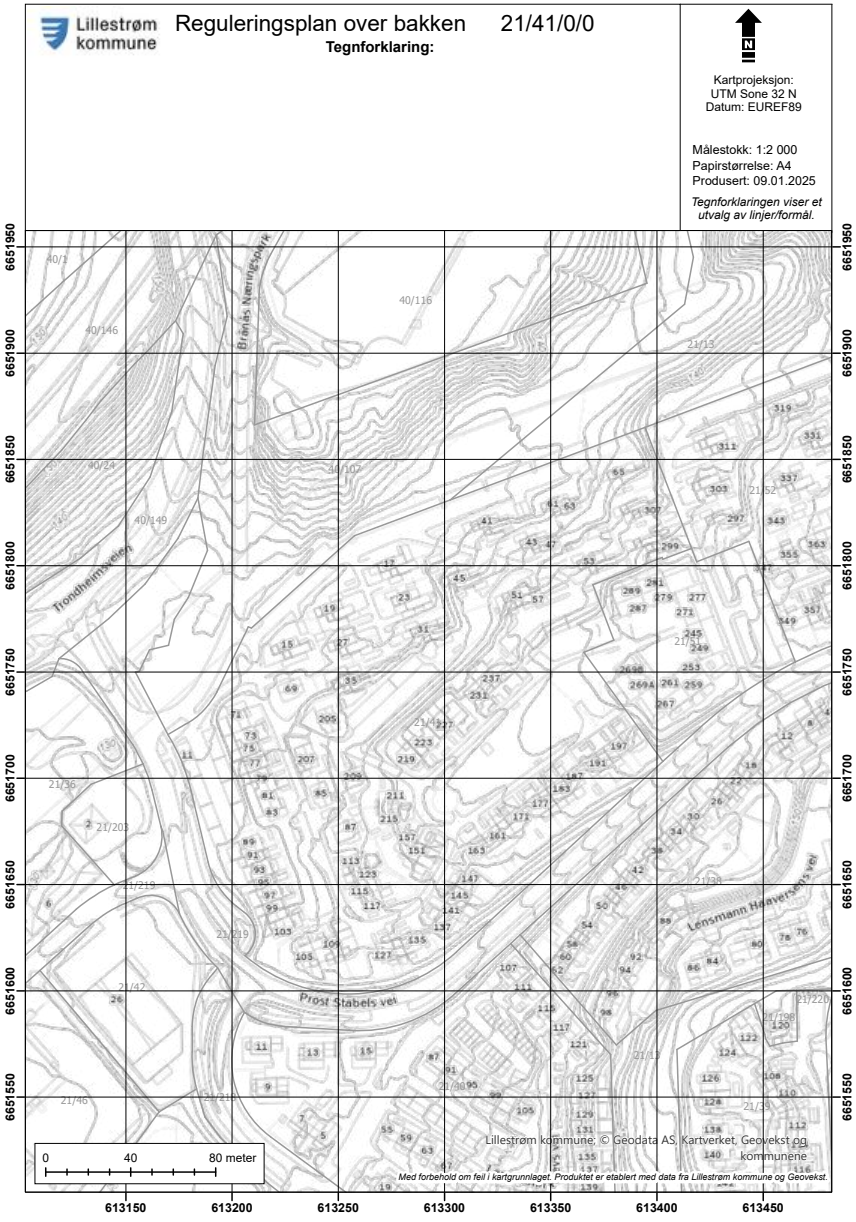
Kart og regulering

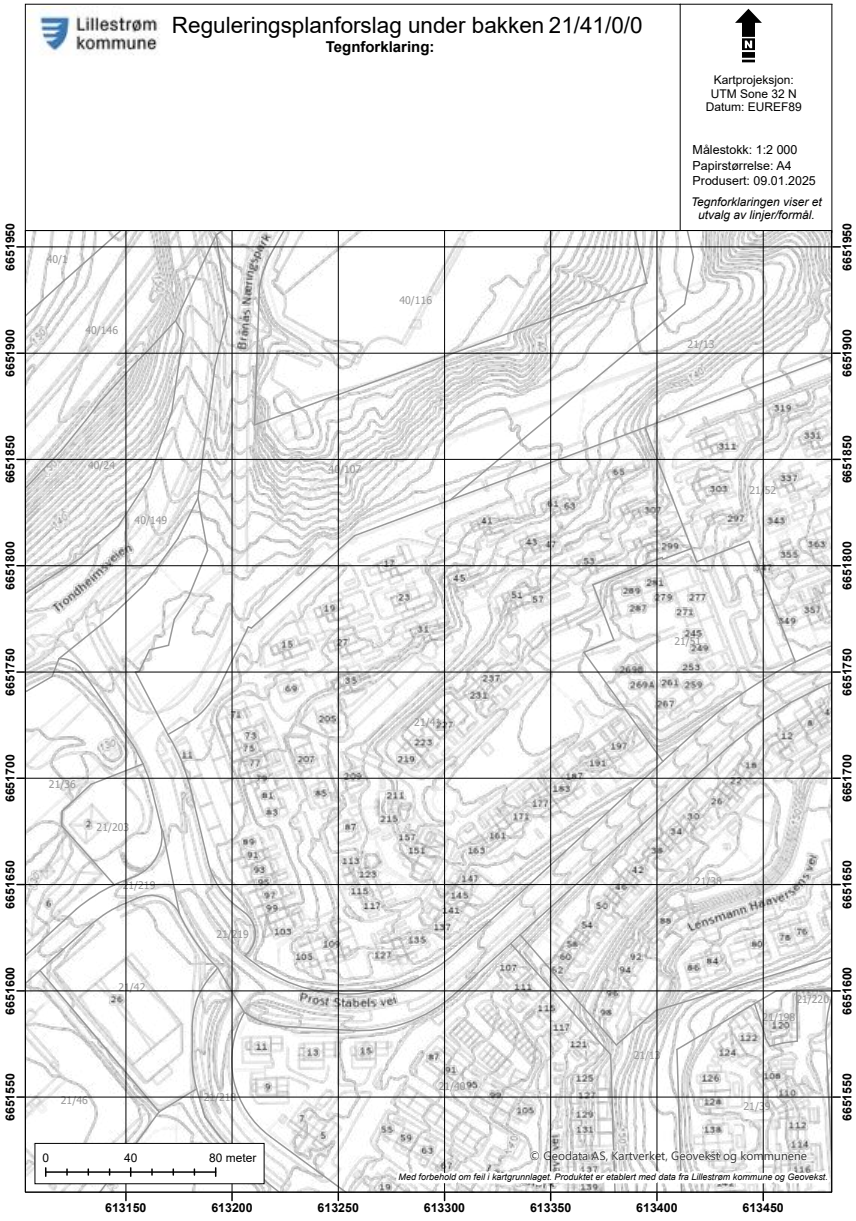

Lillestrøm kommune
Kommuneplan
21/41/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
Kombinerte grønnstr.form., nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Faresone
Kp Sikringssone
KpSamferdselLinje
1121 - Fjernvei N
1121 - Fjernvei N (bru)
1122 - Hovedvei N
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.01.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6651950
6651900
6651850
6651800
6651750
6651700
6651650
6651600
6651550
613150
613200
613250
613300
613350
613400
613450
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

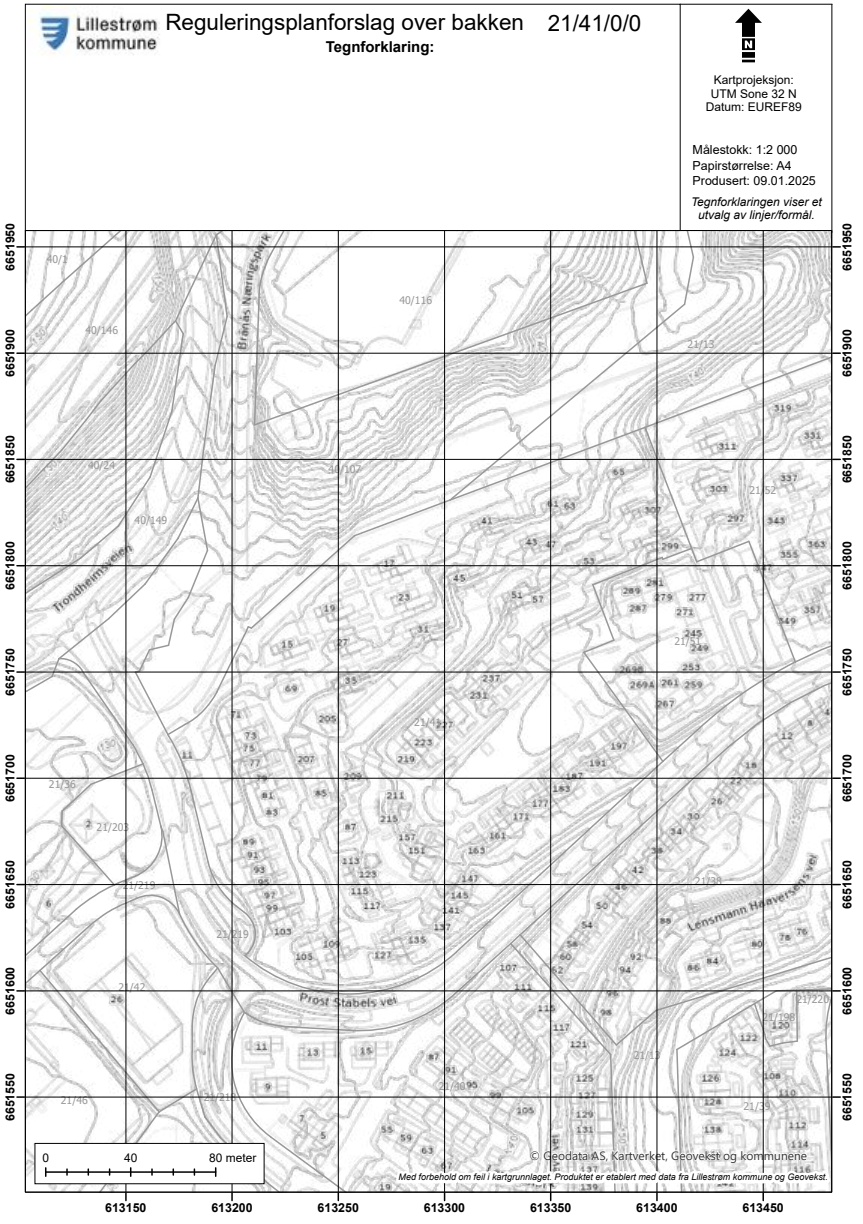

Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
21/41/0/0
Tegnforklaring:
Konsentrert småhusbebyggelse
Områder for industri / lager
Område for jord- og skogbruk
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Gangveg
Parkeringsplass
Bussholdeplass
FRIOMRÅDER
Anlegg for lek
Forretning / Kontor / Industri
Annet kombinert formål
2015 - Gang- sykkelveg
2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
2080 - Parkering
91 - Anlegg- og riggomr.
RpFareSone
640 - Frisiktsone
1242 - Avkjørsel
1204 - Eiendomsgrense oppheves
1211 - Byggegrense
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1227 - Regulert støyskjerm
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.01.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6651950
6651900
6651850
6651800
6651750
6651700
6651650
6651600
6651550
613150
613200
613250
613300
613350
613400
613450
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Adkomst til eiendom
21/41/0/0
Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.
Tegnforklaring
Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Skogsbilveg
Annen veg
Eiendomsgrense
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.01.2025
6651950
6651900
6651850
6651800
6651750
6651700
6651650
6651600
6651550
613150
613200
613250
613300
613350
613400
613450
0
50
100 meter
© Geodata AS, Kartverket, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan under bakken 21/41/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.01.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Trondheimsveien
Prost Stabels vei
Lensmann Haaversens vei
Brønas Næringspark
0
40
80 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6651950
6651900
6651850
6651800
6651750
6651700
6651650
6651600
6651550
613150
613200
613250
613300
613350
613400
613450


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan over bakken 21/41/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.01.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Trondheimsveien
Prost Stabels vei
Lensmann Haaversens vei
Brånås Næringspark
0 40 80 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6651950
6651900
6651850
6651800
6651750
6651700
6651650
6651600
6651550
613150
613200
613250
613300
613350
613400
613450


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag under bakken 21/41/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.01.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Trondheimsveien
Prost Stabels vei
Lensmann Haaversens vei
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6651950
6651900
6651850
6651800
6651750
6651700
6651650
6651600
6651550
613150
613200
613250
613300
613350
613400
613450


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag over bakken 21/41/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.01.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Trondheimsveien
Prost Stabels vei
Lensmann Haaversens vei
Brønas Næringspark
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6651950
6651900
6651850
6651800
6651750
6651700
6651650
6651600
6651550
613150
613200
613250
613300
613350
613400
613450

Lillestrøm kommune **Kommunedelplan** 21/41/0/0

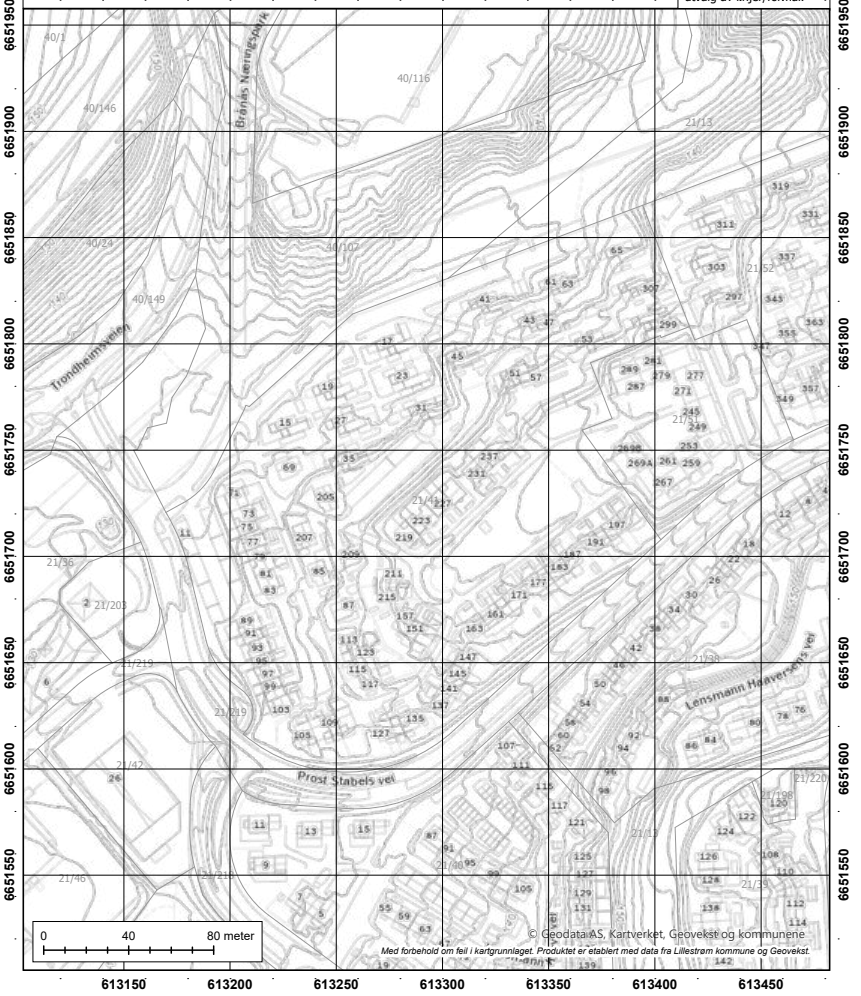
Tegnforklaring:

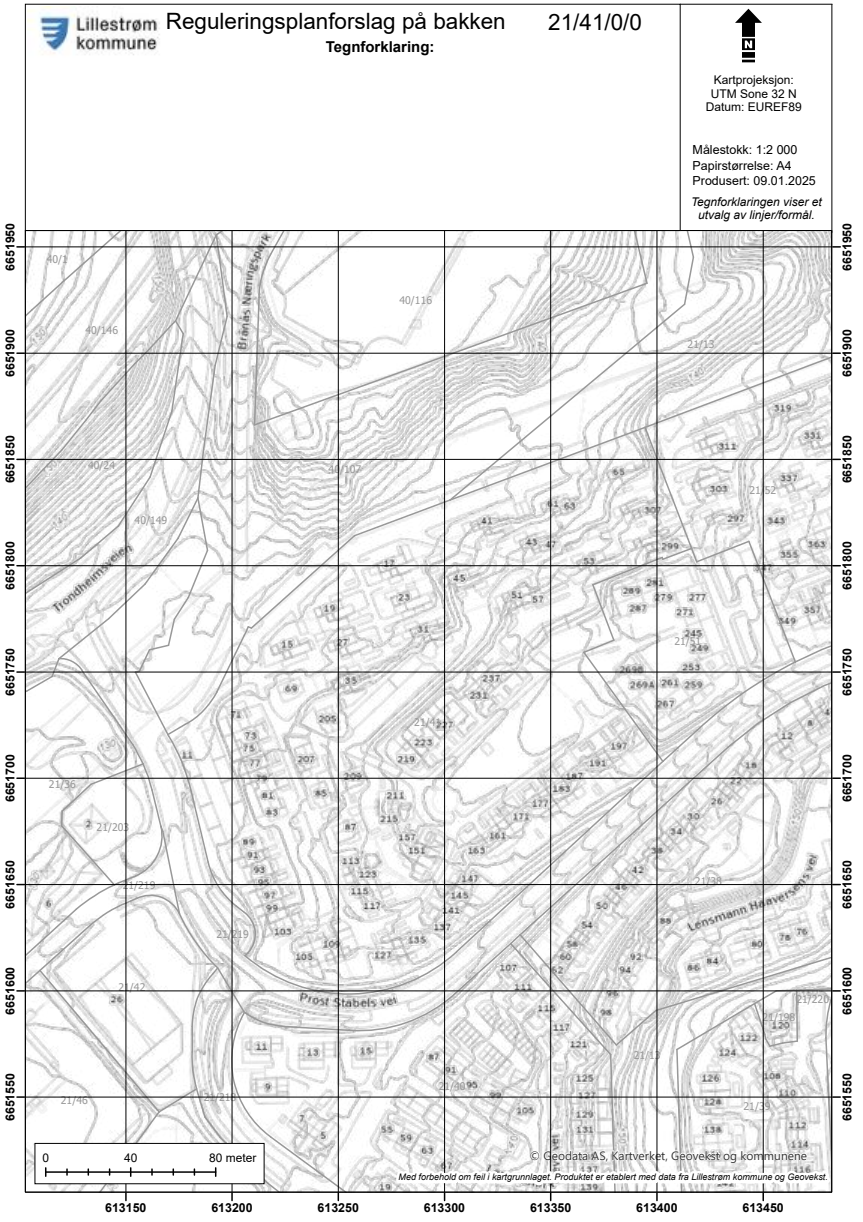
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag på bakken
21/41/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.01.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Trondheimsveien
Prost Stabels vei
Lensmann Haaversens vei
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6651950
6651900
6651850
6651800
6651750
6651700
6651650
6651600
6651550
613150
613200
613250
613300
613350
613400
613450

380/04

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "SENTERTOMTA" PÅ HOLT/ VESTVOLLEN, GNR./BNR.: 21/55, 21/54 OG DEL AV 21/50

§ 1 GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder	Områder for boliger, på planen betegnet som A1 og A2.
Fellesområder	Område for grøntanlegg/ lekeplass, på planen betegnet som B.
	Område for felles avkjørsel/ parkeringsplasser.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Bebyggelsen, som allerede er etablert, skal ligge innenfor viste byggegrenser.

2.2 Tillatt utnyttingsgrad (U-grad) angir forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Byggeområder for boliger:

a. Byggeområder for boliger er områdene A1 og A2. Områdets bebyggelse er allerede eksisterende. Bebyggelsen har form av rekke-/ kjedehus med tilhørende garasjeanlegg, og opprettholder samme reguleringsbestemmelser som byggeområde boligformål som i plan 193A/ 84.

§ 4 FELLESOMRÅDER

4.1 Området er regulert til grøntanlegg/ lekeplass, område B på plankartet. Grøntanlegg/ lekeplass er felles for beboere i Holtgrenda Borettslag. Området skal utformes i henhold til kommunens krav til kvartalslekeplass i Bygningsvedtekter for Skedsmo kommune (etter plan- og bygningslovens § 69, 3. ledd).

4.2 Eksisterende felles avkjørsel/ parkeringsplasser over gnr. 21/ bnr. 55 er regulert til felles avkjørsel/ parkeringsplasser for beboere i gnr. 21/ bnr. 54.

Skedsmo kommune, den 14.05.2004.

Vedtatt den 15 / 09 20 04
Skedsmo kommunestyre, sak 80
Plansjef

PLAN NR. 215.

STADFESTET DEN 17.03.86
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam

SKEDSMO.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BRÅNÅS INDUSTRIFELT - GNR. 39 BNR. 15 OG DEL AV GNR. 40 BNR. 1, GNR. 21 BNR. 13, GNR. 21 BNR. 20, GNR. 39 BNR. 13, SAMT MINDRE ENDRING AV STADFESTET REGULERINGSPLAN FOR HOLT - OMRÅDET.

§ 1.1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på reguleringsplan 8012 , datert 15.02.1984.

2. Området er regulert til følgende formål: Byggeområde,
Trafikkområde,
Friområde,
Fareområde.

§ 2. Byggeområde.

1. I området skal oppføres bygninger for industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

2. Utnyttelsesgraden for området skal ikke overstige 0,7.
Utnyttelsesgraden - forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelsen og netto tomteareal.

3. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 3 etasjer.

Gesimshøyden får ikke overstige cote 161.

4. Før utbygging av området skal det foreligge tomtedelings og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 3. Trafikkområde.

1. I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveg med snuplass i henhold til planen.

§ 4. Friområde.

1. Friområdet skal nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 5. Fareområde.

1. Fareområdet er sikringssone for høyspentledning.

§ 6. Fellesbestemmelser.

1. Det tillates ikke etablert virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan påføre den omkringliggende boligbebyggelse ulemper, jfr.bygnl's § 26.j.

2. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

3. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

193 A/84
193C

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLTOMRÅDET, DEL AV GNR 21 BNR 1,13,18 OG 20 - GNR 23 BNR 1 - GNR 24 BNR 1 - GNR 31 BNR 116 GNR 33 BNR 2 OG 18 - GNR 34 BNR 1 GNR 35 BNR 1,3,4,5,6,7,9 OG 10 - GNR 36 BNR 1 OG 2 - GNR 40 BNR 1.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet datert 13.07.1982, er vist med reguleringsgrense. Gjelder og for plan 193C.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder herunder områder for frittliggende småhus, rekkehus/ kjedehus, forretning/bolig, offentlig bebyggelse og industri.
2. Landbruksområder, herunder områder for jordbruk.
3. Trafikkområder, herunder gangveier og kjøreveier.
4. Friområder, herunder friområder for lek og sport.
5. Fareområder, herunder område for høyspenningsanlegg og militære anlegg.

1. BYGGEOMRÅDER.

Bygningene plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser mot kjøreveier, gangveier og friområder.

1.1 Boliger

(Reg. sak 6/89)

1.12 Områder for frittliggende småhus (B1-2-3-4 5-6-7-8-9.)

I området skal det oppføres frittliggende småhus enkeltvis eller i gruppe.

Frittliggende småhus kan oppføres i 2 etasjer med gesimshøyde ikke høyere enn 7 m og mønehøyde ikke høyere enn 9 m.

1.121 Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,25. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.122 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en tomtedelingsplan for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en detaljert cotert situasjonsplan som viser:
- bygningens plassering, etasjetall, høyde og takvinkel
- parkeringsplass, garasje og avkjørsel
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.123 For hver bolig skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil . Garasjen skal anmeldes sammen med huset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.124 Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet,som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning, skal ha samme takvinkel.

1.13 Områder for rekke-/kjedehusbebyggelse. (A1-2-3-4-5-6)

I områdene skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.131 I områdene skal det oppføres rekke-/kjedehus.
Bygningene skal ha saltak.

1.132 Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje. Utnyttingsgrad for boligområdet skal ikke overstige 0,4. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.133 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en tomteinndeling for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet, og ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler
- interne gangveier
- lekeplasser
- eksisterende og framtidig vegetasjon.

1.134 I områdene skal det opparbeides garasjer og parkeringsplasser.
Det skal avsettes 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.

1.135 Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
Antenneanleggenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

1.2 Område for forretning/bolig.

I området skal oppføres bygninger for forretninger og boliger med tilhørende anlegg.

1.21 Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer, og utnyttingsgrad for området skal ikke overstige 0,4. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.22 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.3 Områder for offentlig bebyggelse.

I områdene skal oppføres daghjem (barnehage) og skole med tilhørende anlegg.

1.31 Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje. Utnyttingsgrad for områdene skal ikke overstige 0,25. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.32 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet . Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningens plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.4 Område for industri.

I området skal oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

~~1.41 (tas ut i hht. reg.sak 145/1985)~~
~~Bygningsrådet kan, hvor forholdet ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.~~

1.42 *(Reg. sak 21/88)*
Bebyggelsen kan oppføres i inntil tre etasjer eller to etasjer med underetasje. Utnyttingsgraden for området skal ikke overstige 0,7.
Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.43 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- adkomstforhold for gående og kjørende og parkeringsplasser
- terrengmessig behandling på cotert plan
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

2.1 Område for jordbruk.

Områdene skal nyttes til jordbruksdrift.
Bygninger som er knyttet til jordbruksdrift kan oppføres i områdene.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger
- gang- og sykkelveger.

3.2 Adkomst til gnr 35 bnr 3, Holt Østre og gnr 36 bnr 1 Holt Vestre fra offentlig kjøreveg, skal skje via gangveg beliggende vest or de to eiendommene.

4. FRIOMRÅDER.

4.1 Friområdet skal nyttes til sport og lek. Nødvendig byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

4.2 Det skal anlegges skjerm som vist på plankartet. Skjermen skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne hvorvidt skjermens støydempende egenskaper er tilfredsstillende. Skjermen skal ferdigstilles samtidig med boligene.

5. FAREOMRÅDER.

5.1 Område for høyspenningsanlegg.

Området er sikringssone for høyspentledning.

5.12 Arealet under høyspentledninger vest for industriområdet og mellom industriområdet og Trondheimsveien kan opparbeides og nyttes til fellesparkeringsplass for boligeiendommene eller som annet felles areal.

Før området tas i bruk, skal det utarbeides parkeringsplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

5.2 Område for militær virksomhet.

Området er fareområdet rundt militært anlegg.

6. FELLESBESTEMMELSER.

6.1 Inngjerding av tomter må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

6.2 Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

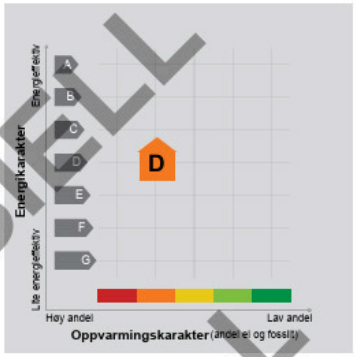
6.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Revidert i hht. Vedtak i sak 145/1985, 12.11.1985 der pkt. 1.41 utgår.

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Prost Stabels vei 73
Postnummer	2019
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19340007
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	
Dato	—



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

UOFFISIELL

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene 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.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 60-0008/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Prost Stabels vei 73 2019 SKEDSMOKORSET

Betegnelse: Gnr 21, bnr 41 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no