NORDVIK

Lensmann Haaversens vei 153

1 soverom | 76 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Lensmann Haaversens vei 153

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
18	Tilstandsrapport
38	Egenerklæringsskjema
45	Andre vedlegg
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026

Nøkkelinformasjon



Velholdt og pen andelsleilighet over 2 etasjer - Varmepumpe -
Solrik takterrasse på 52 kvm - Fantastisk utsikt - Garasje

Prisantydning	**2 900 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 751 887,-**
Fellesgjeld	**842 101,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 062,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

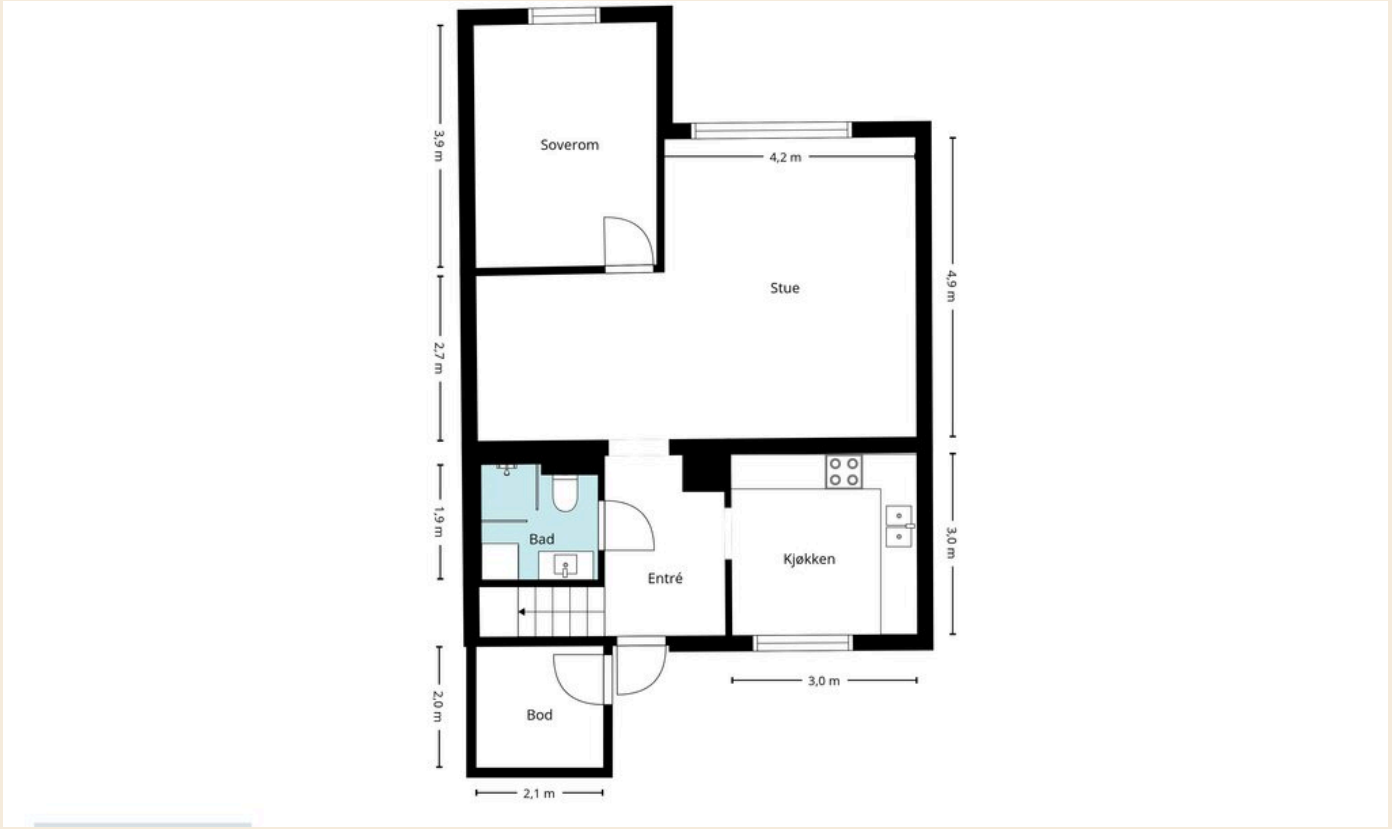
Velkommen til Lensmann Haaversens vei 153 – en velholdt og pen andelsleilighet over to etasjer. Beliggenheten er landlig, rolig og attraktiv, med nærhet til busstopp og matbutikk, samt kort vei til idrettsanlegg, treningsentre og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med velstelte fellesområder, garasje i rekke og en egen, herlig takterrasse på ca. 52 kvm med upåklagelige solforhold og langstrakt, naturskjønn utsikt.

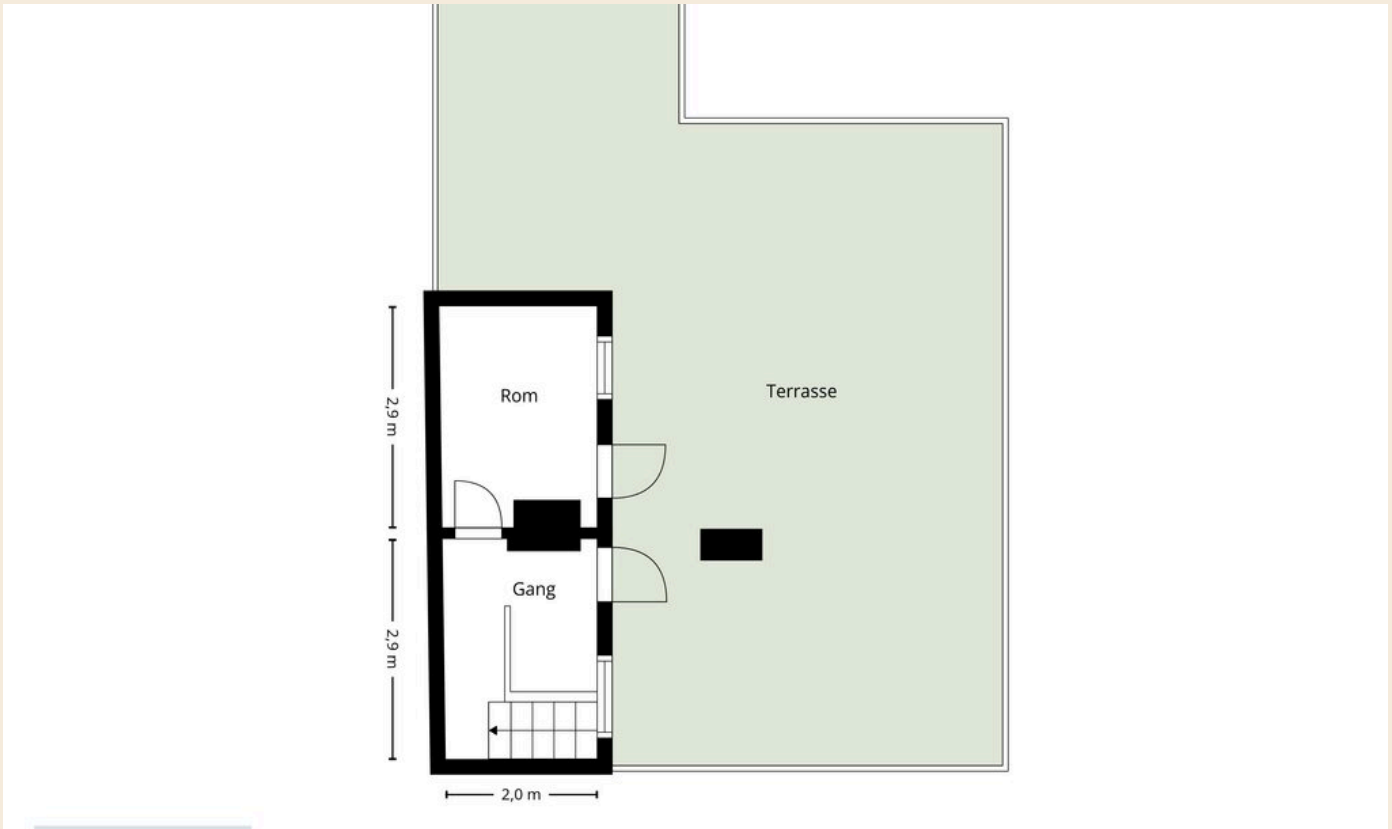
Kort fortalt:
Velholdt og pen bolig over 2 etasjer
Garasje i felles rekke medfølger
Landlig og attraktiv beliggenhet
Egen takterrasse på ca. 52 kvm!
Gode solforhold og nydelig utsikt
Luftig stue med varmepumpe
IN-ordning(mulighet til å nedbetale andel fellesgjeld)
Fasaden er oppgradert, inkludert nye vinduer og ytterdører i 2023

Velkommen!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 68 kvm





3. Etasje
BRA-i: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0116/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lensmann Haaversens vei 153, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 21, bnr 50 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 10 i Holtgrenda Borettslag, org.nr. 948292858

Selger
Tormod Helgesen

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)
842 101,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 742 101,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 751 887,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 761 387,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
BRA-e: 4 kvm. Sportsbod
Total BRA: 68 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.
TBA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Garasje
Total BRA: 13 kvm.

Innhold
2. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.
3. etasje: Trapperom og kontor.
Annet: Disponibel sportsbod på ca. 4 kvm.

Standard
Entré
Leiligheten har et pent, overbygd inngangsparti med asfaltert adkomst, utvendig tretrapp og tilliggende utebod. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lysmalte vegger og gyllen, enstavs parkett på gulvet. Entreen har god plass til knaggrekke, skohylle og kommode om ønskelig.

Kjøkken
Kjøkkenet har et stilrent og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen fra 2010 har lyse, glatte fronter, takhøye skap og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med sorte plater i flisimitasjon, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med

integrert stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue
Leiligheten har en lys og pen stue med god møbleringsfrihet og luftig atmosfære. Dagslyset som strømmer inn via to store vinduer gjenspeiles fint i de lysmalte overflatene, og rommet har gyllen, enstavs parkett på gulvet. Det er fin plass til både sofagruppe, tv-/mediastasjon og et spisebord for små og store selskapeligheter. I 2021 ble det montert en luft-til-luft varmepumpe som sørger for jevn temperatur gjennom hele året.

Bad/wc/vaskerom
Badet fremstår som velholdt, praktisk og fint, med lyse fliser på veggene, downlights i himlingen og beige fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har gylne, finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, et dobbelt veggskap og et innfliset speil. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

Soverom, garderobe og kontor
Soverommet er av god størrelse, og oppleves som luftig og pent. Veggene er lysmalte, gulvet er grått og rommet får rikelig med naturlig lys fra et stort, sydvendt vindu. Det er god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og rommet har en bred, plassbygd skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en utebod ved inngangsdøren. I tredje etasje har leiligheten et praktisk og fint rom innredet som kontor med lyse vegger og gyllent gulv.

Parkering
Det medfølger garasje i felles rekke. Lader er installert, leies av Elaway. Godt med gjesteparkering forøvrig.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Bad ble renovert i ca 2010 av en tidligere eier. Ingen dokumentasjon er funnet.

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.

DVS Entrepenør. Skiftet utvendig panel, skiftet vinduer og dører og rehabilitert takterrassen og taktetting. Terassedekke er ikke skiftet. Fasade malt. Tidsrom 2022-2023.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Det er satt opp en varmepumpe i 2021, men jeg finner ikke dokumentasjon på det elektriske.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? -Ja, faglært. Skedsmo Rørleggerbedrift AS. Bytte av kjøkkenbatteri. 15/9-2022.

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.? - Bad og trapp er endret, men jeg finner ikke dokumentasjon på dette.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? - Veggen der evt ovn skal kobles til pipe er panelt og ovn er ikke installert.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? - Ja. Garasje er synlig slitt og har små skader i garasjeporten. Taket er rehabilitert av fagfolk i 2023, ref. Utført Arbeid pkt 2 av DVS Entrepenør.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden? - Ja. Det meste av rehabilitering er utført bortsett fra garasjer. Følgende ble vedtatt på generalforsamlingen 7/4-2025: Forslag om utsettelse av sak om bygging av garasjer. Rehabilitering av garasjer må utredes ytterligere, mht. tilbydere, pris og tilstandsvurderinger etc. Beboere informeres om utredning, pris og tilbydere på beboer møte. Forslag avgjøres på en senere Generalforsamling.

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

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Byggemåte
Leilighet i henholdsvis 2- og 3. etasje. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. KJØKKEN Gå til side Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.

- Innvendig > Innvendige dører: Innvendig dør til bad har fuksvellinger på nedre del.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue
- Vaskemaskin
- Fryser
- Kjøleskap

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet, luft-til-luft varmepumpe fra 2021 i stuen og panelovner i enkelte rom. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer, og leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 8 709 kWh. Dette tilsvarte kr 13 750,-.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 062,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 5 740,-
Avdrag IN: 645,-
Renter IN: 3 677,-

Felleskostnadene inkluderer: Rep og vedlikehold, kommunale avgifter og eiendomsskatt, kabel-tv og internett, driftskostnader, konsulenttjenester m.m. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det er IN-ordning i borettslaget. Det vil si at fellesgjelden kan nedbetales slik at månedlig kostnader blir vesentlig lavere.

Kommunale avgifter
Betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 046 714,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 186 857,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Holtgrenda borettslag består av 93 andeler og ble etablert i 1990. Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget har egen nettside: www.holtgrenda.no og sender ut informasjonsskriv til beboerne ved behov. Borettslaget har store, flotte friområder med bl.a. fotballbane og lekeplass. De har installert ladeinfrastruktur fra Elaway.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter og behandlet saker, så som:
Godkjenning av nye eiere
Budsjettering
Oppfølging av økonomi
Regulering av felleskostnader
Internkontroll og HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
Løpende vedlikehold
Forsikringsskader
Oppfølging sommer og vintervedlikehold
Iverksatt forprosjekt garasjer, få opp alternativer
Ny styreportal og epost system – samle dokumentasjon
Oppfølging tvist angående vinterhager

Det er vedtatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget. Ordningen trer i kraft fra 01.01.2026, og første mulighet for innfrielse er i mars 2026.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er avklart i forkant av salget og ingen medlemmer har meldt seg. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 842 101,-pr. 31.03.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Boligbanken ASA
Tot. restgjeld: 84 480 935 ,-
Andel saldo pr. 31.03.26: 842 101,-
Type: A
Term: 12
Rente: 5,25%
Løpetid: 31.08.22 - 27.09.62

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 65 245,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap 2024:
Inntekter: 10 728 024
Kostnader: 7 031 067
Resultat: -1 147 858

Budsjett 2025:
Inntekter: 12 318 198
Kostnader: 6 592 100
Resultat: 860 098

Borettslaget har gjennomført større vedlikehold som ble finansiert ved låneopptak.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnad i borettslaget.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold i borettslaget. Eier er pliktig til å følge gjeldende lover og regler for dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.

Borettslagets forsikring
Gjensidige skadeforsikring
Polisenr. 89694657

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 000 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger landlig og attraktivt til, med nærhet til busstopp og matbutikker, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær og asfalterte internveier.

Leiligheten kan stolt skilte med en sydvendt, egen takterrasse på ca. 52 kvm. Her er solforholdene upåklagelige, og det er langstrakt, nydelig og naturskjønn utsikt. Det er utmerket plass til grill og spisebord, og under en perogla kan det møbleres med en sittegruppe. Takterrassen har dekke og tett rekkverk i tre. Borettslaget har i senere år utført utvendig renovering av fasader, tak, vinduer og dører.

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, 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. Rema1000, Kiwi og Coop Extra. Ved siden av Rema1000 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 over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Området gir muligheter for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Holt senter som ligger 3 minutters gange fra boligen. Det er ellers ca. 13 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 18.09.92.

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

Rommet som fremstår som kontor i loftetasjen er byggemeldt og godkjent som bod. Dette rommet

tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene til rømningsvei og lys og bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Det er også gjort endringer i 2. etasje. Badet var opprinnelig i tilknytning til soverommet, men det er flyttet under trappen, og opprinnelig bad er nå en del av stuen. Denne endringen er heller ikke omsøkt og godkjent. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

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

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "sentertomta" på Holt Vestvollen med tilhørende bestemmelser. Nærliggende områder er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, offentlig friområde, felles lekeareal, barnehage, gang-/sykkelvei, kjørevei, samt jord- og skogbruk.

Lillestrøm kommune har utarbeidet kommuneplan 2019 - 2030. Kommuneplanen ikrafttrådte 12.06.2019. Boligen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, med tilliggende områder avsatt til naturområde / grønnstruktur, LNFR-område, og tjenesteyting. I kommuneplankartet mottatt fra Lillestrøm kommune fremkommer hensynssonene: H320_4, H350_1, H370_4, H560_22 og 23. Hensynssonene gjelder flom i bekker med årssikker vannføring, ammunisjonslageret Dumpa, høyspenningsanlegg og særlig hensyn til naturmiljø.

Reguleringskart og kommuneplan finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider: https://kartutside.lillestrom.kommune.no/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestromkart.Lillestromkart&locale=nb-NO
Konferer gjerne megler vedr. bruken av siden.

I temakart fra Lillestrøm kommune fremkommer det områder med forurensning og fyllinger, samt mistanke om forurensning. Dette området ligger ca. 90 - 150 meter fra boligen.

Reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

3205/21/50:
06.06.1989 - Dokumentnr: 105169 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANNRETT
Overført fra: Knr:0231 Gnr:21 Bnr:49

14.12.1990 - Dokumentnr: 16166 - Erklæring/avtale
Rett for bnr.50 og 54 til vederlagsfritt å benytte tekniske anlegg på bnr.55.Felles ansvar for drift og vedlikeh.Best.om
evigvarende vederlagsfri veirett for bnr.54
nærm.beskr.Fl.be
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1987 - Dokumentnr: 104278 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:21 Bnr:13

24.10.1988 - Dokumentnr: 109433 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:21 Bnr:54

24.10.1988 - Dokumentnr: 109434 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:21 Bnr:55

14.08.1990 - Dokumentnr: 9319 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:21 Bnr:49

16.09.1991 - Dokumentnr: 11844 - Målebrev
Areal 17979 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1768406 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:21 Bnr:50

01.01.2024 - Dokumentnr: 129469 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:21 Bnr:50

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Factoring*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 200,-

Samlet skal selger betale kr. 120 815,- 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 16. april 2026

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

Megler 2
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

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

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

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

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

Lensmann Haaversens vei 153

Nabolaget Vestre Holt - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	**16 min** 1.4 km
Sten-Tærud skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	**18 min** 1.5 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	**5 min** 2.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**12 min** 6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**12 min** 6.3 km

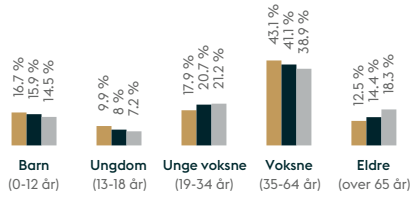
Offentlig transport

Holt senter Linje 340, 345	**4 min** 0.4 km
Leirsund stasjon Linje R13	**9 min** 6.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 22 km
Oslo Gardermoen	**23 min**

Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år) 61 barn	**1 min** 0.1 km
Holthagen barnehage (1-5 år) 61 barn	**6 min** 0.6 km
Sten-Tærud barnehage (0-5 år) 104 barn	**13 min** 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Holt	538	241
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sollia terrasse - balløkke	3 min
Holt friområde	7 min
SATS Skedsmokorset	7 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	8 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lensmann Haaversens vei 153, 2019
SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 21, bnr. 50

Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 76 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-2007 **Eiendomsverdi ref nr:** MO1559

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

Taksthuset 1

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



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i henholdsvis 2- og 3. etasje.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Takterrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er etablert på taktekking.
Den er målt til 52m2.
Det lukkede trerekkverket er målt til ca. 110cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe. Pipen er ikke i bruk av denne boligen.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Plast til bad. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

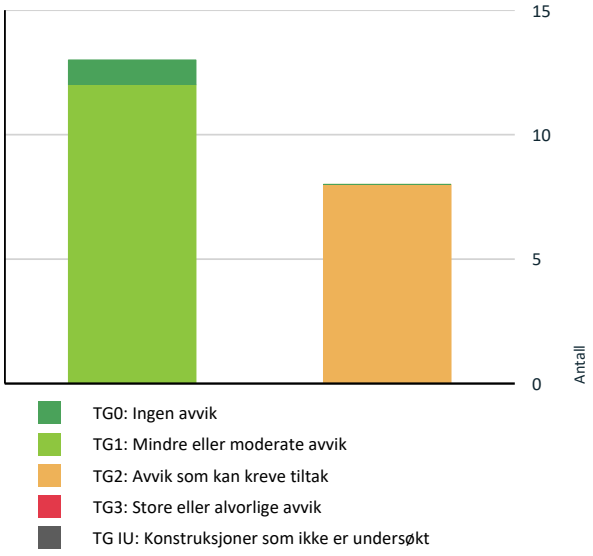
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

2. etasje:
Trappen er flyttet noe, og adkomst til kjøkken er endret fra stue til entré.
3. etasje:
Tidligere var det etablert bod med adkomst fra takterrasse. Denne er i dag ombygget til et innredet rom med innvendig adkomst.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er etablert på taktekking.
Den er målt til 52m2.
Det lukkede trerekkverket er målt til ca. 110cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Aldersrelatert forhold.
Konsekvens:
Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:
Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Pipen er ikke i bruk av denne boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendig dør til bad har fuksvellinger på nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens av avviket
Fuktsvelling kan føre til redusert funksjon, blant annet i form av at døren blir vanskelig å åpne eller lukke. Videre kan skaden utvikle seg og medføre ytterligere nedbrytning av materialet dersom forholdene vedvarer.

Tiltak som bør iverksettes
Skadet dørblad bør utbedres eller erstattes. Det bør samtidig vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen mot døren, for eksempel gjennom bedre ventilasjon eller bruk av mer fuktbestandige materialer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.

Årstall: 1990

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Plast til bad. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:
Aldersrelatert slitasje kan medføre lekkasjer, tilstopping eller brudd over tid. Skader på avløpsledninger kan gi vannskader og kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages tidlig.

Tiltak som bør iverksettes:
Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledninger, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skade.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:
Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989 Anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger ikke for alle arbeider. Det er fremvist for arbeider i forbindelse med fasadeoppgraderinger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

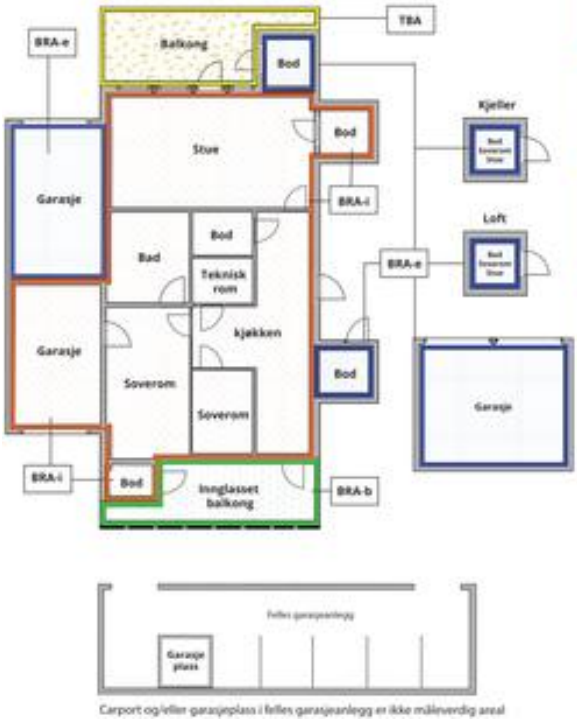
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	64	4		68	
3. Etasje	12			12	52
Garasje		13		13	
SUM	**76**	**17**			**52**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, kjøkken, bad, stue, soverom	Sportsbod	
3. Etasje	Trapperom, kontor		
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 2. etasje:
Trappen er flyttet noe, og adkomst til kjøkken er endret fra stue til entré.
3. etasje:
Tidligere var det etablert bod med adkomst fra takterrasse. Denne er i dag ombygget til et innredet rom med innvendig adkomst.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	76	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Tormod Helgesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	50		0	17971.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lensmann Haaversens vei 153

Hjemmelshaver
Holtgrenda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOLTGRENDA BORETTSLAG	948292858			Helgesen Tormod

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune, i et etablert boligområde med blandet bebyggelse. Området har nærhet til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt øvrige servicetilbud på Skedsmokorset.
Det er gang- og sykkelveier i nærområdet, og adkomsten skjer via lokale boligveier.
Eiendommen har relativt kort avstand til kollektivtransport med bussforbindelser til blant annet Lillestrøm.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av eier

Borettslaget har utført utvendig renovering av fasader, tak, vinduer og dører.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at bad og kjøkken er oppgradert i 2010.

Det er ikke gjort oppgraderinger eller vedlikehold av nåværende eier.

Opppvarming av boligen

Boligen varmes opp med varmepumpe.
Utover dette er det elektriske panelovner og elektriske varmekabler på badet.

Byggemåte

Bygningen er etablert med støpt plate på mark.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.
Taket er et flatt papptekket tak.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 2-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	13.04.2026		Fremvist	1	Nei
Ferdigattest	13.04.2026	Ferdigattest utstedt i 1992. Frem til dette forelå Midlertidig brukstillatelse.	Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tormod Helgesen	9578-5999-4-1989578	2026-04-16 09:57:13

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0116/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lensmann Haaversens vei 153, 2019
SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Tormod Helgesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89694657
Forsikret i: Gjensidige Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad ble renovert i ca 2010 av en tidligere eier. Ingen dokumentasjon er funnet.

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: DVS Entrepenør. Skiftet utvendig panel, skiftet vinduer og dører og rehabilitert takterrassen og taktetting. Terassedekke er ikke skiftet. Fasade malt. Tidsrom 2022-2023

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det er satt opp en varmepumpe i 2021, men jeg finner ikke dokumentasjon på det elektriske.

---

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: Skedsmo Rørleggerbedrift AS. Bytte av kjøkkenbatteri. 15/9-2022

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad og trapp er endret, men jeg finner ikke dokumentasjon på dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten er koblet til offentlig vann og avløp

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Veggen der evt ovn skal kobles til pipe er panelt og ovn er ikke installert.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Garasje er synlig slitt og har små skader i garasjeporten. Taket er rehabilitert av fagfolk i 2023, ref. Utført Arbeid pkt 2 av DVS Entrepenør.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble utarbeidet en tilstandsrapport 10/4-2026 av Taksthuset 1 AS Eirik Kalheim

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra Nordvik basert på oppmåling utført 9/4-2026 av Taksthuset 1 AS ved Eirik Kalheim.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det meste av rehabilitering er utført bortsett fra garasjer. Følgende ble vedtatt på generalforsamlingen 7/4-2025: Forslag om utsettelse av sak om bygging av garasjer. Rehabilitering av garasjer må utredes ytterligere, mht. tilbydere, pris og tilstandsvurderinger etc. Beboere informeres om utredning, pris og tilbydere på beboer møte. Forslag avgjøres på en senere Generalforsamling.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0116/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tormod Helgesen	**2026-04-16**

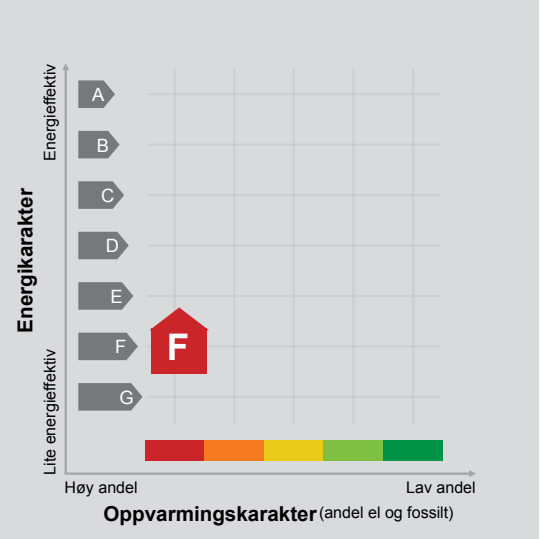
Identifikasjon

Tormod Helgesen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lensmann Haaversens vei 153
Postnummer	2019
Sted	SKEDSMOKORSET
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19358364
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	3516ea83-3f9e-4ce3-9531-55c653ed0960
Dato	26.04.2023



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.energimerking.no.

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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lensmann Haaversens vei 153
Postnr/Sted: 2019 SKEDSMOKORSET
Bolignr: H0201
Dato: 26.04.2023 20:22:35
Energimerkenr: 3516ea83-3f9e-4ce3-9531-55c653ed0960

Gårdsnr: 21
Bruksnr: 50
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 19358364

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Vedtekter
for
Holtgrenda Borettslag

Org.nr 948 292 848

Tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.august 1988.
Sist endret 07. April 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Ingen eiere kan eie andeler som er sammenhengende, det vil si verken vertikalt eller horisontalt.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen

holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder * og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
* Varmtvannsberedere som ennå ikke er skiftet blir belastet borettslaget. Deretter er det beboers ansvar.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

- Uoppfordret snømåking av takterrassen ved større snømengder.
- Utskiftning av dørvrider og dørlåser/låskasser (inkl. nøkler) til inngangsdør, bod og veranda.
- Ved uoriginale endringer/påbygging i bygningsmassen, som for eksempel innglassing av takterrasse eller innredning av rom i 3. etg. o.l., Har andelseier selv ansvar for vedlikehold av dette, samt et utvidet ansvar for skader og følgeskader (vannlekkasjer e.l.) som skulle oppsto på bygningsmassen som følge av denne endringen. Alle endringer i bygningene må godkjennes av styret. Ved uoriginale endringer/påbygging i bygningsmassen, som for eksempel innglassing av takterrasse eller innredning av rom i 3. etg. o.l., har andelseier selv ansvar for vedlikehold av dette, samt et utvidet ansvar for skader og følgeskader (vannlekkasjer e.l.) som skulle oppstå på bygningsmassen som følge av denne endringen. Alle endringer i bygningene må godkjennes av styret.(endret 17.04.24)

(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 sluk på takterrasser.

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

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

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

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

(8) Alt av vedlikehold på rør og vannledninger skal utføres av godkjent fagpersonell evt. Fremlegges ferdigattest ved forespørsel fra styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak (hele § 8 ble endret 07.04.25)

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og kan ha inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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, gjelder det møtelederen stemte for. 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 eller tenkt 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 og vedlikehold, 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. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

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 tjueen 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
- Valg av delegater til generalforsamling i LSBO

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. Vedtak om ombygging, fasadeendring mv. (Ny 17.04.24)
(1) Under henvisning til pkt. 8-3 (2) ovenfor kan ingen uten generalforsamlingens vedtak endre eller bygge på bygningsmassen. Alle endringer skal omsøkes og fremmes for styret, som saksforbereder for generalforsamlingen.

(2) Styret kan likevel og uten generalforsamlingsvedtak tillate tiltak som er i samsvar med forhåndsgodkjente løsning er for skillevegger, markterrasser og gjerder i henhold til godkjente tegninger, under forutsetning av at tiltakene skriftlig forhåndssøkes styret. Styret kan ved saklig grunn også overlate beslutningen til generalforsamlingen. Saklig grunn foreligger dersom tiltakets karakter går ut over det som etter styrets oppfatning er forhåndsgodkjente løsninger.

(3) Innglassing, tak eller andre endringer av pergola på takterrassen er ikke tillatt som følge av risiko for skader av bygningskropp.

(4) Montering av markiser, screens og utvendige persienner kan ikke skje uten forhåndsgodkjenning av styret. Markiser, screens og utvendige persienner skal være likt utformet for hele rekken og helst i mørk farge.

(5) På samme måte må montering av varmepumpe, oppsetting av boder, gjerde, levegger, terrasser, parabolantenner etc. omsøkes styret. Det henvises til egne regler for montering av varmepumpe fastsatt i ordensreglene. Dersom tiltaket går ut over det som er forhåndsgodkjent må saken behandles av generalforsamlingen i medhold av 10 (1).

(6) Andelseier er selv ansvarlig for at tiltaket som er omfattet av denne bestemmelsen innehar nødvendig godkjenning fra offentlige bygningsmyndigheter og eventuelt annen godkjenning dersom dette er påkrevet. Slik godkjenning må fremvises for styret før tiltaket kan iverksettes.

(7) For uoriginale endringer/påbygging i bygningsmassen som er utført før 1. april 2024, har andelseier selv ansvaret for at endringene innehar de nødvendige private og offentlige tillatelser. Manglende tillatelse er å anse som et brudd på de forpliktelser som følger av lov og vedtekter for borettslaget."

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 523.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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

12-2 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.

13. Elbil og ladbar hybridbil

(1) Det er ikke lov til å lade elbiler andre steder enn på de ladestasjoner som er/blir opprettet av borettslaget. Det er ikke lov å lade elbiler andre steder enn i garasjen og carport enn i de ladestasjoner som er tilgjengelig.

(2) Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil, ladbar hybridbil og tilkobling av motorvarmer i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(3) Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp

Trivselsregler for Holtgrenda Borettslag

1. Innledning

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike (BORI).

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.

Trivselsreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boforhold og sikre best mulig naboskap. Trivselsreglene skal også sikre orden og et godt bomiljø for alle i borettslaget.

I hver leilighet skal det finnes en beboerperm. Denne inneholder ulik informasjon om borettslaget, et eksemplar av trivselsregler og vedtekter, samt noe teknisk informasjon om bygningene i borettslaget. Permen benyttes som et arkiv for beboerinformasjon og papirer fra generalforsamling. Permen skal følge leiligheten ved salg.

2. Regelverk

Følgende regler gjelder for Holtgrenda Borettslag:

a) Borettlagsloven
b) De til enhver tid gjeldende forskrifter og vedtekter
c) Husleiekontrakten
d) Trivselsreglene

Brudd på ovennevnte regler kan føre til oppsigelse av den ansvarlige andelseier i henhold til § 5-22 og § 5-23 i Borettlagsloven.

3. Henvendelser til styret

Alle henvendelser, søknader, forslag og klager til styret skal skje skriftlig, som skriftlig godtas også e-post til post@holtgrenda.no.

4. Framleie

Søknad om framleie skal sendes BORI, og skal videre godkjennes av styret før framleie takeren flytter inn. Framleietaker samt andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for evt. skader/ulemper som påføres av framleietakeren. Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseierens ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

5. Bruk av leiligheten

a) Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23:00 og 06:00. Søndager og andre helligdager frem til kl. 1200.
b) Man skal varsle naboene om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt hvor det vanligvis skal være ro. Et slikt nabovarsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.
c) Søknad skal sendes styret dersom andelseier ønsker utvendige forandringer/tilbygg. Herunder gjelder varmepumper, boder, gjerde, levegger, terrasser, parabolantenner etc. Det er utarbeidet egne regler for montering av varmepumper. Avgrensing av hage/uteareal med gjerde over 100 cm er ikke tillatt. Avgrensing kan også skje ved opparbeidelse av hekk. uten å følge bestemmelser nedfelt i vedtektene til borettslaget.

d) For varmepumper som er godkjent av styret i medhold av vedtektene pkt. 10 gjelder bestemmelser i Annex 1
e) Avgrensing av hage/uteareal med gjerde over 100 cm er ikke tillatt f) Styret kan etter søknad likevel godkjenne slik avgrensing som omtalt i punkt e) dersom dette begrunnes med at uteplassen er spesielt utsatt for trafikk. Avgrensing kan på samme måte skje ved opparbeidelse av hekk.
f) Søknad skal sendes styret dersom man ønsker utvendige forandringer/tilbygg. Herunder gjelder varmepumper, boder, gjerde, levegger, terrasser, parabolantenner etc. Det er utarbeidet egne regler for montering av varmepumper. Avgrensing av hage/uteareal med gjerde over 100 cm er ikke tillatt. Avgrensing kan også skje ved opparbeidelse av hekk.

6. Ytre vedlikehold

Det skal være vårt felles ansvar å holde fellesarealene så pene og ryddige som mulig. Andelseier som har hage forplikter å holde denne i alminnelig pen stand. Andelseierne som har takterrasse, er til enhver tid ansvarlig for at denne er i forsvarlig stand og holde sluk fritt for smuss og holde dette åpent.

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget. Eier er pliktig til å følge gjeldende lover og regler for dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.

a) Alt dyrehold av hunder og katter skal meldes styret på bestemt skjema sammen med «Erklæring om dyrehold». Skjema og erklæring finnes i beboerpermen, eller kan fås ved henvendelse til styret.
b) Det er tillatt med inntil 2 hunder eller 2 katter per leilighet.
c) Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.
d) Ekskrementer som dyret legger fra seg på borettslagets område skal fjernes.
e) Hunder må ikke være alene i leiligheter og hager om det er til sjenanse.
f) Dersom det innkommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, kan det kreves at andelseier straks må fjerne dyret fra leiligheten. Retten til å inneha hund/katt kan også samtidig inndras for en gitt periode (minimum 6 måneder).
g) Ved alle nyanskaffelser av katter skal det legges fram dokumentasjon fra veterinær på at katten er kastrert/sterilisert. Styret kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen i spesielle begrunnede tilfeller (f.eks. innekatt, rasekatt etc.).

8. Parkering og kjøring på borettslagets område

a) Parkering skal primært foregå i garasje eller på oppmerkede p-plasser. Det er ikke tillatt å parkere bil inne på området, det vil si innenfor bommene i boområdet
b) Kjøring på borettslagets eiendom må skje hensynsfullt, og farten må være i ganghastighet og maks 5 km/t
c) Gjesteparkeringsplassene gjelder kun for personbiler opp til 3,5 t. Misbruk av gjesteparkeringen er ikke tillat. Med misbruk menes f. eks. biler som står permanent på parkeringsplassen over 2 uker uten at bilen brukes, parkering av biler som ikke tilhører gjester etc
d) Garasjen kan kun benyttes til parkering av biler

e) Gjesteparkeringsplassene gjelder kun for personbiler opp til 3,5 t. Misbruk av gjesteparkeringen er ikke tillat. Med misbruk menes f. eks. biler som står permanent på parkeringsplassen over 2 uker uten at bilen brukes, parkering av biler som ikke tilhører gjester etc.
f) Parkering av alle typer tilhengere, campingvogner og bobiler er forbudt. Overtredelse medfører borttauing/fjerning for eiers regning og risiko.
g) Kjøring er kun tillatt ved syketransport, transport av eldre/uføre, samt kjøring av store kolli.
h) Ved inn og utkjøring skal veisperringene settes tilbake på plass.
i) Eiere av utrangerte og uregistrerte kjøretøyer, kjøretøy med ikke påsatte registreringsskilt eller andre defekte gjenstander skal fjerne disse straks fra borettslagets område.
j) Parkering utenfor oppmerkede plasser er forbudt.
k) Det er kun tillat med dekkskift på borettslagets område. Alle andre former for reparasjoner av kjøretøy på borettslagets område er forbudt.
l) Beboerne har plikt til å informere sine gjester om de til enhver tid gjeldende regler for parkering og kjøring.
m) Beboere som ikke overholder parkeringsreglene risikerer borttauing for eiers/regning og risiko.
n) Styret kan gi dispensasjon fra reglene for kortere tidsrom, og vil da anvise plass.

9. Generelt

Trivselsreglene kan bare vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Disse trivselsreglene er en del av husleiekontrakten.

Mislighold kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret i borettslaget til borettshavere ved informasjonsskriv, gjelder på samme vis som trivselsreglene.

Ved eventuelle tvister om forståelsen av trivselsreglene avgjøres dette av styret. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

Bomnøkkeldepositum:

Nøkkel til bommene kan utleveres mot fremvist kvittering på innbetaling av depositum på kr. 300,- til

borettslagets konto 6201.05.67624.

Betalingen skal merkes med: Bomnøkkeldepositum for LHV00. (00 = din adresse).

Sentralt ventilasjonsanlegg:

Alle boligene er utstyrt med sentralt ventilasjonsanlegg i hver leilighet. En sentral vifte er plassert på bod/rom i 3. etg. og trekker luft ut fra kjøkken og bad/vaskerom. Viften styres fra kjøkkenhatten på kjøkkenet (evt. en egen bryter). Ventilasjonsanlegget kan ikke skrus helt av, men reguleres i tre hastigheter. Når viften trekker luft ut fra disse punktene, skal frisk luft trekkes inn via ventilene over vinduer/balkongdør. Det er derfor viktig at disse står åpne hele året.

Bruk av vedovn/ildsted:

Det sentrale ventilasjonssystemet skaper et lite undertrykk i leiligheten som skal trekke luft inn gjennom ventiler, men hvis tilgangen til luft via ventiler i leiligheten ellers ikke er god nok vil luft kunne trekkes ned gjennom pipen og inn i leiligheten. Dette vil kunne skape litt røyklukt om luften trekkes inn der.

Det vil også kunne skape utfordringer ved fyring i vedovn/ildsted hvis luften trekkes ned pipeløpet når det fyres opp. Dette er en generelt kjent problemstilling med kombinasjonen av ildsted og sentralavtrekk som ventilasjonsanlegg.

Når man da fyrer opp og ikke passer på noen sentrale ting kan man oppleve at røyken fra ovnen trekkes inn i leiligheten i stedet for opp pipa før god trekk er oppnådd. Løsningen er god lufttilgang i leiligheten. Følgende punkter bør utføres ved bruk av ildsted:

Vifte bør stå på laveste hastighet.

Alle ventiler over vindu bør stå åpne hele tiden, også når man ikke fyrer.

Hvis man merker at luft trekkes ned pipa før man fyrer opp må man åpne et vindu eller en dør for å utligne lufttrykket når det fyres opp. Da vil man kunne etablere korrekt trekk i pipe ved god lufttilgang til leiligheten, og dør/vindu kan lukkes når korrekt trekk er oppnådd.

For å unngå at man får en negativ luftstrøm ned pipa når man ikke fyrer kan et spjeld som kan stenges mellom ovn og pipe hindre at luften trekkes ned pipa når den ikke er i bruk. Hvis problemet fortsatt er stort kan man vurdere å sette inn flere ventiler i leiligheten for bedre lufttilgang. Bruker man vedovnen regelmessig er problemet ofte mindre fordi det tar noe tid å snu luftstrømmen i pipa etter bruk. Det er ikke tillatt å montere/installere vedovn/ildsted i bygningenes 3. etasje.

Postadresse: Besøksadresse:

Postboks 323 E-post: post@holtgrenda.no Lensmann Haaversens vei 1 - 203

2001 LILLESTRØM Org.nr.: 948 292 858 2019 SKEDSMOKORSET

Annex 1: Montering av varmepumpe

Regler

1. I forbindelse med ønske om å montere varmepumper skal det søkes på forhånd. Dette er hjemlet i vedtektene: 4-3 Bygningsmessige arbeider. (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

2. Søknad om montering av varmepumpe skal leveres styret og skal inneholde:

a. Merke (Navn og typebetegnelse)
b. Varmepumpens spesifikasjoner (her er utvendige mål og støynivå viktig)
c. Leverandør som står for montering
d. Skisse av huset påtegnet forslag til montering, inkludert rørføring

3. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer er skjemmende på bygningen. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy.

4. Gjeldende regler for støygrenser må overholdes. Slike installasjoner underlagt støykravene etter byggeforskriftene Teknisk forskrift / NS-8175 Lydforhold i bygninger.

Disse er 45 desibel på dag (07-19), 40 dB på kveld (19-23) og 35 dB på natt (23-07). Kravene gjelder altså for støy både på egen eiendom/fasade og naboens eiendom/fasade. Dette er strenge grenseverdier som den ansvarshavende for installasjonen plikter å overholde/dokumentere. Byggeforskriftene forvaltes av lokale bygningsmyndigheter.

5. Alle kostnader vedr. vedlikehold og evt. skader på bygningen bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.

6. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.

7. Hull i vegg skal tettes og males/beises i samme farge som veggen. Gjennomføringen skal være vann og diffusjonstett.

8. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden.

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Støykravene oppfylles
- Varmepumpen skal være fagmessig montert.
- Varmepumpen skal kasses inn og beises i husets farger
- Varmepumpen skal plasseres på vegg med lite innsyn og lengst mulig unna nabo
- Rørgjennomføringen skal gå inn i vegg og all rørføring bør skje inne i huset.

- Styret kan foreta en befaring før en eventuell tillatelse gis

Styret Holtgrenda Borettslag

Versjon 1: Vedtatt på generalforsamling 6.5.1992.
Versjon 2: Vedtatt med diverse tillegg på generalforsamling 27.4.1994.
Versjon 3: Vedtatt med diverse tillegg på ekstraordinær generalforsamling 12.9.1994.
Versjon 4: Vedtatt med diverse endringer og tillegg på ordinær generalforsamling 12.3.2009.
Versjon 5: Vedtatt med diverse endringer og tillegg på ordinær generalforsamling 8.3.2012.
Versjon 6: Vedtatt med mindre presiseringer/korrigeringer på ordinær generalforsamling 11.3.2013.
Versjon 7: Vedtatt med diverse endringer og tillegg på ordinær generalforsamling 19.04.23
Versjon 8: Vedtatt med diverse endringer og tillegg på ordinær generalforsamling 17.04.24

Innkalling til ordinær generalforsamling 07.04.2025 for Holtgrenda 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 sakene på generalforsamlingen, 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 på tradisonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsmelding
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkommet sak: vedtektsendring § 8 Styret
Sak 6: Innkommet sak: Garasjer
Sak 7: Innkommet sak: Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Sak 8: Innkommet sak fra andelseier: Gransking av styret
Sak 9: Innkommet sak fra andelseier: Oppløse Borettslaget
Sak 10: Personvalg - Styreleder
Sak 11: Personvalg
Sak 12: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Stemmeseddel og navneseddel med fullmakt ligger vedlagt

Alternativ 1
"Linn Cantigas fra BORI BBL velges til møteleder, Ole Henning Roland fra BORI BBL velges som sekretær. Andelseier June Blakstad signerer protokoll med møteleder og sekretær. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsmelding

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

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 10 728 024(mot budsjett 10 637 871)
Driftskostnader: 7 031 067(mot budsjett 6 043 378)
Finans kostnad: 4 844 815(mot budsjett 4 989 694)
Resultat: - 1 147 858(mot budsjett -395 201)

Disponible midler er kr 3 565 826, disponible midler er innenfor anbefalt nivå.

Avviket mellom budsjett og regnskap for 2024 er i hovedsak vedlikehold av bygningsmassen, herunder piper og rehabilitering av to tak-terasser.

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

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 250 000,-

Sak 5: Innkommet sak: vedtektsendring § 8 Styret

Det er i dag krav om at styremedlemmer skal bo i Borettslaget. Belastningen med å sitte som styreleder er stor samt at det krever høy kompetanser rundt relevante lover samt at det også går ut over naboforhold.
Styret forslår derfor å harmonisere med Borettslagsloven

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og kan ha inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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, gjelder det møtelederen stemte for. 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 eller tenkt 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 og vedlikehold, 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. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

Mot
Dagens tekst beholdes.
Generalforsamling må da finne ny styreleder og vara da dette ikke er innstilt fra styret

Sak 6: Innkommet sak: Garasjer

Garasjene har store råteskader og er tydelig merket av tidenes tann. Styret måtte i 2024 gjøre utbedringer på to garasjer noe som koster ca. 100 000,-
Av den grunn har styret gjennomført et forprosjekt som har sett på alternativene og sett på følgende alternativer:
1. Ikke gjennomføre utbedringer på eksisterende garasjer
2. Rehabilitering av eksisterende garasjer
3. Riving av eksisterende garasjer
4. Riving av eksisterende garasjer og bygging av nye

For mer info, se vedlegg

Ikke gjennomføre utbedringer på eksisterende garaser
Det gjøres ikke noe, men må påberegnes en del løpende behov, ref. utbedring foretatt i 2024 av to garasjer på ca.100 000,-
Merk at det kan bli behov for tiltak som riving dersom reparasjon ikke er mulig

Rehabilitere av eksisterende garasjer

Garasjer rehabiliteres så de ikke medfører risiko. Forventet levetid vil være maks 10 år.
Det må også påregnes noe vedlikehold i tillegg samt at det innen 10 år må tas en avgjørelse på hva som gjøres videre
Estimert kostnad er på 5,3 millioner

Riving av ekisterende garasjer
Eksisterende garasjer rives, ladeanlegg remonteres og beboere får faste plasser
Estimert kostnad for riving er 3,8 millioner

Riving av eksisterende garasjer og bytting av nye
Eksisterende garasjer rives og det bygges nye og litt større garasjer
Estimert kostnad er 24,3 millioner

Sak 7: Innkommet sak: Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sak henger sammen med vedtak for garasjer. Oppstart av IN-lån justeres ut ifra garasjevedtak og når prosjektet er ferdigstilt.

For ★ Styrets innstilling
1. Generalforsamlingen fatter vedtak om å etablere IN-ordning i borettslaget. Ordningen trer i kraft når garasje prosjektet er ferdigstilt. Alternativt fra 01.01.2026 om prosjektet faller.
2. Styret gis fullmakt til å inngå de nødvendige avtaler på borettslagets vegne.
3. Generalforsamlingen beslutter å endre skattemessig fordelingsmetode til andelskonto

Sak 8: Innkommet sak fra andelseier: Gransking av styret

Flere beboere og jeg mener at rehabiliteringsprosjektet i borettslaget har vært preget av uregelmessigheter og at styret har overkjørt beboernes interesser. Vi ønsker derfor at det opprettes en kommisjon for å gjennomgå all relevant dokumentasjon med mål om å avdekke eventuelle uregelmessigheter. Kommisjonen bør også undersøke om enkeltpersoner har påvirket beslutningsprosessen på en måte som har medført økonomiske tap for beboerne. Dersom det avdekkes kritikkverdige forhold, bør det vurderes å iverksette rettslige skritt mot de ansvarlige.

Mot ★ Styrets innstilling
Forslagsstiller er i tvist med borettslaget om å rive sin vinterhave. Saken skal avgjøres av domstolen- ref styrets beretning. Styret knytter forslaget til den pågående tvisten.
Enhver andelseier står fritt til å kreve granskning av forvaltning av borettslaget. Styret vil påpeke at granskingens formål etter borettslagsloven § 7-14 først og fremst er å bringe på det rene det uklare eller uavdekkede faktum. I anledning faktaundersøkelsen kan det være nødvendig og naturlig å foreta juridiske vurderinger, men det er i utgangspunktet utenfor granskingens ramme å bedømme forhold der hvor faktum ellers er rimelig klart. Vi oppfatter at granskingskravet fra andelseiere fortrinnsvis er en kritikk av styrets disposisjoner knyttet til

pågående tvistesak. Styret mener at faktum egentlig ikke er omstridt. Saksforholdet er derfor etter Styrets vurdering utenfor rammene for en gransking. En kritikk mot styret som resulterer i manglende tillit vil imidlertid kunne lede til at Styret ikke blir gjenvalgt. Dette skal Generalforamlingen ta stilling til under sak om valg.
En gransking vil ta tid, koste penger og ta bort fokus fra andre og viktige oppgaver i borettslaget. Det må kunne forventes at den rettslige behandlingen av saken vil avdekke forhold av nevneverdig betydning. Styret mener derfor at en granskning vil være overflødig. Styret støtter ikke forslaget

Gransking iverskesettes

Sak 9: Innkommet sak fra andelseier: Oppløse Borettslaget

Jeg ønsker å ta opp en sak til generalforsamlingen som jeg mener kan være av stor økonomisk interesse for alle andelseiere: en vurdering av å oppløse borettslaget og omdanne det til selveierleiligheter.
Det er flere grunner til at dette kan være en fordel for beboerne:
1. Økt leilighetsverdi – Selveierleiligheter har ofte høyere markedsverdi enn borettslagsleiligheter, da de ikke er bundet av fellesgjeld og borettslagets økonomiske situasjon.
2. Ingen fellesutgifter – Hver enkelt eier får full kontroll over sine egne utgifter, uten å være bundet av økende felleskostnader eller beslutninger som tas av et styre.
3. Styrets økonomiske beslutninger – Enkelte avgjørelser fra tidligere styrer har ført til nesten en dobling av felleskostnadene, noe som har gjort leilighetene mindre attraktive på markedet og vanskeligere å selge. Dette har ført til at borettslaget til tider har hatt 6–7 leiligheter ute for salg samtidig, hvor flere ikke har blitt solgt etter et halvt år – selv i et brennhett boligmarked.
4. Styrets utfordringer – Det har vist seg vanskelig å finne beboere som er villige og kompetente til å sitte i styret, samtidig som det har vært uenighet om hvordan borettslaget bør forvaltes. Dette skaper utfordringer for fellesskapet og kan føre til ineffektive beslutninger.
5. Mer individuell frihet – Uten borettslagets regler og begrensninger vil beboerne få større frihet til å bestemme over egen bolig og økonomi.

Mot ★ Styrets innstilling
Forslagsstiller er i tvist med borettslaget om å rive sin vinterhage. Saken skal avgjøres av domstolen. Styret knytter forslaget til den pågående tvisten.
Enhver andelseier står fritt til å kreve oppløsning av borettslaget.
Til GF orientering må lovens særlige prosessregler for denne typen vedtak følges: I følge borettslagsloven § 7 må vedtak om oppløsning vedtas på to generalforsamlinger etter hverandre med minst fire ukers mellomrom. Den ene generalforsamlingen må være den ordinære generalforsamlingen, jf. brl. § 7-4. Vedtaket om oppløsning må fattes med minst to tredjedel (på begge GF) av alle andelseiere , ikke bare av de som møter.

Et tilleggsvilkår gjelder for vårt borettslag ettersom vi er et såkalt tilknyttet borettslag (til Bori): Der et boligbyggelag eller en annen tredjeperson har vetorett ved endring av vedtektsklausuler om vilkår for å være andelseier, må denne tredjepersonen godkjenne oppløsningsvedtaket før det er gyldig. Dersom oppløsningen innebærer at man ikke viderefører forkjøpsretten kreves det altså at Bori samtykker til forslaget om oppløsningen.

Da vi har stor fellesgjeld vil et vedtak om oppløsning føre til at fellesgjelden må innfris. Styret frykter at dersom ikke alle andelseiere vil få lån til å innfri sin andel av fellesgjelden, så kan konsekvensen for noen eiere være at de tvinges til å selge sin bolig. Beslutningen kan derfor bli så tyngende for enkelte at en beslutning om oppløsning kan bli omfattet av mindretallsvernet. For å unngå at vedtaket blir utfordret som et mulig brudd på lovens mindretallsvern, vil styret anbefale generalforsamlingen til samtidig å ta stilling til om vedtaket vil kreve tilslutning fra samtlige andelseiere.

Forslaget om oppløsningen er fremsatt med blant annet følgende påstand: Ingen fellesutgifter – Hver enkelt eier får full kontroll over sine egne utgifter, uten å være bundet av økende felleskostnader eller beslutninger som tas av et styre.

Styret stiller seg ikke bak denne påstanden. Styret understreker at det vil påløpe de samme kostnader for vedlikehold og drift av byggende uavhengig av om byggene er organisert som et sameie eller et borettslag. Videre må det opplyses om at dersom borettslaget oppløses og omgjøres til et eierseksjonssameie, vil det påløpe dokumentavgift til staten ved salg av leiligheter. Salg av borettslagsandeler er unntatt fra plikten til å betale dokumentavgift.

Videre mener forslagstiller at det skal være enklere å få besatt styreposisjoner dersom borettslaget omgjøres til et sameie. Styret må her bemerke at borettslagsloven og eierseksjonsloven pålegger tilnærmet samme ansvar og oppgaver for styrene i borettslag og sameier. Forvaltning og drift er tilnærmet likt for disse to eierformene, så vi er derfor usikre på hva forslagstiller her sikter til. Det er heller ikke korrekt at det er større økonomisk frihet i et eierseksjonssameie enn i et borettslag. I begge eierformene må den enkelte eier betale sin del av felleskostnadene etter eierbrøk.

I alle fall må konsekvensene av et slikt forslag utredes. En oppløsningsprosess er krevende, og det må innhentes juridisk bistand til både utredning og gjennomføring.

Styret støtter ikke forslaget.

Borettslaget starter oppløsing av borettslaget
Må besluttes av 2/3 av alle andelseiere, ikke bare de som møter samt i ny generalforsamling om minst 4 uker, ref. Borettslagslovens paragraf 11-1 punkt 1:

(1) Oppløysing av laget krev vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med minst fire

vekers mellomrom. På kvar generalforsamling må minst to tredjedelar av alle andelseigarane røyste for vedtaket. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga.

Sak 10: Personvalg - Styreleder

Styret innstiller Heidi Mostue Sannes fra Fornebu forvaltning som styreleder.
Honorar for for perioden 2025-2026 vil utbetales ihht vedlagt tilbud av 29.01.2025.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Heidi Moestue Sannes

Sak 11: Personvalg

Ikke på valg:
June L. Blakstad (valgt for 2 år i 2024)
Brynhild Bo Schütz (valgt for 2 år i 2024)

Hvis vedtektsendring om 3 styremedlemmer står, er det ikke behov for flere i styret.

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

Sak 12: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 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.

Forslag til delegater ligger ved, varadelegater må fremmes på generalforsamlingen.

Kandidater til **Delegat** :

- June Lindsethmo Blakstad
- Brynhild Bo Schütz

Kandidater til **Varadelegat**:

Holtgrenda Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av (fra ordinær generalforsamling):

Styreleder	:Einar Bjørkevoll	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	:June Blakstad	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:Brynhild Bo Schütz	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:Rune Jensen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	: Eskil Ski	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:
Borettslaget har ikke hatt valgkomite i 2024

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

:Einar Bjørkevoll	som delegat
:June Blakstad	som delegat
:Rune Jensen	som varadelegat
:Brynhild Bo Schütz	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON
Holtgrenda Borettslag ble stiftet 19.08.1988 og har organisasjonsnummer 948.292.858.

Borettslaget har 91 beboergarasjer, 2 carporter og 1 bod og 1 garasje til lagring av felles utstyr

Borettslaget består av 93 boligseksjoner, fordelt på 10 bygninger.

Eiendommen har gnr 21, bnr 50, 54 og 55 i Lillestrøm kommune.

Borettslaget benytter Elaway til leveranse av infrastruktur for elbil lading. Selskapet tar hånd om vedlikehold, drift og faktura.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Oppfølging av økonomi*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Oppfølging sommer og vintervedlikehold*
- *Iverksatt forprosjekt garasjer, få opp alternativer*
- *Ny styreportal og epost system – samle dokumentasjon*
- *Oppfølging tvist angående vinterhager*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Følge opp bygging i strid med Borettslagets vedtekter*

Annet av interesse

- *Info – rundskriv*
- *Dugnad – tenning av julelys*

I løpet av det siste tiåret har flere beboere bygget vinterhager på borettslagets fellesareal på takterrassen. I forbindelse med nødvendige rehabiliteringsarbeider i borettslaget, herunder av taket, ble det vedtatt at ikke-originale konstruksjoner slik som innglassing og vinterhage på takterrassen måtte fjernes. Instruksen om å rive selvoppførte, uoriginale takkonstruksjoner var begrunnet med at dette etter entreprenørens bygg faglige vurdering er den eneste forsvarlige utførelse som gir vanntett tak, slik at regn- og smeltevann ikke trenger ned i takkonstruksjonen. De fleste beboerne har respektert instruksen om rivningspåbud og fjernet vinterhagene/pergolaene. Men tre andelseierne har ikke innrettet seg etter pålegget.
En andelseier har godtatt at vinterhagen skal rives, men mener at Borettslaget skal ta kostnadene. Borettslaget mener at ansvaret må ligge på eier.
En annen andelseier nekter å søke om tillatelse i henhold til plan og bygningsloven og nektet Borettslaget å sette bygningsmassen tilbake til godkjent tilstand. Vinterhagen står også i veien for ekstra isolasjon for naboleilighet.
For begge tvistene er det satt av tid for rettsmekling og eventuell rettssak i 2025.

Den siste vinterhagen, har beboer godkjent å rive og ferdigstille rehabiliteringen for sin leilighet og er i dialog med styret om dette.

Styret er på vegne av borettslaget derfor i rettslige tvist med to beboere for å få fjernet ulovlige bygningsdeler på taket i borettslaget.
Et saksanlegg vil alltid innebære en risiko for tap som kan påføre økonomisk ansvar for borettslaget. Men av hensyn til å få rettet den ulovlige situasjonen, hindre fremtid skade / lekkasjer fra takkonstruksjonen, og ut ifra et likhetsprinsipp (de fleste berørte har revet uten protester), har Styret vurdert det som helt nødvendig å forfølge ulovligheten rettslig.

Godkjent av styret, den 11.03.2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Holtgrenda Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 637 868	7 125 924	10 637 871	12 223 198
Annen driftsinntekt	2	90 156	494 217	0	95 000
Sum driftsinntekter		**10 728 024**	**7 620 141**	**10 637 871**	**12 318 198**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	288 828	347 503	314 895	285 700
Avskrivninger	11	4 511	4 887	45 996	0
Konsulenttjenester	4	379 292	846 021	403 587	490 000
Kontingenter	5	38 249	38 149	38 988	42 000
Rep og vedlikehold	6	2 464 623	59 326 269	1 088 968	934 000
Forsikringer		516 672	434 498	435 996	624 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	2 145 010	2 142 482	2 457 000	2 874 400
Energi og fyring	8	119 194	75 331	159 000	130 000
Kabel-TV og telefoni		536 439	511 420	570 000	570 000
Driftskostnader	9	403 847	443 570	454 992	460 000
Leiekostnader		0	0	4 992	0
Andre driftskostnader	10	134 402	65 082	68 964	182 000
Sum driftskostnader		**7 031 067**	**64 235 212**	**6 043 378**	**6 592 100**
Driftsresultat før finansposter		**3 696 957**	**-56 615 071**	**4 594 493**	**5 726 098**
Finansielle poster					
Finansinntekt		51 805	40 683	0	0
Finanskostnad		4 896 620	2 722 033	4 989 694	4 866 000
Sum finansposter		**-4 844 815**	**-2 681 349**	**-4 989 694**	**-4 866 000**
Årsresultat		**-1 147 858**	**-59 296 420**	**-395 201**	**860 098**
Overført til annen egenkapital	13	0	-11 808 178	0	0
Overført udekket tap	13	-1 147 858	-47 488 242	0	0
Sum disponering		**-1 147 858**	**-59 296 420**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Holtgrenda Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 17	66 236 531	66 236 531
Tomt	11, 17	6 364 944	6 364 944
Andre driftsmidler	11	13 909	18 421
Sum varige driftsmidler		72 615 384	72 619 896
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**72 615 384**	**72 619 896**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		331 260	293 959
Kundefordringer		324 482	279 855
Sum fordringer		655 742	573 814
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 167 324	9 744 908
Sum omløpsmidler		**3 823 066**	**10 318 721**
SUM EIENDELER		**76 438 450**	**82 938 617**

Balanse 31.12.2024

Holtgrenda Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	9 300	9 300
Udekket tap	13	-48 636 101	-47 488 242
Sum egenkapital		**-48 626 801**	**-47 478 942**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15, 17	84 928 011	85 547 165
Borettsinnskudd	16, 17	39 880 000	39 880 000
Sum langsiktig gjeld		124 808 011	125 427 165
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		235 779	4 955 038
Annen kortsiktig gjeld	18	21 460	35 356
Sum kortsiktig gjeld		257 240	4 990 394
Sum gjeld		**125 065 251**	**130 417 559**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 438 450**	**82 938 617**

Holtgrenda Borettslag

Einar Bjørkevoll
Styrets leder

Rune Jensen
Styremedlem

June Lindsethmo Blakstad
Styremedlem

Brynhild Bo Schütz
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	5 049 984	5 955 108	5 050 000	6 707 198
3603	Stipulerte renter	4 989 804	974 616	4 989 694	4 866 000
3604	Stipulerte avdrag	598 080	196 200	598 177	650 000
Sum felleskostnader		**10 637 868**	**7 125 924**	**10 637 871**	**12 223 198**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	494 217	0	0
El bil/ladeanlegg	90 156	0	0	95 000
Sum andre driftsinntekter	**90 156**	**494 217**	**0**	**95 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	2 800	48 125	15 000	0
Feriepenger	336	6 435	1 800	350
Godtgjørelse til styre- og	250 000	250 000	249 999	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 645	42 036	47 100	35 250
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	47	907	996	100
Sum lønnskostnader	**288 828**	**347 503**	**314 895**	**285 700**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremøte, ref. note 10.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 813	5 813	6 300	6 000
Forretningsførerhonorar	184 635	176 941	184 635	195 000
Andre forvaltningstjenester	3 920	13 830	9 996	10 000
Juridisk bistand	71 020	64 701	150 000	150 000
Teknisk bistand	89 438	562 266	30 000	100 000
HMS	24 467	22 471	22 656	29 000
Sum konsulenttjenester	**379 292**	**846 021**	**403 587**	**490 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	5 399	37 949	37 992	6 000
Kontingent BORI	32 550	0	0	35 000
Andre kontingenter	300	200	996	1 000
Sum kontingenter	**38 249**	**38 149**	**38 988**	**42 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	1 541 112	3 303	9 996	500 000
Vedlikehold VVS	14 700	14 580	19 992	30 000
Vedlikehold elektro	0	11 978	9 996	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 015	7 024	9 996	300 000
Vedlikehold garasjer	98 425	0	9 996	50 000
Vedlikehold ventilasjon	5 439	9 866	15 000	15 000
Vedlikehold brannsikring	20 599	0	0	0
Dugnadskostnader	3 903	1 580	3 996	5 000
Egenandel forsikringsskader	22 000	0	9 996	24 000
Større vedlikehold/påkostninger	757 430	59 277 938	1 000 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**2 464 623**	**59 326 269**	**1 088 968**	**934 000**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	2 088 620	1 984 342	2 277 000	2 714 400
Eiendomsskatt	56 390	158 140	180 000	160 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**2 145 010**	**2 142 482**	**2 457 000**	**2 874 400**

***Lillestrøm kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt 2. halvår 2024**

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	119 194	68 181	70 000	130 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	7 150	89 000	0
Sum energi og fyring	**119 194**	**75 331**	**159 000**	**130 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	61 507	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	226 501	216 599	270 000	270 000
Gressklipping	177 346	165 464	184 992	190 000
Sum driftskostnader	**403 847**	**443 570**	**454 992**	**460 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	88 452	0	0	95 000
Søppeltømming/container	22 942	26 492	30 000	30 000
Driftskostnader	0	2 300	3 000	0
Verktøy og redskaper	0	705	996	0
Nøkler, låser og skilt	0	4 225	4 992	5 000
Arbeidsklær og verneutstyr	0	4 537	0	0
Annet driftsmateriale	2 416	0	0	10 000
Kontorrekvisita	0	334	3 996	0
Lisenser/software	0	8 164	0	0
Kostnader tillitsvalgte	179	270	996	5 000
Generalforsamling/årsmøte	14 416	10 842	12 000	26 000
Velferdskostnader	0	1 215	4 992	5 000
Annen kontorkostnad	0	0	996	0
Øredifferanser	-4	-1	996	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	6 000	6 000
Sum andre driftskostnader	**134 402**	**65 082**	**68 964**	**182 000**

Note 11 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Autogate	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	66 236 531	6 364 944	59 786	45 111
Årets tilgang :	-	-	-	
Årets avgang :	-	-	-	
Anskaffelseskost pr.31.12:	66 236 531	6 364 944	59 786	45 111
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	-	-	-	31 202
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	-	-	-	
Bokført verdi pr.31.12:	66 236 531	6 364 944	59 786	13 909
Årets avskrivninger :	-	-		4 511
Antatt levetid i år			5	10
anskaffelsesår	1990	1990	2009	2018

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. 9300 fordelt på 93 à kr. 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-47 488 242	11 808 178
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 147 858	-59 296 420
Sum opptjent egenkapital 31.12	-48 636 101	-47 488 242

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

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	84 928 011	85 547 165
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**84 928 011**	**85 547 165**

Note 15 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 5,75%, løpetid 40		
år Opprinnelig 2022	86 274 875	
Nedbetalt tidligere	727 632	
Nedbetalt i år	619 232	
Lånesaldo 31.12		84 928 011
Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2062		
Sum langsiktig gjeld		**84 928 011**

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 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	124 808 011	125 427 165
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	72 601 475	72 601 475
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	126 154 875	126 154 875

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	47	907
Depositum	7 800	7 800
Skyldig feriepenger	336	6 435
Påløpt rente	13 278	13 064
Andre påløpte kostnader	0	7 150
Uopptjent inntekt	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**21 460**	**35 356**

Note 19 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**5 328 327**	**393 135**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-1 147 858	-59 296 420
Tilbakeføring av avskrivning	4 511	4 887
Opptak langsiktige lån	0	64 865 109
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-619 153	-638 384
B. Årets endring i disponible midler	-1 762 500	4 935 192
C. Disponible midler 31.12	**3 565 826**	**5 328 327**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 823 066	10 318 721
- Kortsiktig gjeld	257 240	4 990 394
= Disponible midler 31.12	**3 565 826**	**5 328 327**

291 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Jensen, Rune	**2025-02-14**	**Blakstad, June Lindsethmo**	**2025-02-18**

Identifikasjon

bankID Jensen, Rune

Identifikasjon

bankID Blakstad, June Lindsethmo

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjørkevoll, Einar	**2025-02-19**	**Schutz, Brynhild Bo**	**2025-02-14**

Identifikasjon

bankID Bjørkevoll, Einar

Identifikasjon

bankID Schutz, Brynhild Bo

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

Til generalforsamlingen i Holtgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holtgrenda Borettslag som viser et underskudd på NOK 1 147 858. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 21.02.2025

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. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
21.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

21.02.2025 13:51:31

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Holtgrenda Borettslag

Forprosjekt garasjer



Rapport forprosjekt

BORI Prosjekt
BORI Utbygging AS

1.0 Rapportdata:	
Rapport nr.:	1
Rekvirent:	Einar Bjørkevoll, styreleder
Dato rekvirert:	24. september 2024

2.0 Prosjektdata:	
Adresse:	Lensmann Haaversens vei 1-203, 2019 Skedsmokorset. 93 enheter.
Kort beskrivelse av oppdraget:	BORI Prosjekt er engasjert av styret i Holtgrenda Borettslag for å gjennomføre et forprosjekt som skal belyse alternativer med kostnadsestimat for garasjene i borettslag. Følgende alternativer er vurdert: 1. Ikke gjennomføre utbedringer på eksisterende garasjer. 2. Rehabilitering av eksisterende garasjer. 2. Riving av eksisterende garasjer, uten oppføring av nye. 3. Riving av eksisterende garasjer og bygging av nye. Formålet med rapporten er å avdekke og konkludere med hvilke av alternativene som gir høyest kost/nytteverdi og samtidig ivareta styrets plikter.
Konstruksjon og byggeteknisk beskrivelse:	Garasjer er bygget samtidig som boliger i 1990. Garasjer er bygget på eksisterende asfalt og grusdekke. Garasjer er ikke fundamentert utover bunnsvill til stenderverk som står direkte på grunn. Garasjer bygget med tradisjonelt bindingsverk og utvendig trekledning. Det er ikke montert vindtetting eller lufting på yttervegger. Takbestående av sperrer og taktro. Tak er tekket med asfaltakbelegg. Garasjeporter er i hovedsak originale treporter med manuell åpning.
Byggeår	1990

3.0 Rapport

Bakgrunn:

Styret ønsker en vurdering av i hovedsak fire alternativer, herunder:

1. Ikke gjennomføre utbedringer på eksisterende garasjer

2. Rehabilitering av eksisterende garasjer

3. Riving av eksisterende garasjer

4. Riving av eksisterende garasjer og bygging av nye

Vurdering:

Dagens tilstand garasjer
Eksisterende garasjer er bygget på direkte på asfalt og grusdekke. Garasjer er ikke fundamentert utover bunnsvill til bindingsverk som står direkte på grunn. Garasjer er videre bygget med tradisjonelt bindingsverk og utvendig stående trekledning med et liggende trekledningsfelt over porter. Det er ikke montert vindtetting eller lufting på yttervegger bak kledningen. Mellom garasjerommene er det montert stålnetting på skillevegger.

Yttervegger fremstår som i meget dårlig stand med stort omfang av råteskader, setningsskader og sopputslag. Enkelte steder er råteskadene så store at det er store hull i vegger, og råteskadene fremkommer både øverst på vegger, men spesielt i bunn på vegger. Kledningen står helt ned mot terrenget og det er ingen beskyttelse av kledningen. Kledningen står derfor å trekker vann fra bakken og uten luft bak råtner kledningen opp. Enkelte steder strekker råteskadene seg helt opp imot 30-35 cm opp i kledningen. Det er enkelte steder montert et nytt horisontalt kledningsbord ned mot terreng, men dette har kun forverret situasjonen og medført raskere utvikling av råteskadene fordi treverket ikke får tørket opp. Forventet levetid for overflatebehandling av trekledning er 8-12 år. Forventet levetid før utskiftning av ødelagte deler er 35-40 år.

Ytterveggs konstruksjonen har ingen 2-trinnstetting med duk eller plater bak panel, og det er heller ikke noe lufting. Dette medfører at bindingsverket eksponeres bak den råteskadde kledningen. Dette har videre resultert i råteskadet bunnsviller og veggkonstruksjon. Det er spesielt bærestolper mellom portene som råter opp fordi det her er eksponert endeved. Bæresøyler mellom porter bærer halve taklasten til garasjer, og uten noen form for trykkfordeling har det oppstått svanker rundt disse søylene på grunn av at søylene presser ned på terrenget. Dette medfører at regn og smeltevann blir liggende rundt søylene og dermed fremskynder råteskadene på stolper mellom garasjerporter.

Tak bestående av sperrer og taktro. Tak er tekket med asfalttakbelegg. Det er tydelig fuktmerker og utslag av fukt i garasjer, både på taktro og på selve bjelker. Det er registrert en del organisk begroing på asfalttakbelegget. Begroingen holder på mye fuktighet og medfører at det tar lenger tid for fukten å tørke opp, og fukten blir da liggende på taket lenger enn nødvendig. Eksisterende belegget fremstår som oppsprukket og soltørket. Forventet levetid for et asfalttakbelegg er 25 – 30 år før omlegging av asfalttakbelegget. Med utgangspunkt i byggåret er asfalttakbelegget gått over sin forventede levetid.

Garasjeporter er i hovedsak originale treporter med manuell åpning. Bunnen av porter er beskyttet av beslag, men det er på de fleste porter tydelige råteskader i treverket. Dagens garasjedører har en netto høyde på 2 meter og netto 2,3 meter bredde. Forventet levetid er 15-20 år før utskiftning av en treport.

Det er forekommet både mindre og større telehiv rundt garasjer, noe som naturlig nok medfører at garasjeportene ikke alltid lar seg åpne og lukke. Det er ikke laget noe spesielt fall eller andre tiltak for å hindre at gjennomført noen vann kan renne inn i garasjer. Det har, som nevnt tidligere, medført en del fuktpåkjenning på bunnsviller som ligger direkte på grunnen. Øvrig kjøreareal mellom garasjer har noe oppsprukket asfalt, og det er enkelte steder behov for flere kummer for håndtering av overflatevann. Det er i dette forprosjektet ikke vurdert overvannshåndteringen spesielt i prosjektet.

1. Ikke gjennomføre utbedringer på eksisterende garasjer
På bakgrunn av ovennevnte tilstand på eksisterende garasjer er ikke dette et alternativ å ikke gjennomføre noen tiltak, sett fra et faglig perspektiv. Det er store råteskader i søyler og bærekonstruksjon som raskt utvikler seg. Den forventede levetiden på tak, trekledningen og garasjeporter er utgått, og det må i det minste påregnes rehabilitering. Styret innehar et tungt vedlikeholdsansvar og kan ikke risikere skader på materiell eller personer. Det også uvisst om forsikringsselskapet vil dekke eventuelle forsikringsskader på grunn av manglende vedlikehold og dårlig tilstand. Det kan forventes at innen noen få år vil råteskadene ha utviklet seg slik at garasjer må stenges hvis ikke nødvendig vedlikehold utføres.

2. Rehabilitering av eksisterende garasjer
Det er ved befaring vurdert omfanget av rehabilitering og utskiftning som kreves for å få garasjene opp på et akseptabelt nivå hvor målet er garasjer kan stå i minst 5-10 år. Det vil da kun prioriteres arbeid som gir garasjene økt levetid. Det er altså ikke tenkt å gjennomføre annen oppgraderinger som utskiftning av belysning, garasjeporter osv. For å oppnå en forlenget levetid på 5-10 år er det vurdert å gjennomføre følgende arbeider;

- Utskiftning av asfalttakbelegg. Det er beregnet å fjerne eksisterende belegg for å kunne skifte ut råteskadet taktro. Videre legges det nytt lag med belegg og tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Dette er planlagt å gjennomføre på alle garasjerekker.

- Utskifting av råteskadd bæresystem. Det er beregnet at ca. 30% av vegg arealet er råteskadet og må skiftes ut. Beregningen er med grunnlag i befaringer og visuelle inspeksjoner. Det tas forbehold om at det kan forekomme økt omfang da det ikke har vært gjennomført befaring innvendig i alle garasjer.

- Utskiftning av råteskadd kledning. Det er antatt at ca. 30% av arealet må skiftes. Dette i tillegg til at de nederste 30 cm av kledningen skjæres bort og det monteres et beslag. Dette fordi tilnærmet all kledningen ned mot bakken er råteskadet, og beslaget vil videre beskytte bæresystemet noe mot fuktighet og videre utvikling av råte. Det er også medregnet å skifte ut noe av det mest råteskadet kledningen på eksisterende garasjeporter.

- Overflatebehandling av kledning. Eksisterende kledning vaskes, skrapes og overflatebehandles med 2 strøk. Dette for å forhindre videre råteskader og beskytte treverket mot fukt.

Beregningene basert på tidligere prosjekter viser at det må påkostes ca. kr. 55 000 – 65 000,- inkl. mva pr. garasjerom. Dette gir totalt ca. kr. 5 200 000,- – 5 700 000,- i kostnad for utbedringer. Se vedlegg 2 hvor det ligger spesifisert prosjektbudsjett for utbedringene.

Det anses at ovennevnte tiltak er et minimum som er nødvendig for å utsette kostnaden med nye garasjer. Investeringskostnaden må ses opp imot en avskrivningstid på maks 10 år. Det presiseres at dette er da kun de nødvendige tiltakene og det vil ikke bedre situasjonen ift. setningsskader inne i garasjer og utenfor, fjærer og mekanismer til garasjeporter gjøres ikke noe med osv. Videre kan det nevnes at selv om bærestolper vil beslås så vil ikke nevnte svanker forsvinne, og søyler vil derfor kunne trekke fukt fra grunnen fortsatt. Rehabilitering av garasjene er et miljøvennelig alternativ, men sett opp i

mot et kost/nytt perspektiv er det usikkert om rehabilitering er det beste. Dette fordi lånet bør betales ned på samme tid som levetiden til tiltaket. Det vil si at et lån for rehabilitering bør nedbetales på maks 10 år. Forvaltningsavdelingen har regnet ut at tiltakene vil gi en økning i felleskostnader på ca. 6%.

Å rehabilitere garasjene gir ikke noen verdiøkning for boligene. Garasjer blir heller ikke noe større, mer brukervennelig eller man oppnår ikke større lagringsplass. Tiltaket med rehabilitering er ikke søknadspliktig.

3. Riving av eksisterende garasjer

Ved riving av alle garasjer vil alle garasjerekker fjernes i sin helhet og det vil kun være en stor og åpen parkeringsplass. Før rivingen starter må det elektriske utstyret i garasjer fjernes. Dette vil si lamper, stikkontakter og ladesystem. Styret må videreføre dagens ladeløsning, noe som vil si at eksisterende ladere og infrastruktur må demonteres før riving. Etter gjennomført riving må infrastrukturen og ladebokser remonteres. Siden det ikke er noen vegger å legge opp infrastruktur og lader på, må det gjøres endringer. Det legges til grunn at eksisterende asfalt skjæres opp og det graves grøfter for fordeling av infrastrukturen. Det må videre fundamenteres for og monteres stolper for ladebokser. Videre må grøfter fylles og det må legges nye asfalt på berørte områder.

For å oppnå forsvarlig og systematisk parkering må det medtas oppmerking av parkeringsplasser. Det bør også vurderes å tildele faste parkeringsplasser til beboere, som merkes opp med den aktuelle bolignummer. På den øvre delen av borettslaget er det et større sprang i terrenget som sikres med gjerder.

Ved å gjennomføre riving av garasjer har styret eliminert et stort vedlikeholdsbehov som vil koste minimalt å vedlikeholde i fremtiden. På den andre siden vil beboere miste mulighet til å beskytte egen bil i garasje, og det vil mest sannsynlig medføre at beboere for mindre lagringsplass. Riving av garasjene vil ikke frigi noe mer areal som kan benyttes til andre formål, da arealet uansett må brukes til parkering.

Problemer med overvannshåndteringen vil ikke forsvinne og eksisterende telehiv vil ikke bedres ved å gjennomføre denne løsningen. Det kan også antas at det vil ha en negativ effekt på boligprisene ved å rive garasjer. Spesielt siden lignende borettslag i området har garasjer, og de aller fleste borettslag har satt opp nye garasjer de siste årene.

Tiltaket med riving av eksisterende garasjer er et søknadspliktig tiltak, men det antas med stor sikkerhet at tiltaket vil godkjennes. Det er samtidig viktig å være oppmerksom på at det vil kunne bli vanskeligere i fremtiden å få lov til å bygge nye garasjer. Dette fordi det da endringen er større enn om man river og bygger nye i et samme tiltak som søkes til kommunen.

Basert på innhentede priser vil riving av eksisterende garasjer, de- og remontering av ladesystem på ladestolper og oppmerking av parkeringsplasser koste fra kr. 3 800 000,- til 4 200 000,- inkl. mva. Se vedlegg 3 for prosjektbudsjett for nevnte arbeider. Forvaltningsavdelingen har regnet ut at tiltakene vil gi en økning i felleskostnader på ca. 4 %.

Når det gjelder nedbetalingstid på denne løsningen er det vanskelig å sette den opp imot «forventet levetid». Som utgangspunkt settes da 10 år for sammenligning med rehabilitering av garasjer. Det selvfølgelig mulig å sette en kortere eller lenger nedbetalingstid, men det må bli opp til styret ved eventuelt gjennomføring av tiltaket.

4. Nye garasjer

Det er i samarbeid med Igland gjennomført befaringer og møter for å se på etablering av nye garasjer iht. dagens standard, og samtidig reorganisering av lokasjon for garasjer. Nye garasjer vil være større enn eksisterende og derfor kreve mer plass. Dette medfører at det er nødvendig å ta arealer som tidligere ikke er benyttet til garasjer. Det er utarbeidet et foreløpig utkast. Når nye garasjer skal plasseres er det i første omgang eiendomsgrenser og regulerte arealer som må tas hensyn til. På den øvre og midte delen av borettslaget så vil det bli minimalt med endringer. I hovedsak vil det være det være mulig å plassere nye garasjer på samme sted som eksisterende, men som nevnt er nye garasje noe bredere og dypere, så noe areal vil forsvinne. Når det gjelder nedre av borettslaget, ned mot Prost Stabels vei og gangveien, er det behov for noe større endringer. Dagens garasjer ligger helt oppå eller over eiendomsgrenser mot gangveien/gangbruen. Med bakgrunn i at nye garasjer skal ligge 1 meter innenfor eiendomsgrenser, og at de blir dypere, vil avstanden mot yttervegg på rekke 1 og 2 bli for liten. SINTEF har i sine anbefalinger gitt at det bør være 7 meter i fri avstand foran garasjer. Dette for å få nok areal til å manøvrere en bil 90 grader inn i garasjen.

Det er ikke alle arealer som er regulert til å kunne sette opp garasjer, da mye av arealene er avsatt til friområde. Av erfaring er det en tung prosess å omregulere områder fra friområder til andre formål. Det tas derfor hensyn til ferdig regulerte områder ved relokalisering. Forslaget som foreligger er å plassere nye garasjer på parkeringsområdet foran rekke 2. Se vedlegg for situasjonskart som viser foreslått parkering på alle områder i borettslaget. Det er videre tatt høyde for at det er nok parkeringer i områdene folk bor. Det vil kunne være mulig å sette opp garasjer oppover langs Lensmann Haaversens vei, hvor det i dag er markerte parkeringsplasser. Bakdelen med dette er at beboere fra rekke 1 og 2 vil måtte gå om lag 200 meter fra sin bolig og opp til garasjer. I forslaget som foreligger vil alle beboere få parkering i nærheten til sin bolig. Forslaget som foreligger er ikke vedtatt, og det er muligheter for å påvirke plasseringene innenfor de rammer som foreligger. For å kunne etablere garasjer mot Prost Stabels vei er det lagt inn en negativ mur ned mot bussholdeplassen for å oppta høydeforskjellen i skråningen.

I tilbudet til Igland ligger det komplett riving av eksisterende garasjer der alle bygg rives og deponeres på godkjent anlegg. Det legges til grunn en sorteringsgrad på minimum 70%. Det masseutskiftes 30-50 cm før det legges veiduk. Over duken tilføres det nye masser med kult og pukk. Dette planeres og komprimeres for klargjøring til støping. Det vil graves og isoleres 1 meter utenfor der selve garasjen skal stå. Støpen armeres iht. standarden. Betongen er av typen B35, M45. Dette vil si at betongen tåler salt fra biler. Overflaten på gulvene pusses med helikopter for en pen og sterk finish. Innvendig og utvendig grunnmur utføres hovedsakelig med ringsmurslementer.

Det er ikke medtatt komplett masseutskiftning av alle arealer i Holtgrenda BRL. Det er selvfølgelig mulig å gjennomføre samtidig som garasjer, men det kan opplyses om at kostanden er ca. 5 700 000 millioner i tillegg for masseutskiftning og ny asfalt på alt kjøreareal som ikke berøres av byggingen. Det er beregnet ca. 3000 kvm med kjøreareal som i såfall skal rehabiliteres.

Over grunnmur monteres en tradisjonell garasje i treverk med takstein på taket. Treverket fra leverandør kommer som kun grunnet fra fabrikk og det lagt en post i budsjettet for overflatebehandling av nytt trekverk på garasjer. Det er muligheter for å bestille «loftspakke», og dette er lagt til budsjettet. Loftspakken består av legging av sponplategulv over garasjerommet, loftstige og lampe på loftet. Det vil i tillegg skilles mellom hver loft med enkle materialer.

Nye garasjer vil få en størrelse som er 3,0 meter netto innvendig bredde og 5,8 meter netto innvendig dybde. Innkjøringsbredden vil være 2,62 meter og netto innkjøringshøyde vil være 2,19 meter. Eksisterende garasjer har en høyde på 2,0 meter og en bredde på 2,3 meter, så det vil bli en markant størrelsesforskjell.

Styret må videreføre dagens ladeløsning, noe som vil si at eksisterende ladere må demonteres før riving. Etter gjennomført riving må infrastrukturen og ladebokser remonteres. Elektrikeren til Igland har i sitt tilbud medtatt komplett ny infrastruktur i hovedtilbudet, så det er derfor ikke lagt til kostnader for dette

	i budsjettet. Det har vært ført dialog med Elaway ang. løsninger, og de melder at eventuell de- og remontering av deres side vil medføre kostnader. Dette legges enten på utkjøpsprisen eller på den månedlige leasingkostnaden. Både Elaway og elektriker anbefaler at styret kjøper ut ladeanlegget fra Elaway siden det er en stor endring, og de utvendige skapene må mest sannsynlig flyttes fordi garasjene blir som nevnt større/bredere. Borettslaget står da også mer fritt til å velge strømleverandør, sette priser og administrere dette på en enkel måte. Det lagt til grunn en skybasert løsning fra Current for styring og administrasjon av ladere. Dette har en lavere månedlig kostnad enn Elaway. Ved flytting av skap vil det kunne oppstå behov for noe flytting av inntakskabler. Det har ikke vært mulig å oppdrive pris fra Elvia på dette, så i budsjettet er det satt inn en større post for å dekke denne eventuelle kostnaden. Det samtidig sett på muligheten for å endre på søppelhåndteringen i borettslaget. Det er lagt til grunn 3 stasjoner med avfallshåndtering med både papir- og restavfallsbeholdere. Disse vil graves ned og vil dermed være plassbesparende. I tillegg er dette en mer renslig løsning enn tradisjonelle søppeldunker. Dette er et punkt som ikke må bestilles, men vil være relevant å vurdere når man skal gjennomføre såpass større endringer og gravepersonell allerede er på området. Tiltak med riving og bygging av nye garasjer er søknadspliktig. Det vil også være behov for å søke dispensasjon fra enkelte bestemmelser i reguleringsplanen, men ifølge Igland har de god erfaring med dette, og det er sjelden slik dispensasjonssøknader blir avslått. Dette er på den andre siden en risiko som ikke er mulig å styre før tiltaket blir mer konkret. Det vil da være relevant å ta en forhåndskonferanse med kommunen før de større kostandene bestilles. Basert på innhentede priser vil riving av eksisterende garasjer, de- og remontering av ladesystem på ladestolper, utkjøp av ladeinfrastruktur, avfallshåndtering og komplette nye garasjer koste fra kr. 24 300 000,- til kr. 26 000 000,- inkl. mva. Se vedlegg 4 for prosjektbudsjett for nevnte arbeider. Forvaltningsavdelingen har regnet ut at tiltakene vil gi en økning i felleskostnader på ca. 14 %. Det innhentet lånetilbud på tiltaket, og man er dermed sikker på at tiltaket er gjennomførbart finansieringsmessig.

4.0 Konklusjon

Basert på ovennevnte vurdering bør det bygges nye garasjer. Dette vil gi best kost/nytteverdi fordi det er et tiltak som vil vare i 40 år. I tillegg vil beboere få noe mer enn det de har i dag, i form av større garasjer slik at det er også plass til moderne biler. Alle beboere vil også få et loft over sin garasje som vil lette lagringsbehovet til alle sammen. I tillegg vil det gi borettslaget et generelt løft, og det samtidig bidra til økte salgspriser i borettslaget.

Som nevnt er det ikke hensiktsmessig å ikke gjøre noe med garasjene. Garasjene er i en meget dårlig stand og det forventes at garasjene må stenges innen få år, om det ikke igangsettes tiltak. Det er mulig å rehabilitere eksisterende garasjer, men som det fremkommer så er dette et meget kostbart tiltak, og garasje vil kun i holde i 5-10 år. Når det gjelder alternativet med å rive eksisterende garasjer så anbefales ikke dette. Dette fordi det kan antas at det vil ha en negativ effekt på boligprisene ved å rive garasjer. Spesielt siden lignende borettslag i området har garasjer, og de aller fleste borettslag har satt opp nye garasjer de siste årene. Det er samtidig viktig å være oppmerksom på at det vil kunne bli vanskeligere i fremtiden å få lov til å bygge nye garasjer. Dette fordi det da endringen er større enn om man river og bygger nye i et samme tiltak som søkes til kommunen.

Vår konklusjon og anbefalinger er i hovedsak basert på nytteverdien sett opp imot kostnaden ved tiltakene. Dette er derfor kun anbefaling, og det er opp til styret i borettslaget å velge hvilke tiltak som gjennomføres.

Prisene i prosjektkalkylen er estimerte basert på budsjettpris fra en entreprenør og tidligere gjennomførte prosjekter. Ved gjennomføring av prosjektet bør det hentes inn tilbud fra flere entreprenører. Prisene er også basert på dagens prisnivå ift. materialer og arbeidskostnader, og det vil kunne antas at prisene kan øke noe i fremtiden.

Om ønskelig kan vi bistå med videre arbeider som
- Tilbudsinnhenting og vurdering av disse
- Kontrahering av entreprenør
- Bistand med oppfølging i utførelsesfasen etter behov

Vedlegg
Vedlegg 1 - Bilder av eksisterende garasjer
Vedlegg 2 – Budsjett rehabilitering av garasjer
Vedlegg 3 – Budsjett riving av garasjer
Vedlegg 4 – Budsjett nye garasjer
Vedlegg 5 – Situasjonsplan nye garasjer
Vedlegg 6 – Eksempler på garasjer

Lillestrøm, 12.03.2025
BORI Utbygging AS

Stian Radford

Stian Radford

VEDEGG 1 - Bilder



Papptekke på garasjer. Fremstår som oppsprukket og med organisk begroing. Papptekking er 35 år og har en normal levetid på 25 år.



Gjennomgående råteskader i bunn av kledning og sviller.



Gjennomgående råteskader i bunn av kledning og sviller.



Råteskadet kledning og bærekonstruksjon også høyt oppe på yttervegger.



Råteskadet garasjeporter, kledning og bærekonstruksjon.



Hull i garasjeport på grunn av råteskader.



Bæresøyle mellom porter er sunket gjennom årene. Medfører at det blir en svanke i terrenget for fukt samler seg og trekker videre inn i bæresøyler.



Utbedret garasjerom etter råteskadet kledning og konstruksjon.



Beslag kan beskytte treverket og utsette utviklingen av råteskader.



Tydelig setningsskader foran og inne i garasjer.

VEDLEGG 2 – Prosjektbudsjett

Rehabilitering av garasjer	Mengde	Enhet	Pris pr. enhet	Totalsum inkl. mva	Kommentar
Overflatebehandling av kledning	1115	kvm	kr 550,00	kr 613 250,00	
Utskiftning av råteskadd kledning	335	kvm	kr 750,00	kr 251 250,00	30% av totalt areal
Utskiftning av råteskadd bæresystem	335	kvm	kr 2 500,00	kr 837 500,00	30% av totalt areal
Utbedring av porter	93	stk	kr 3 000,00	kr 279 000,00	
Riving og legging av nytt takbelegg	1242	kvm	kr 1 000,00	kr 1 242 000,00	
Utskiftning av råteskadd taktro	310	kvm	kr 2 000,00	kr 620 000,00	25% av totalt areal
Utskiftning av takrenner og nedløp	322	lm	kr 1 200,00	kr 386 400,00	
Skjæring av kledning nederst	332	lm	kr 500,00	kr 166 000,00	10% av sum
Beslag overgang terreng/kledning	322	lm	kr 1 500,00	kr 483 000,00	
Rigg og drift	1	RS	kr 480 000,00	kr 480 000,00	
Sum totalt inkl. mva				**kr 5 358 400,00**	

Prosjektbudsjett som grunnlag for rehabilitering av garasjer, alternativ 2.

Vedlegg 3 – Prosjektbudsjett

Riving av garasjer	Mengde	Enhet	Pris pr. enhet	Totalsum inkl. mva	Kommentar
Frakobling av elektro	1	stk	kr 30 000,00	kr 30 000,00	
De- og remontering av ladere	40	stk	kr 2 000,00	kr 80 000,00	
Graving til nye lyktestolper + ny asfalt	300	lm	kr 1 100,00	kr 330 000,00	
Ladestolper inkl. fundament	50	stk	kr 23 000,00	kr 1 150 000,00	
Riving av eksisterende garasjer	93	stk	kr 15 000,00	kr 1 395 000,00	
Gjerder for trapping øvre del	30	lm	kr 4 000,00	kr 120 000,00	
Oppmerking av p-plasser	93	stk	kr 3 100,00	kr 288 300,00	
Rigg og drift				kr 350 000,00	
Sum totalt inkl. mva				**kr 3 743 300,00**	

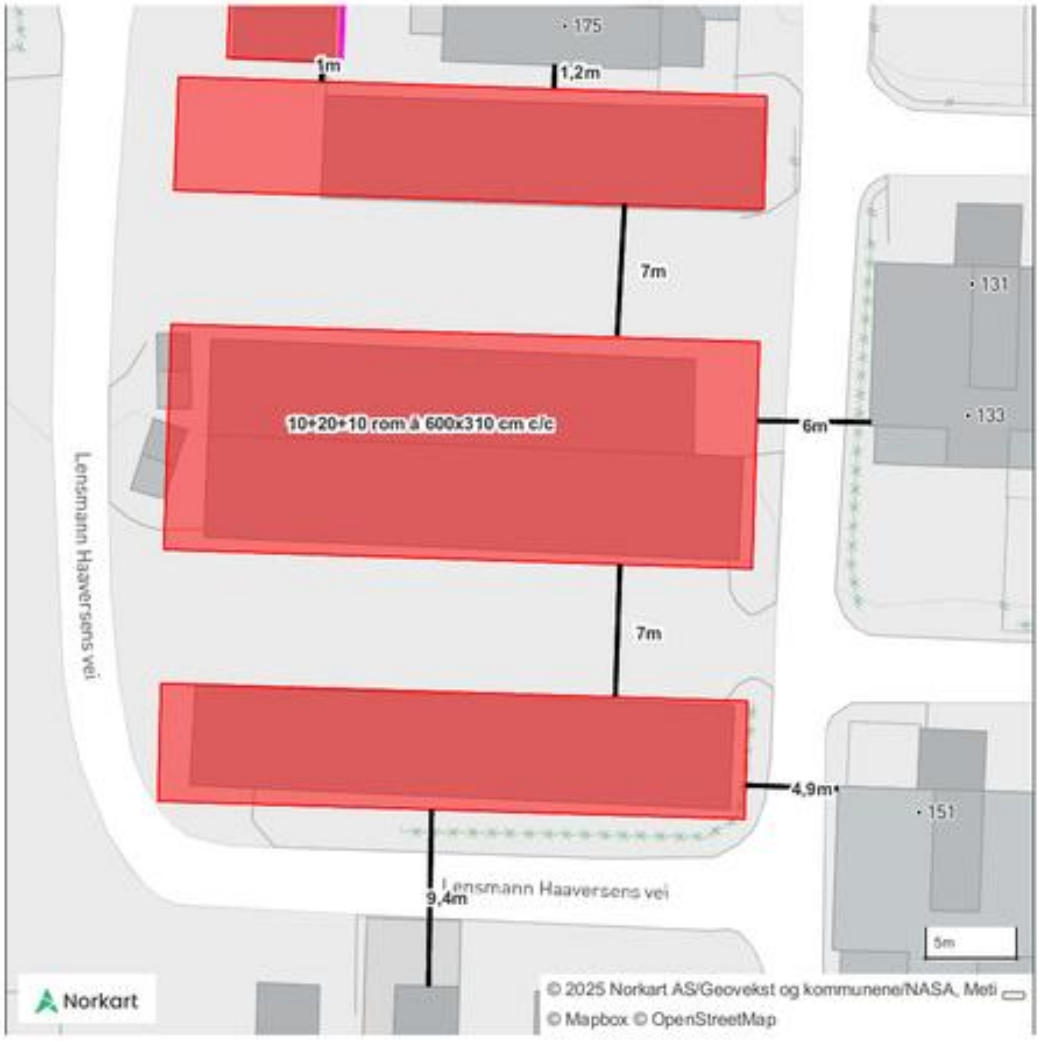
Prosjektbudsjett som grunnlag for riving av garasjer, alternativ 3.

Vedlegg 4 - Prosjektbudsjett

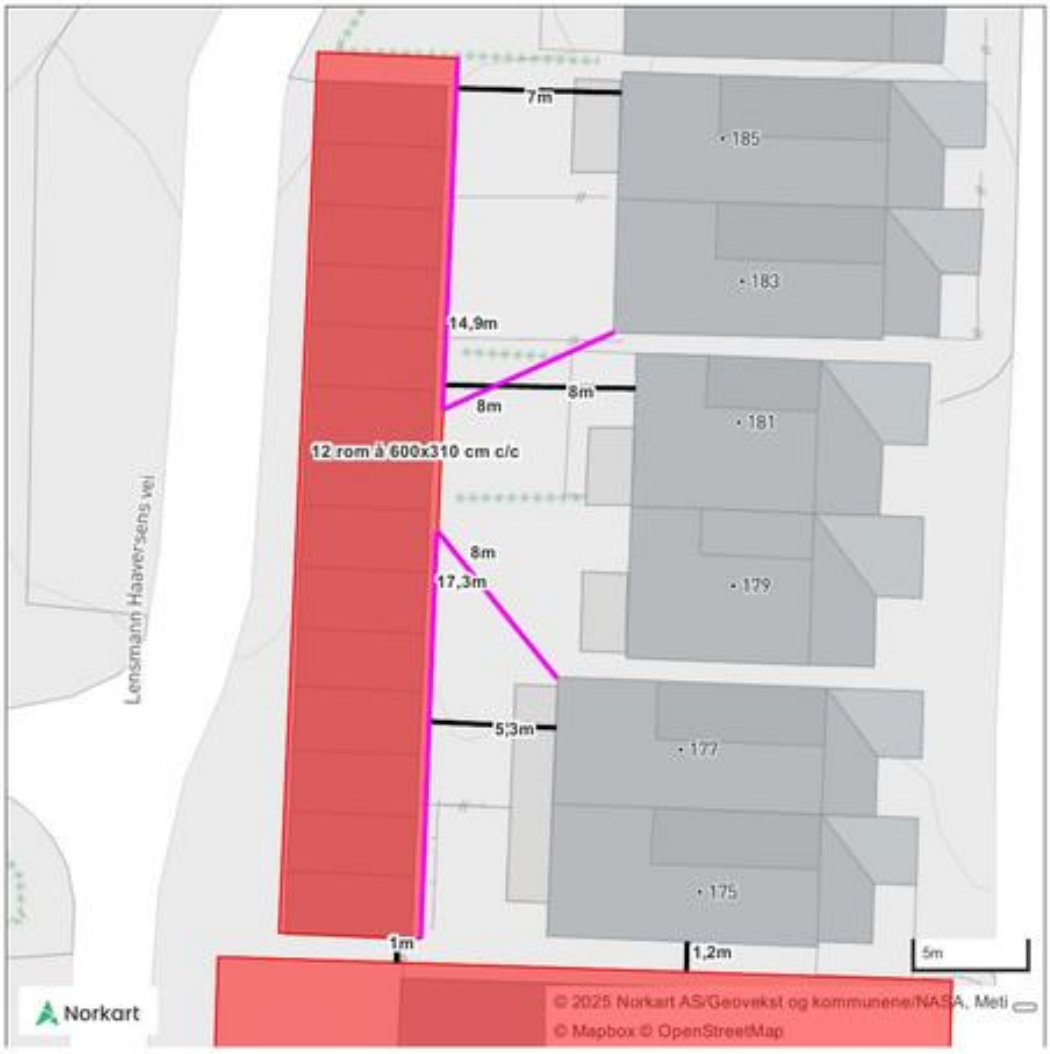
Nye garasjer	Mengde	Enhet	Pris pr. enhet	Totalsum inkl. mva	Kommentar
Pristilbud iht. sitausjonsplan fra Igland	94	stk	kr 218 250,00	kr 20 785 000,00	
Overflatebehandling 2 strøk	1400	kvm	kr 350,00	kr 490 000,00	
Loftspakke til alle garasjer	93	stk	kr 7 900,00	kr 734 700,00	
Lampe på loft	93	stk	kr 2 500,00	kr 232 500,00	
Isbeslag på alle bygg	1	RS	kr 101 750,00	kr 101 750,00	
3 stk nye kummer	3	stk	kr 31 700,00	kr 95 100,00	
Frakobling av elektro	1	stk	kr 30 000,00	kr 30 000,00	
De- og remontering av ladeinfrastruktur	40	stk	kr 2 000,00	kr 80 000,00	
Elvia flytting av kabler	1	RS	kr 500 000,00	kr 500 000,00	Høyst usikker
Utkjøp av Elaway	1	RS	kr 800 000,00	kr 800 000,00	
Avfallshåndtering	3	stk	kr 140 000,00	kr 420 000,00	
Sum totalt inkl. mva				**kr 24 269 050,00**	

Prosjektbudsjett som grunnlag for riving av garasjer, alternativ 4.

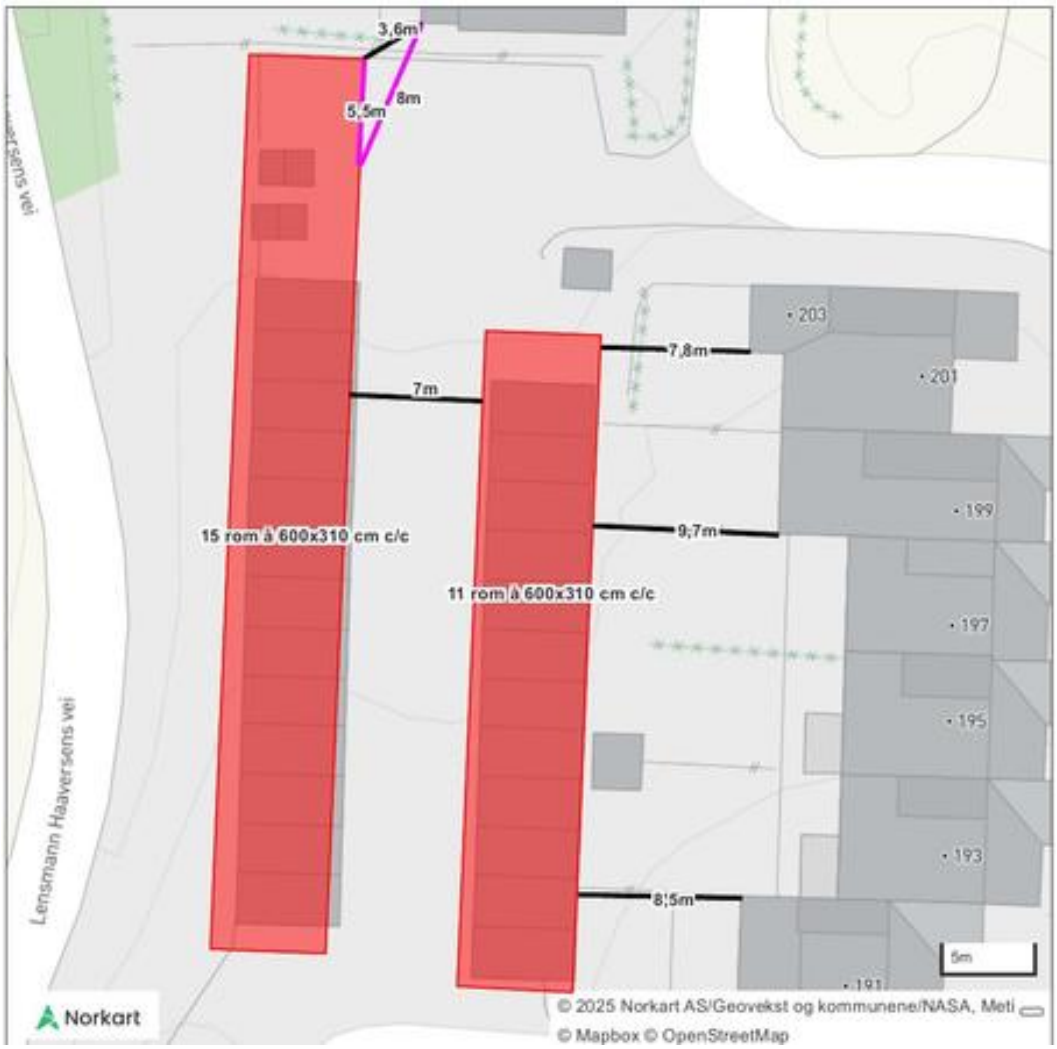
Vedlegg 5 – Situasjonsplaner – Forslag for nye garasjer



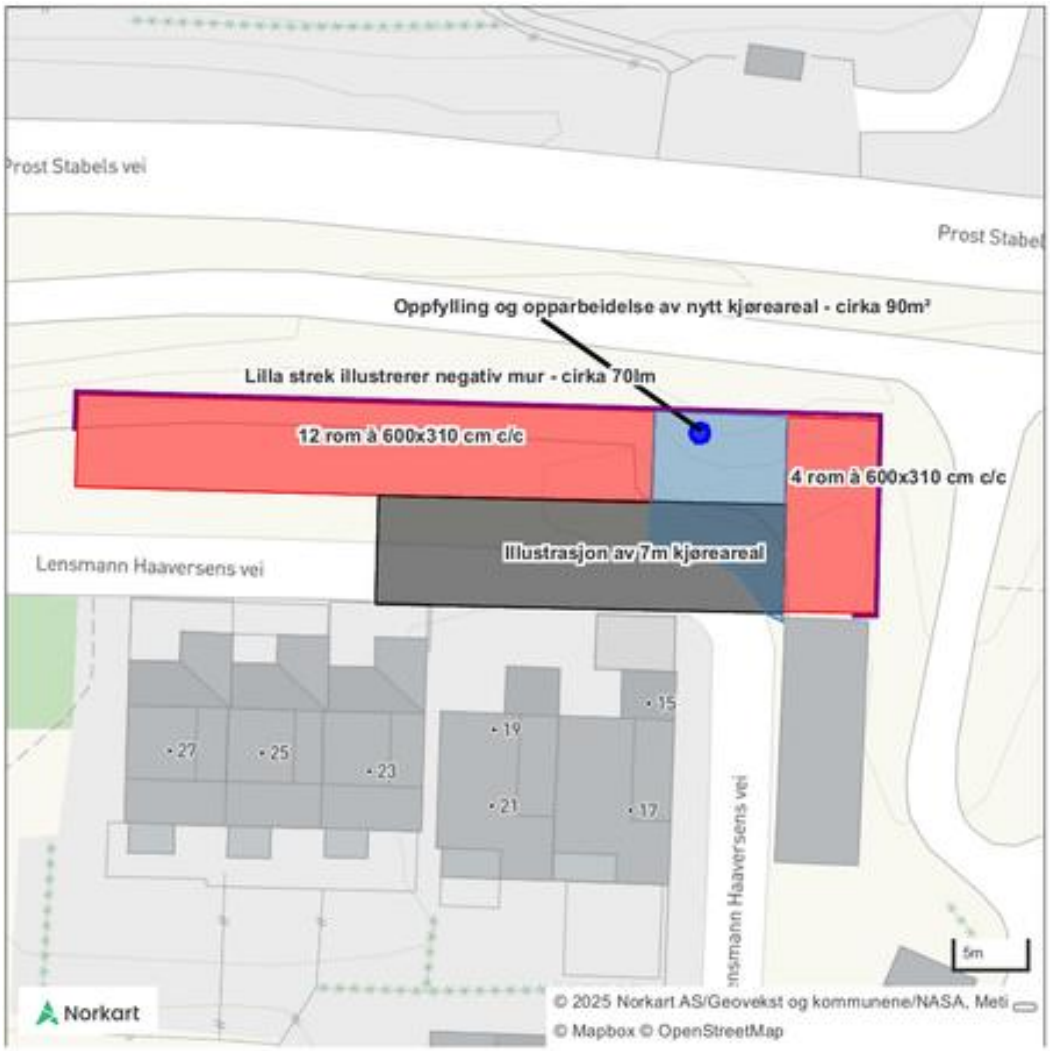
Øvre område ved rekke 8, 9 og 10.



Øvre del ved rekke 5.



Midtre område mot rekke 4.



Nedre område ved rekke 2. Forslaget viser større endringer, men vil være tilnærmet eneste mulighet innenfor gjeldene eiendomsgrenser og regulering.

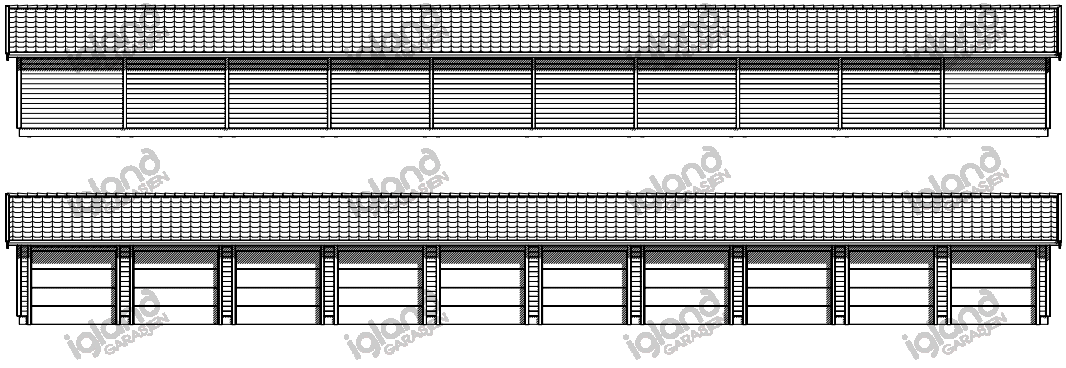
BYGG 1

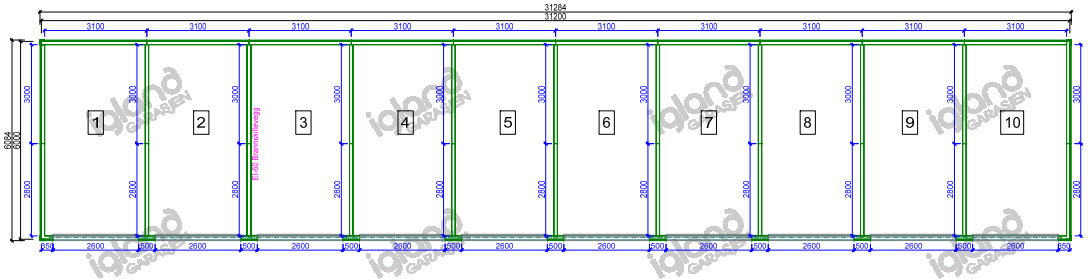


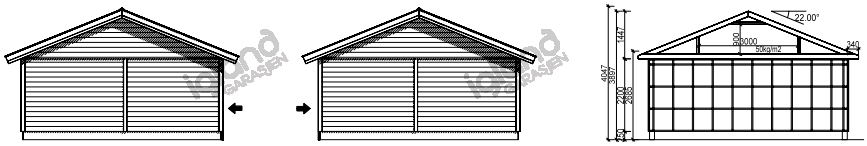
600 x 3120 cm

igland GARASJEN		Tiltakshaver: Holtegrenda Borettslag		
		Kundenr: 923542		Konstr/tegnet: Paulina
BYA= 190	BRA= 179.8	Ordrenr/tilbudsnr: 216514	Takvinkel: 22°	Dato: 06/02/2025
BYA er beregnet fra utvendig kledning	Målestokk: 1:--	Modell: FJÆRE	Tegningsnr: 21651511	
Gnr: Bnr:				
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningseøksmål kan ellers fremføres.			Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no	

BYGG 1







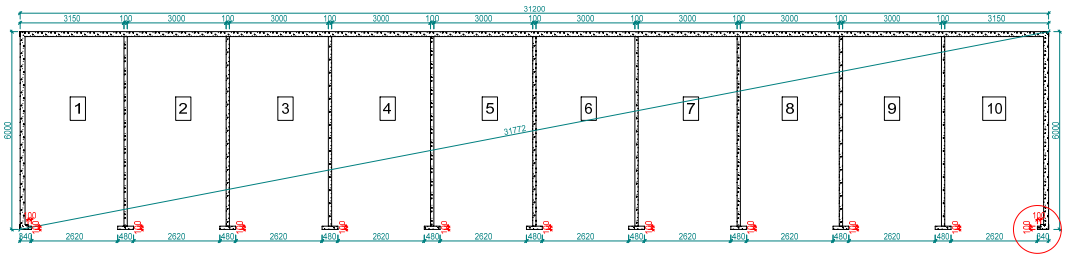
A3

igland GARASJEN		Tiltakshaver: Holtegrenda Borettslag		
		Kundenr: 923542		Konstr/tegnet: Paulina
BYA= 190	BRA= 179.8	Ordrenr/tilbudsnr: 216514	Takvinkel: 22°	Dato: 06/02/2025
BYA er beregnet fra utvendig kledning		Målestokk: 1:100	Modell: FJÆRE	Tegningsnr: 21651525
Gnr:	Bnr:			

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsoppkrav kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

BYGG 1



DETALJER TIL UTFØRELSE:

Ringmurens høyde måles fra overkant ferdig gulv ved portåpning (se snitt A). Garasjer bestilt med dør forutsetter at ringmur har samme høyde som ved portåpning.

Det anbefales et støpt gulv i vater. Ved støp med fall på gulv kontakt oss i forkant!

Vi forutsetter at ringmuren er utført i 15cm tykkelse Leca eller betong og er tilstrekkelig forankret til såle. Ved bruk av andre materialer/blokker/ prefabrikerte ringmurselementer (som Vartdal Plast/ Jackon/Sundolitt) kontakt oss i forkant! Frontmur ved port SKAL ha bredde 10cm og bør støpes i betong (se detalj ved port).

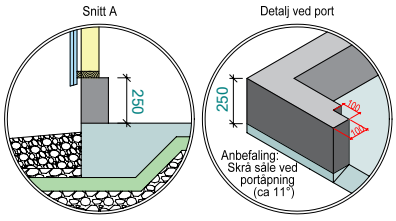
NB! Ved innkjøring på takrenneside (bæring over port) skal fronter ved port armeres og støpes i betong!

Murtykkelse på "fremskutt front" skal alltid være 10cm og anbefales støpt.

Garasjer med ekstra murhøyde, eller garasjer tilpasset terreng kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

Usikker på detaljer til utførelse?
Oppstått avvik på lengde/bredde/diagonal?
Kontakt oss FØR arbeidet påbegynnes!

TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)
Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm



A3

igland GARASJEN		Tiltakshaver: Holtegrenda Borettslag	
		Kundenr: 923542	Konstr/tegnet: Paulina
BYA= 190	BRA= 179.8	Ordrenr/tilbudsnr: 216514	Takvinkel: 22° / Dato: 06/02/2025
BYA er beregnet fra utvendig kledning		Målestokk: 1:100	Modell: FJÆRE / Tegningsnr: 21651528
Gnr:	Bnr:		

Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN ordning) – Informasjon fra BORI BBL

Hvorfor individuell nedbetaling?

De fleste borettslag har andelseiere i alle livets faser og med tilsvarende ulik økonomi. For mange er det ønskelig med del finansiering av boligen gjennom borettslaget, mens andre kan oppleve at banken ønsker å fullfinansiere boligkjøpet. Noen får bedre lånebetingelser eller ønsker en annen nedbetalingstid, andre har oppsparte midler de ønsker å sette i boligen. Noen ønsker å betale alle tiltak over felleskostnadene, mens andre igjen ønsker å betale alt på en gang og ha tilsvarende lavere månedlige felleskostnader. Det er mulig å imøtekomme disse ønskene, ved å etablere *Individuell nedbetaling av fellesgjeld – forkortet som IN-ordningen.*

Borettslagets økonomi og lån:
Det er en forutsetning for å inngå avtale om IN at borettslaget har en ordnet økonomi.

Borettslaget har følgende lån:

Lån i Boligbanken i dag, dersom vedtak om rehabilitering eller oppussing av garasjer vedtas vil lånet refinansieres i DnB og oppstart av IN vil være etter vedlikeholdsprosjekt er ferdig.

Lånet fordeles i dag i henhold til Andelsbrøk

Det foreslås at omfattes av IN-avtalen.

Konsekvenser av en IN-avtale
Avtale om IN løper i hele lånets løpetid eller til lånet er nedbetalt. IN-avtalen kan ikke sies opp.

Det er anledning til å transportere lånet til en annen långiver og på denne måten få bedre lånebetingelser, men det er ikke anledning til å refinansiere lånet på vanlig måte. Skulle borettslaget har behov for økte låneopptak i perioden er det anledning til å oppta tilleggslån, og evt. inngå avtale om IN på disse. Men det er satt en grense i kontrakten, slik at boligbyggelaget bare kan administrere inntil 2 lån med IN.

For lån med IN kan det inngås avtale om fastrente, men dette forutsetter en særskilt avtale med banken. I periode med fastrente vil det ikke være anledning til å innbetale på IN, og boligbyggelagets behandlingsgebyr vil i denne fasen reduseres som følge av dette.

Avtale om rentebytte og andre finansielle produkter i tilknytning til lån omfattet av IN-avtalen tillates ikke. Dette er kompliserte finansielle produkter som gir ekstra komplikasjoner i tilknytning til en IN-ordning. Dette kan lede til tap for andelseierne, og kan innebære en forfordeling mellom de andelseiere som har betalt inn på IN og de som ikke har gjort det.

Ved innbetalingene på lånet, betaler den enkelte andelseier ned på borettslagets lån. For hver innbetaling skal andelseieren motta en kvittering som viser innbetalt beløp, og at andelseieren trer inn bankens pant i borettslagets eiendom, tilsvarende beløpets størrelse. Andelseierens innbetaling sikres altså med inntredenrett i bankens pant.

Hvordan fungerer ordningen?

Ved individuell nedbetaling skilles det mellom felleskostnader øremerket drift og felleskostnader øremerket betjening av lån. Felleskostnadene til drift fordeles på andelene etter vanlig

fordelingsnøkkel og reguleres av styret. Felleskostnadene til lån fordeles etter andelens respektive restandel av fellesgjelden (andelskonto), følger til enhver tid gjeldende lånebetingelser og avregnes med jevne mellomrom. Ligningsmessig fordeles lånerenter og avdrag i forhold til andelskonto og øvrige ligningsdata i henhold til ordinær fordelingsnøkkel.

Er fellesgjelden for en andel fullt innbetalt, vil altså andelens månedlige felleskostnader kun bestå av driftsdelen.

Hvordan skjer innbetaling?

Før innbetaling kan skje, må andelseier ha inngått en avtale med borettslaget v/BORI BBL (forutsetter at borettslagets generalforsamling har vedtatt IN-ordning, og at långiver har akseptert ordningen og styret har inngått de nødvendige avtaler med långiver og BORI BBL).

Innbetaling kan gjøres inntil 4 ganger i året, dog ikke oftere enn lånet har terminer. Restsaldo fås opplyst ved henvendelse til BORI BBL og innbetaling må være mottatt senest 10 dager før termindato på klientkonto for IN-innbetalinger. Det er viktig at beløpet merkes godt med fornavn, etternavn, borettslag og andel (enhetsnummer). Tjenesten er gebyrbelagt.

Hva skjer etter innbetalingen?

Etter innbetaling vil månedlige felleskostnader blir omberegnet, den delen som går til betjening av fellesgjeld, blir redusert tilsvarende reduksjonen i fellesgjeld.

På ligningsoppgave og ved utsendelse av boliginfo vil andel fellesgjeld også være redusert.

Hvor sikker er innbetalingen?

Innbetalingen er sikret ved at banken garanterer likestilt pant innenfor bankens obligasjon.

For borettslag med normalt god økonomi er konkursrisikoen tilnærmet lik null og felleskostnadene er sikret med legalpant. Størrelsen på pantet er knyttet opp mot folketrygdens grunnbeløp på 2G.
I tillegg stilles det krav til at borettslaget skal være medlem av en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Sikringsordningen er en forsikring som dekker den delen av felleskostnadene som eventuelt ikke dekkes ved tvangssalg av boligen.

Verdt å vite!

En innbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom du skulle få bruk for pengene. Leiligheten er imidlertid et bedre panteobjekt for et banklån.

Det er borettslaget som helhet som har ansvar for løpende betjening over banken, både med og uten IN-ordningen. Innbetaling av andel fellesgjeld fritar ikke for dette. For alle som bor i borettslag er det derfor viktig å ha god nok likviditet til å kunne betjene lånet også dersom det i en periode skulle forekomme mislighold av felleskostnadene.

En bolig i et borettslag blir ikke en eierseksjon (selveierleilighet) selv om fellesgjelden innfris.

Nedbetaling av fellesgjeld bidrar til å gjøre borettslaget mer økonomisk robust. Reduksjon av bankens totale eksponering, kan påvirke lånebetingelsene positivt for hele borettslaget.

Dersom borettslaget binder renten på lånet, kan innbetalinger kun skje ved utløp av bindingstiden.

Kostnader:

- Etablering av ordningen i borettslaget ca. kr 35 590,- pr. lån *
- Årlig vedlikehold av ordningen ca. kr 15 375 pr. lån *
- Gebyr for andelseierne pr. innbetaling ca. kr 3 950,- pr. innbetaling *

Vedlikehold av IN-ordningen er administrativt krevende. Den enkelte som benytter ordningen dekker selv kostnaden ved dette.

* Prisene er inkl. mva og gjelder fra 01.01.2025

Risiko
Det er en viss risiko knyttet til innbetaling på IN, siden andelseieren ikke betaler inn på sitt eget lån, men på borettslagets lån. Andelseieren gjør seg derfor sårbar for betalingsmislighold fra andre andelseiere, og andre økonomiske problemer som eventuelt skulle oppstå i borettslaget. Dette avhjelpes ved at andelseieren trer inn i bankens pant. Dette er også bakgrunnen for at det stilles krav om at borettslaget har inngått en avtale om sikring mot manglende betaling av felleskostnader. Dersom laget har ordnede økonomiske forhold er imidlertid risikoen for tap lav.

Flertallskrav

Vedtaket om IN-ordning krever alminnelig flertall på generalforsamlingen.

Ved etablering av avtale om IN må laget skattemessig gå fra fordeling på andelsbrøk til andelskonto, for at boligbyggelaget skal kunne har et godt system for de individuelle innbetalingene, og derved sørge for at andelseierne får riktig skattemessig fordeling av formue og inntekter i laget, herunder at andelseierne får riktig skattefradrag for gjeldsrenter.

Av F19.11.1999 nr. 1158 - Forskrift til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14 følger at lovgiver legger til grunn at vedtak på generalforsamlingen er nødvendig.

«§ 7-3-12. Valg av fordelingsmetode
(1) Inntekt og formue fordeles mellom andelshaverne etter en av disse metodene:
a. Husleiebrøk, jf. § 7-3-13
b. Andelsbrøk og andelskonto, jf. § 7-3-14.
(2) Vedtak om valg av fordelingsmetode og om fastsettelse av fordelingen treffes av generalforsamlingen i samsvar med lov om borettslag og alminnelige vedtaksprinsipper»

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 8

STEMMESEDDEL 4

NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: ……..……

Leilighetsnummer: ……..……

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen.
Leietaker har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig etter eget valg. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel.

Navneseddelen eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

BRETT OG RIV

FULLMAKT

Jeg gir ……fullmakt til å
(navn på fullmektig)

møte på generalforsamlingen i ……
(navn på borettslag)

den ……

for andelsnummer ……., leilighetsnummer ……

……
(underskrift)

MERK! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel

Fornebu Forvaltning

Tilbud ekstern styreledelse

Holtgrenda Borettslag

Oslo / 29.01.2025





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Vi har fokus på tilgjengelighet og kapasitet slik at beboerne raskt får svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Vi bistår med profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Holtgrenda Borettslag org.nr. 948292858 og Fornebu Forvaltning AS org.nr. 919 253 029 er det inngått følgende avtale.

§ 1 Oppdragets varighet

Heidi Moestue Sannes velges som ekstern styreleder for en periode på 1 år fra våren 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder og borettslagets vedtekter. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 måneder. Tid utover dette faktureres etter medgått tid i henhold til § 6.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling
- utarbeidelse av borettslagets budsjett og forslag om eventuell regulering av felleskostnader i samsvar med budsjettet
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra styremøter
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem
- ansvarlig for å sørge for at borettslagets korrespondanse, herunder at skriftlige henvendelser blir besvart av et styremedlem innen rimelig tid, samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig
- i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet
- ha dialog med borettslagets forretningsfører
- styreleder har personalansvar for borettslagets ansatt/ansatte. Dette ansvaret kan utføres av andre i styret om styret finner det nødvendig

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere eller innleid personell etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha tegnet styreansvarsforsikring for samtlige i styret.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Borettslaget skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kroner 190 000,- pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 2 200 pr. time eks. mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Godtgjørelse faktureres også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Heidi Moestue Sannes har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

	Fornebu Forvaltning AS	Holtgrenda Borettslag

291 Holtgrenda Borettslag 1

Protokoll for ordinær generalforsamling 07.04.2025
Sted: Skedsmo Samfunshus møterom "Meieriet"
32 av 93 mulige stemmegivere var representert.
28 deltok fysisk, 4 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Deltagende på generalforsamlingen er også Lars Persson fra BORI U og Advokat Marianne Friis Wold Furuseth fra Ræder Bing.

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

> "Linn Cantigas fra BORI BBL velges til møteleder, Ole Henning Roland fra BORI BBL velges som sekretær. Andelseier June Blakstad signerer protokoll med møteleder og sekretær. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsmelding

Styrets forslag Vedtatt med 32 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 33
En andelseier hadde innsigelse til styrets årsmelding for 2024: Styrets årsmelding stemmer ikke med referat fra tidligere avholdte beboermøter og generalforsamlinger.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 10 728 024(mot budsjett 10 637 871)
Driftskostnader: 7 031 067(mot budsjett 6 043 378)
Finans kostnad: 4 844 815(mot budsjett 4 989 694)
Resultat: - 1 147 858(mot budsjett -395 201)

Disponible midler er kr 3 565 826, disponible midler er innenfor anbefalt nivå.

Avviket mellom budsjett og regnskap for 2024 er i hovedsak vedlikehold av bygningsmassen, herunder piper og rehabilitering av to tak-terasser.

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

> "Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Vedtatt med 28 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 250 000,-

Benkeforslag

Innsendt benkeforslag på e-post: Styrehonorar settes til maksimalt kr 50.000 per styremedlem.

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 28

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 5: Innkommet sak: vedtektsendring § 8 Styret

Det er i dag krav om at styremedlemmer skal bo i Borettslaget. Belastningen med å sitte som styreleder er stor samt at det krever høy kompetanser rundt relevante lover samt at det også går ut over naboforhold.

Styret forslår derfor å harmonisere med Borettslagsloven

Alternativ 1 Vedtatt med 29 stemmer

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og kan ha inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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, gjelder det møtelederen stemte for. 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 eller tenkt 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 og vedlikehold, 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. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

Mot - 0 stemmer

Dagens tekst beholdes.

Generalforsamling må da finne ny styreleder og vara da dette ikke er innstilt fra styret

Totalt antall stemmer: 29

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 6: Innkommet sak: Garasjer

Garasjene har store råteskader og er tydelig merket av tidenes tann. Styret måtte i 2024 gjøre utbedringer på to garasjer noe som koster ca. 100 000,-
Av den grunn har styret gjennomført et forprosjekt som har sett på alternativene og sett på følgende alternativer:
1. Ikke gjennomføre utbedringer på eksisterende garasjer
2. Rehabilitering av eksisterende garasjer
3. Riving av eksisterende garasjer
4. Riving av eksisterende garasjer og bygging av nye

For mer info, se vedlegg

Benkeforslag fra andelseier i salen Vedtatt med 24 stemmer

Forslag om utsettelse av sak om bygging av garasjer. Rehabilitering av garasjer må utredes ytterligere, mht. tilbydere, pris og tilstandsvurderinger etc. Beboere informeres om utredning, pris og tilbydere på beboer møte. Forslag avgjøres på en senere Generalforsamling.

Ikke gjennomføre utbedringer på eksisterende garaser

Det gjøres ikke noe, men må påberegnes en del løpende behov, ref. utbedring foretatt i 2024 av to garasjer på ca.100 000,-
Merk at det kan bli behov for tiltak som riving dersom reparasjon ikke er mulig

Rehabilitere av eksisterende garasjer

Garasjer rehabiliteres så de ikke medfører risiko. Forventet levetid vil være maks 10 år.
Det må også påregnes noe vedlikehold i tillegg samt at det innen 10 år må tas en avgjørelse på hva som gjøres videre
Estimert kostnad er på 5,3 millioner

Riving av ekisterende garasjer

Eksisterende garasjer rives, ladeanlegg remonteres og beboere får faste plasser
Estimert kostnad for riving er 3,8 millioner

Riving av eksisterende garasjer og bytting av nye

Eksisterende garasjer rives og det bygges nye og litt større garasjer
Estimert kostnad er 24,3 millioner

Totalt antall stemmer: 24
Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

Sak 7: Innkommet sak: Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sak henger sammen med vedtak for garasjer. Oppstart av IN-lån justeres ut ifra garasjevedtak og når prosjektet er ferdigstilt.

For Vedtatt med 24 stemmer

1. Generalforsamlingen fatter vedtak om å etablere IN-ordning i borettslaget. Ordningen trer i kraft når garasje prosjektet er ferdigstilt. Alternativt fra 01.01.2026 om prosjektet faller.
2. Styret gis fullmakt til å inngå de nødvendige avtaler på borettslagets vegne.
3. Generalforsamlingen beslutter å endre skattemessig fordelingsmetode til andelskonto

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 24

Sak 8: Innkommet sak fra andelseier: Gransking av styret - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Flere beboere og jeg mener at rehabiliteringsprosjektet i borettslaget har vært preget av uregelmessigheter og at styret har overkjørt beboernes interesser. Vi ønsker derfor at det opprettes en kommisjon for å gjennomgå all relevant dokumentasjon med mål om å avdekke eventuelle uregelmessigheter. Kommisjonen bør også undersøke om enkeltpersoner har påvirket beslutningsprosessen på en måte som har medført økonomiske tap for beboerne. Dersom det avdekkes kritikkverdige forhold, bør det vurderes å iverksette rettslige skritt mot de ansvarlige.

Mot - 26 stemmer

Forslagsstiller er i tvist med borettslaget om å rive sin vinterhave. Saken skal avgjøres av domstolen- ref styrets beretning. Styret knytter forslaget til den pågående tvisten.
Enhver andelseier står fritt til å kreve granskning av forvaltning av borettslaget. Styret vil påpeke at granskingens formål etter borettslagsloven § 7-14 først og fremst er å bringe på det rene det uklare eller uavdekkede faktum. I anledning faktaundersøkelsen kan det være nødvendig og naturlig å foreta juridiske vurderinger, men det er i utgangspunktet utenfor granskingens ramme å bedømme forhold der hvor faktum ellers er rimelig klart. Vi oppfatter at granskingskravet fra andelseiere fortrinnsvis er en kritikk av styrets disposisjoner knyttet til pågående tvistesak. Styret mener at faktum egentlig ikke er omstridt. Saksforholdet er derfor etter Styrets vurdering utenfor rammene for en gransking. En kritikk mot styret som resulterer i manglende tillit vil imidlertid kunne lede til at Styret ikke blir gjenvalgt. Dette skal Generalforamlingen ta stilling til under sak om valg.
En gransking vil ta tid, koste penger og ta bort fokus fra andre og viktige oppgaver i borettslaget. Det må kunne forventes at den rettslige behandlingen av saken vil avdekke forhold av nevneverdig betydning. Styret mener derfor at en granskning vil være overflødig.
Styret støtter ikke forslaget

Gransking iverskesettes - 2 stemmer
Totalt antall stemmer: 28
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 9: Innkommet sak fra andelseier: Oppløse Borettslaget - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller. Det ikke var 100% oppmøte av andelseiere. Sak krever 100% oppslutning for at vedtak kan være gyldig. Dette pga. mindretallsvernet.

Jeg ønsker å ta opp en sak til generalforsamlingen som jeg mener kan være av stor økonomisk interesse for alle andelseiere: en vurdering av å oppløse borettslaget og omdanne det til selveierleiligheter.
Det er flere grunner til at dette kan være en fordel for beboerne:
1. Økt leilighetsverdi – Selveierleiligheter har ofte høyere markedsverdi enn borettslagsleiligheter, da de ikke er bundet av fellesgjeld og borettslagets økonomiske situasjon.
2. Ingen fellesutgifter – Hver enkelt eier får full kontroll over sine egne utgifter, uten å være bundet av økende felleskostnader eller beslutninger som tas av et styre.
3. Styrets økonomiske beslutninger – Enkelte avgjørelser fra tidligere styrer har ført til nesten en dobling av felleskostnadene, noe som har gjort leilighetene mindre attraktive på markedet og vanskeligere å selge. Dette har ført til at borettslaget til tider har hatt 6–7 leiligheter ute for salg samtidig, hvor flere ikke har blitt solgt etter et halvt år – selv i et brennhett boligmarked.
4. Styrets utfordringer – Det har vist seg vanskelig å finne beboere som er villige og kompetente til å sitte i styret, samtidig som det har vært uenighet om hvordan borettslaget bør forvaltes. Dette skaper utfordringer for fellesskapet og kan føre til ineffektive beslutninger.
5. Mer individuell frihet – Uten borettslagets regler og begrensninger vil beboerne få større frihet til å bestemme over egen bolig og økonomi.

Borettslaget starter oppløsing av borettslaget

Må besluttes av 2/3 av alle andelseiere, ikke bare de som møter samt i ny generalforsamling om minst 4 uker, ref. Borettslagslovens paragraf 11-1 punkt 1:

(1) Oppløysing av laget krev vedtak på to generalforsamlingar etter kvarandre, med minst fire vekers mellomrom. På kvar generalforsamling må minst to tredjedelar av alle andelseigarane røyste for vedtaket. Den eine generalforsamlinga skal vere den ordinære generalforsamlinga.

Mot - 0 stemmer

Forslagsstiller er i tvist med borettslaget om å rive sin vinterhage. Saken skal avgjøres av domstolen. Styret knytter forslaget til den pågående tvisten.
Enhver andelseier står fritt til å kreve oppløsning av borettslaget.
Til GF orientering må lovens særlige prosessregler for denne typen vedtak følges: I følge borettslagsloven § 7 må vedtak om oppløsning vedtas på to generalforsamlinger etter hverandre med minst fire ukers mellomrom. Den ene generalforsamlingen må være den ordinære generalforsamlingen, jf. brl. § 7-4. Vedtaket om oppløsning må fattes med minst to tredjedel (på begge GF) av alle andelseiere , ikke bare av de som møter.

Et tilleggsvilkår gjelder for vårt borettslag ettersom vi er et såkalt tilknyttet borettslag (til Bori): Der et boligbyggelag eller en annen tredjeperson har vetorett ved endring av vedtektsklausuler om vilkår for å være andelseier, må denne tredjepersonen godkjenne oppløsningsvedtaket før det er gyldig. Dersom oppløsningen innebærer at man ikke viderefører forkjøpsretten kreves det altså at Bori samtykker til forslaget om oppløsningen.

Da vi har stor fellesgjeld vil et vedtak om oppløsning føre til at fellesgjelden må innfris. Styret

frykter at dersom ikke alle andelseiere vil få lån til å innfri sin andel av fellesgjelden, så kan konsekvensen for noen eiere være at de tvinges til å selge sin bolig. Beslutningen kan derfor bli så tyngende for enkelte at en beslutning om oppløsning kan bli omfattet av mindretallsvernet. For å unngå at vedtaket blir utfordret som et mulig brudd på lovens mindretallsvern, vil styret anbefale generalforsamlingen til samtidig å ta stilling til om vedtaket vil kreve tilslutning fra samtlige andelseiere.

Forslaget om oppløsningen er fremsatt med blant annet følgende påstand: Ingen fellesutgifter – Hver enkelt eier får full kontroll over sine egne utgifter, uten å være bundet av økende felleskostnader eller beslutninger som tas av et styre.

Styret stiller seg ikke bak denne påstanden. Styret understreker at det vil påløpe de samme kostnader for vedlikehold og drift av byggende uavhengig av om byggene er organisert som et sameie eller et borettslag. Videre må det opplyses om at dersom borettslaget oppløses og omgjøres til et eierseksjonssameie, vil det påløpe dokumentavgift til staten ved salg av leiligheter. Salg av borettslagsandeler er unntatt fra plikten til å betale dokumentavgift.

Videre mener forslagstiller at det skal være enklere å få besatt styreposisjoner dersom borettslaget omgjøres til et sameie. Styret må her bemerke at borettslagsloven og eierseksjonsloven pålegger tilnærmet samme ansvar og oppgaver for styrene i borettslag og sameier. Forvaltning og drift er tilnærmet likt for disse to eierformene, så vi er derfor usikre på hva forslagstiller her sikter til. Det er heller ikke korrekt at det er større økonomisk frihet i et eierseksjonssameie enn i et borettslag. I begge eierformene må den enkelte eier betale sin del av felleskostnadene etter eierbrøk.

I alle fall må konsekvensene av et slikt forslag utredes. En oppløsningsprosess er krevende, og det må innhentes juridisk bistand til både utredning og gjennomføring.

Styret støtter ikke forslaget.

Sak 10: Personvalg - Styreleder

Styret innstiller Heidi Mostue Sannes fra Fornebu forvaltning som styreleder.
Honorar for for perioden 2025-2026 vil utbetales ihht vedlagt tilbud av 29.01.2025.

Styreleder (1 år)
Heidi Moestue Sannes enstemmig valgt

Sak 11: Personvalg

Ikke på valg:
June L. Blakstad (valgt for 2 år i 2024)
Brynhild Bo Schütz (valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem (2 år)
Rune Jensen enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)
Arild Haugen enstemmig valgt

Styrets sammensetning etter generalforsamling:

Styreleder:
Heidi Moestue Sannes *(valgt for 1 år i 2025)*
Styremedlem:
June L. Blakstad *(valgt for 2 år i 2024)*
Brynhild Bo Schütz *(valgt for 2 år i 2024)*
Rune Jensen *(valgt for 2 år i 2025)*

Varamedlem til styret:
Arild Haugen *(valgt for 1 år i 2025)*

Sak 12: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 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.

Forslag til delegater ligger ved, varadelegater må fremmes på generalforsamlingen.

Delegat (2 posisjoner)
June Lindsethmo Blakstad 1. valg - enstemmig valgt
Brynhild Bo Schütz 2. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (2 posisjoner)
Arild Haugen 1. valg - enstemmig valgt
Rune Jensen 2. valg - enstemmig valgt

291 Protokoll generalforsamling 07.04.2025.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Blakstad, June Lindsethmo	**2025-04-08**	**Roland, Ole Henning**	**2025-04-08**

Identifikasjon

bankID Blakstad, June Lindsethmo

Identifikasjon

bankID Roland, Ole Henning

Navn	Dato
Cantigas, Linn	**2025-04-08**

Identifikasjon

bankID Cantigas, Linn

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

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

Arbeidets art: 10 boligenheter, rekke nr. 9 ..... B.sak nr.: 394/89 - 531/89

Byggherre: A/L Skedsmo BBL

Byggeadresse: Lensm. Haaversensvei 135-153 ..... G.nr.: 21 ..... B.nr.: 49/50

Byggets grunnflate: 340 m^2 ..... Ant. etg.: 2 ..... Ant. leil.: 10

Bruksareal: 640 m^2 ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 19.06.90 ..... Midlertidig innfl.dato: 19.06.90

Merknader: Ingen

Skedsmo Bygningsråd, den ..... 18.09.92.

Bygningssjef
Svein Bangsund

Avd.ingeniør
Per H Horneman

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

SKEDSMO KOMMUNE

Teknisk sektor

A/L Skedsmo Boligbyggelag
Brøtergt. 1
2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

rekkehus - rekke 9
10 boligenheter 394/89 + 531/89

Arbeidets art: .....Sak nr.....

Byggherre: A/L Skedsmo Boløigbyggelag

Byggeadresse: Holt senter - rekke 9 gnr. 21 bnr. 49 + 50

Byggets grunnflate: 340 m2 Ant.etg: 2 Ant.boligenh: 10

Bruksareal: 640 m2 Brutto gulvareal:.....

Mangler:

Pipene tas ikke i bruk før pipeattest foreligger.
Alternativ rømningsvei fra takterrasse utføres etter pålegg fra brann- og beredskapsavd.
Brannmitte via rørgjennomføringer mellom leiligheten må forhindres.
Div. småarbeider gjenstår.

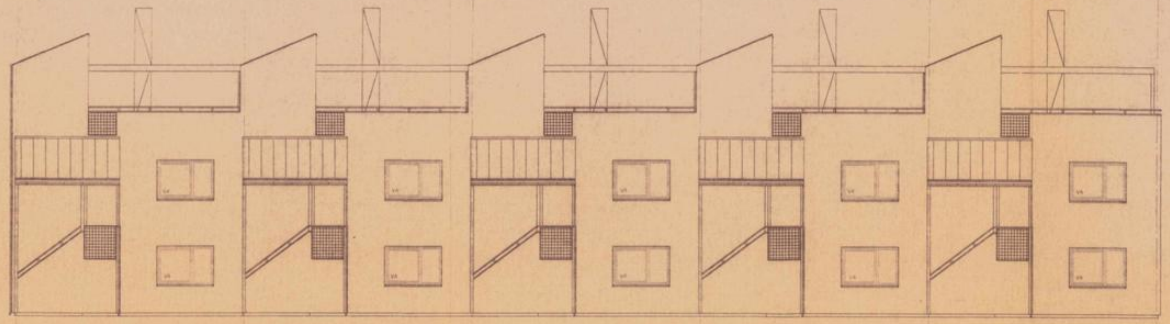
Manglene må rettes og ferdigbesiktigelse avholdes innen:
....1. år.....regnet fra dato.

BYGNINGS- OG KONTROLLAVDELINGEN, den 19. juni 1990

S. Bangsund
.....
Bygnings- og kontrollsjef.

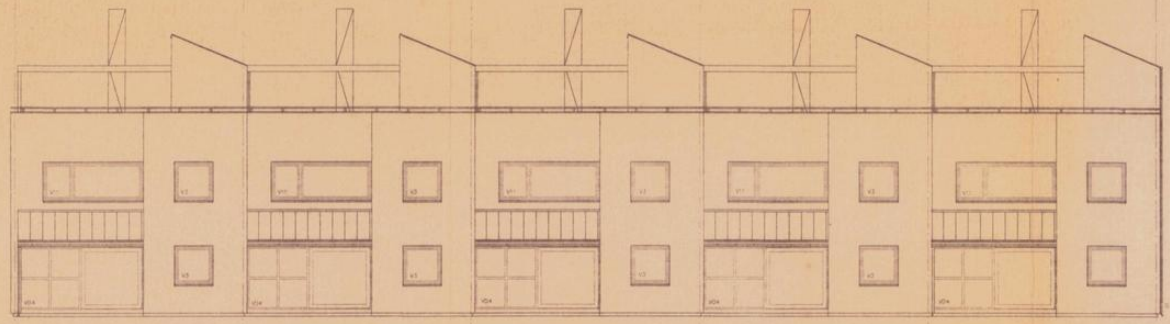
Ellen A. Stebekk
.....
Ellen A. Stebekk
avd.ing.

Kopi: Driftsavdelingen.
Planavdelingen/Oppmålingseksjonen.
Feiermester.
Ansvarshavende.
Ansvarlig sanitærinstallatør.



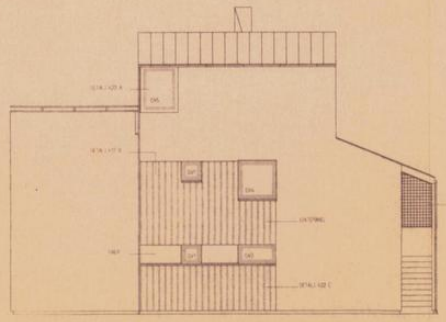
F 53 F55 F56 F57 F58

INNGANGS–FASADE



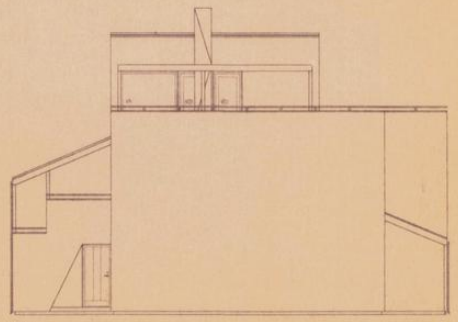
F58 F57 F56 F55 F 54

HAGE–FASADE



F 54

GAVL–FASADE



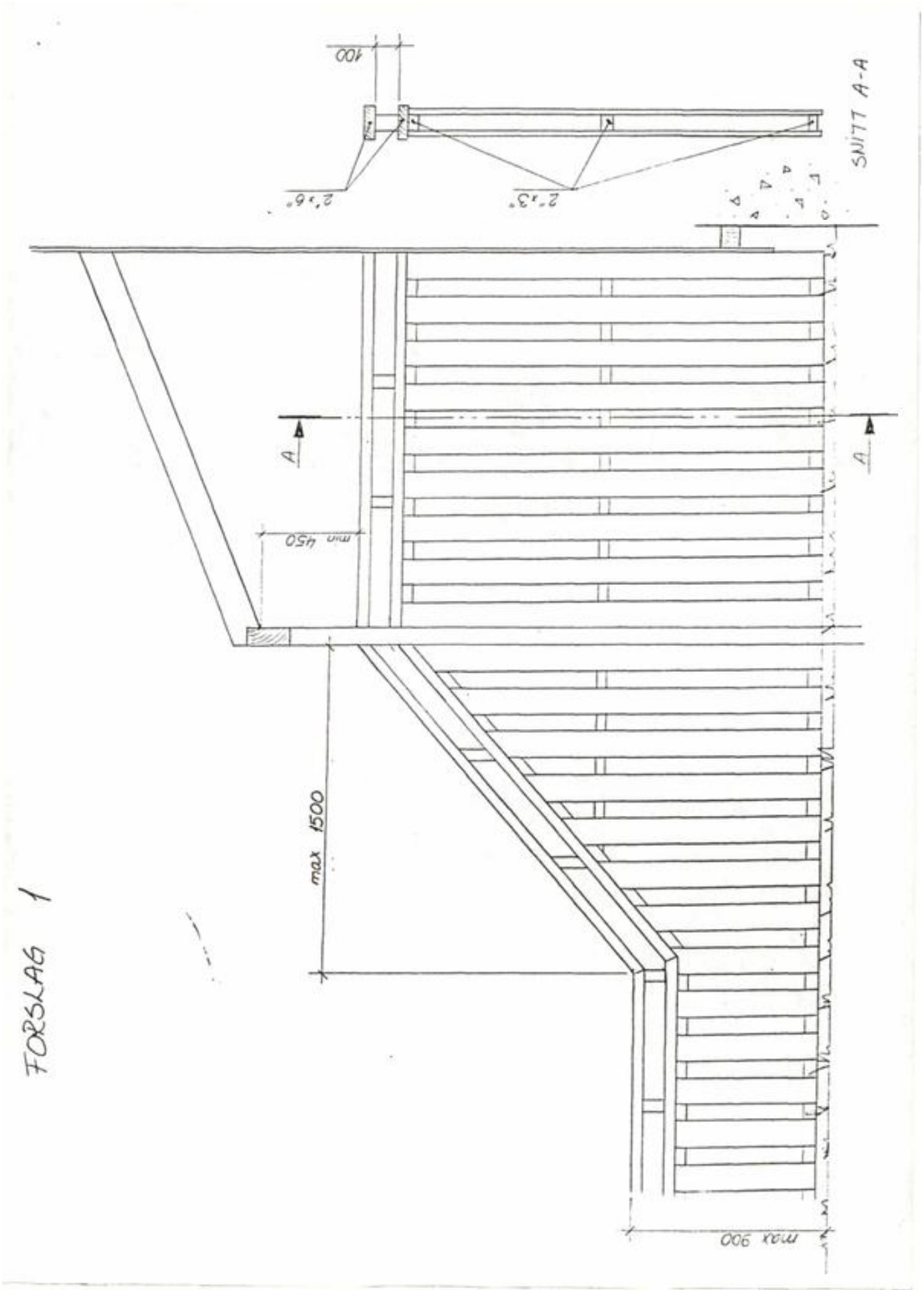
F58

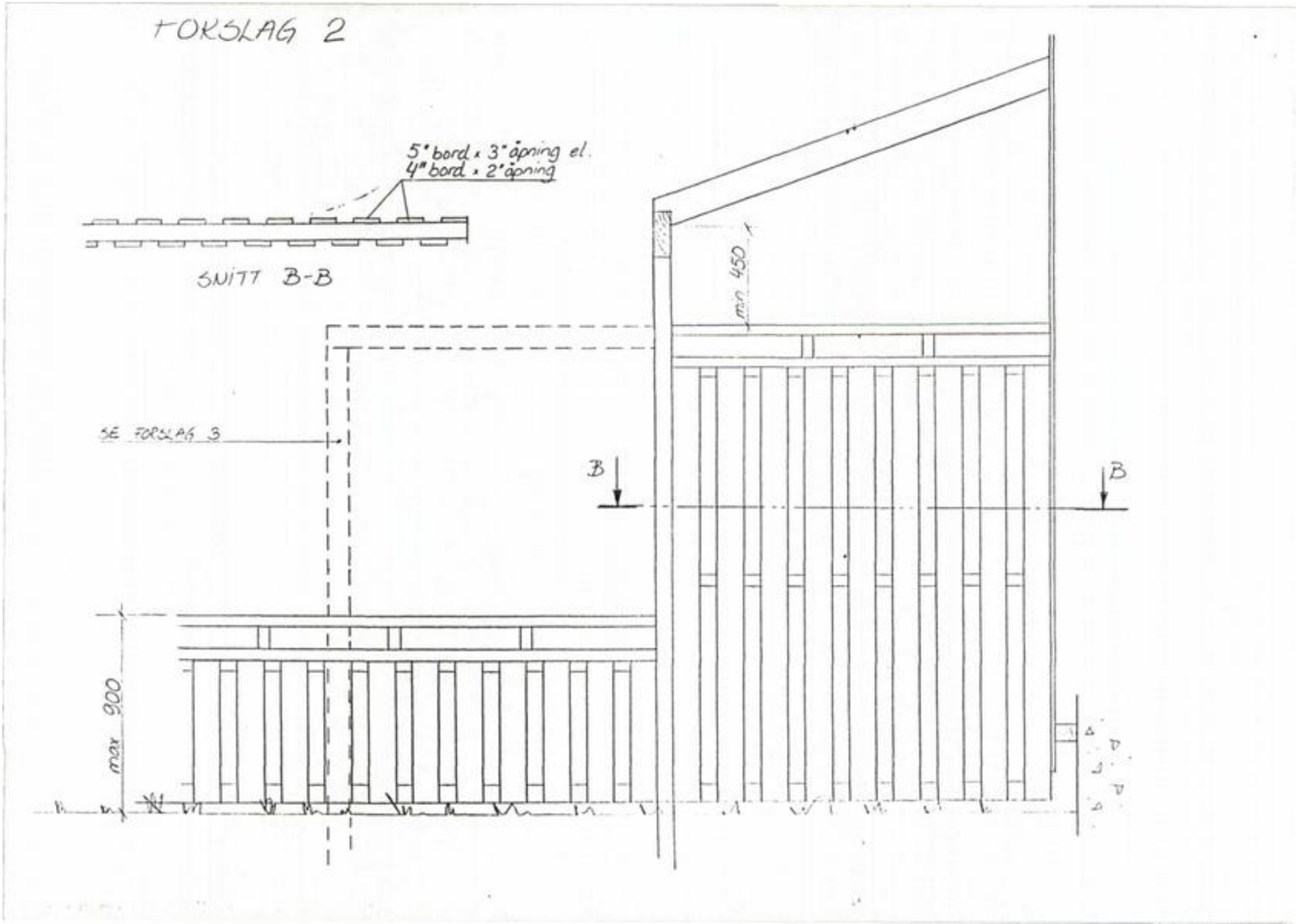
GAVL–FASADE

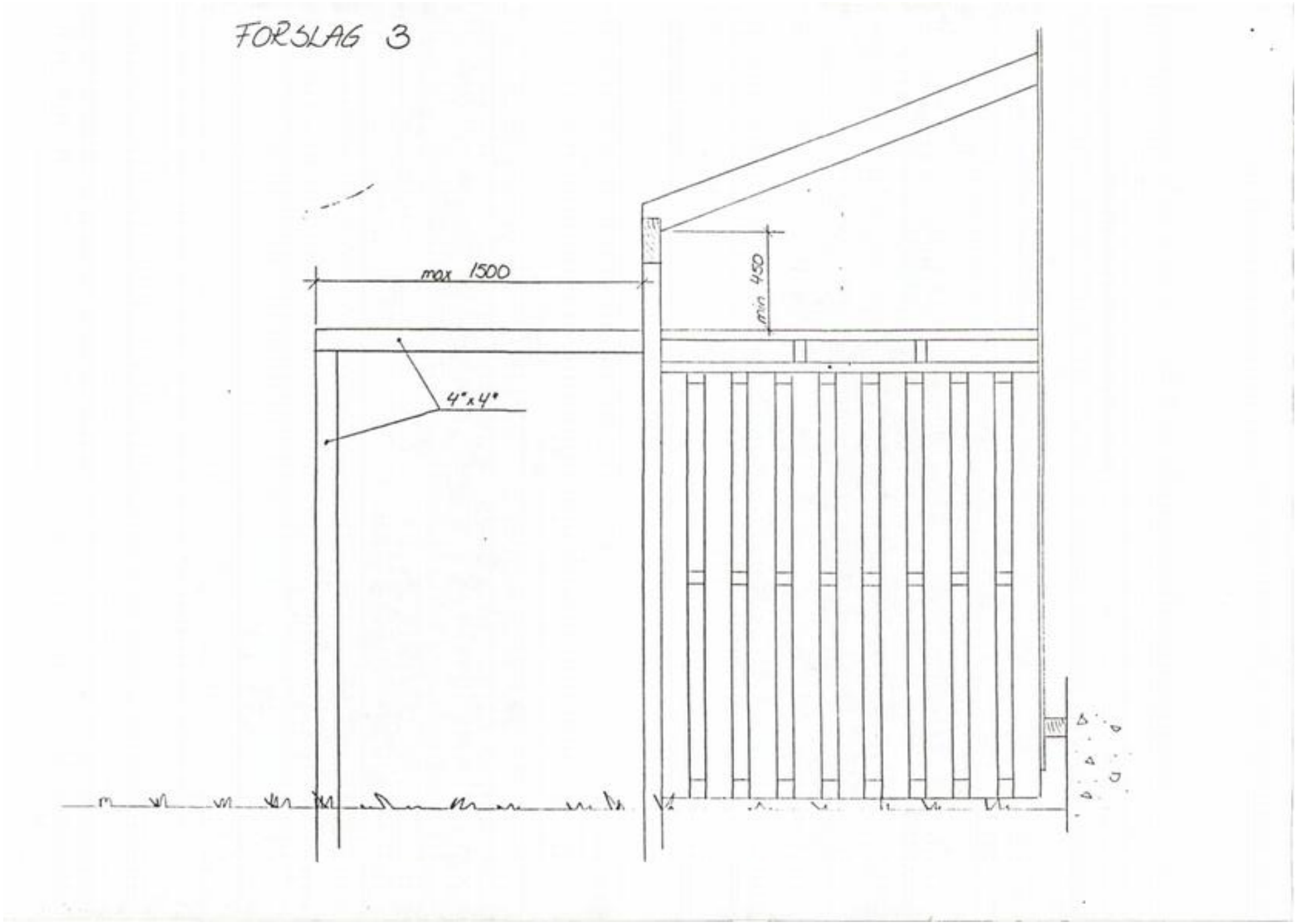
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5
Sak nr. 531/1989

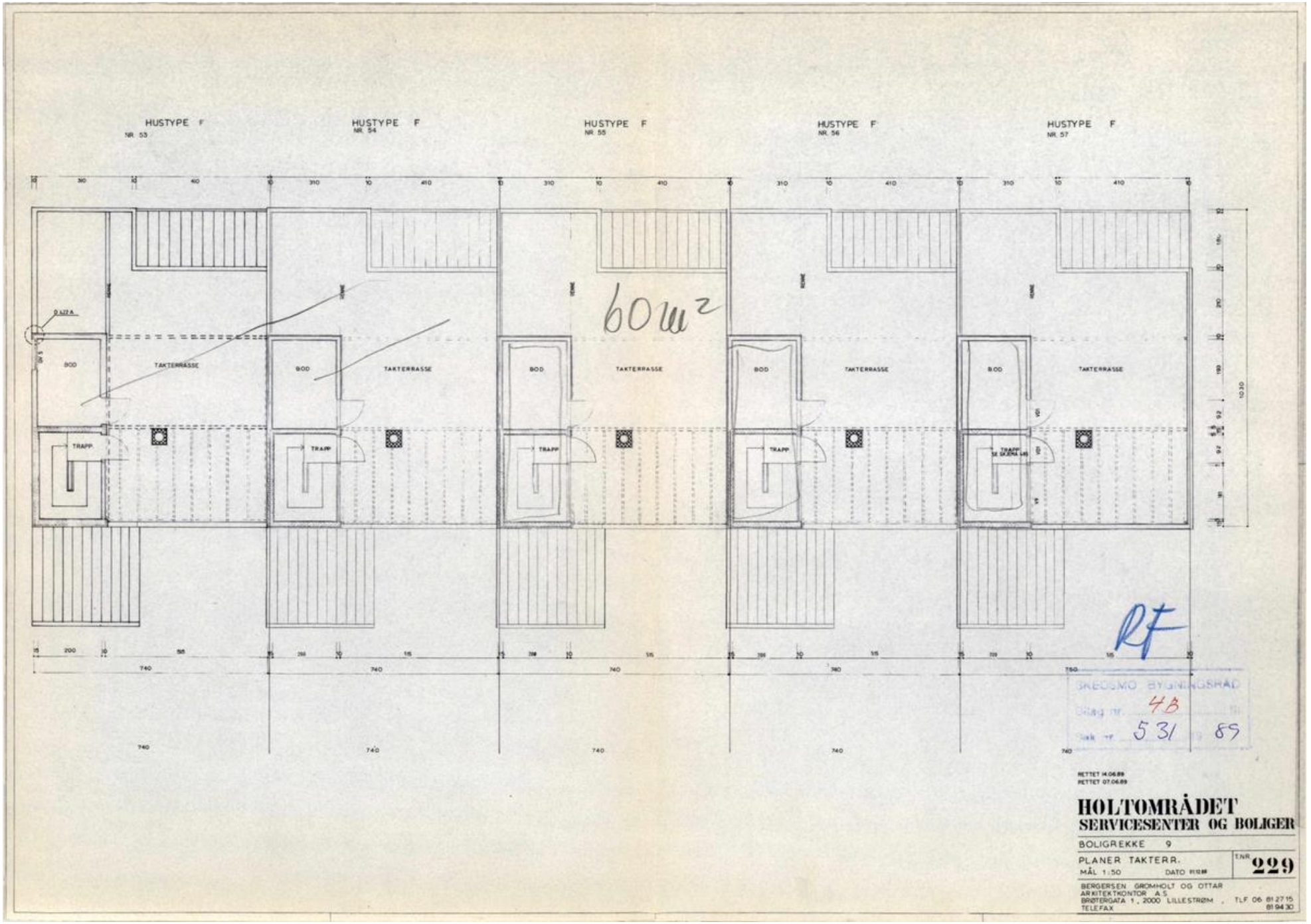
HOLTOMRÅDET
SERVICESENTER OG BOLIGER
FASADER, REKKE 9
M. 1:50 D. 01.12.88 Tegn. 239

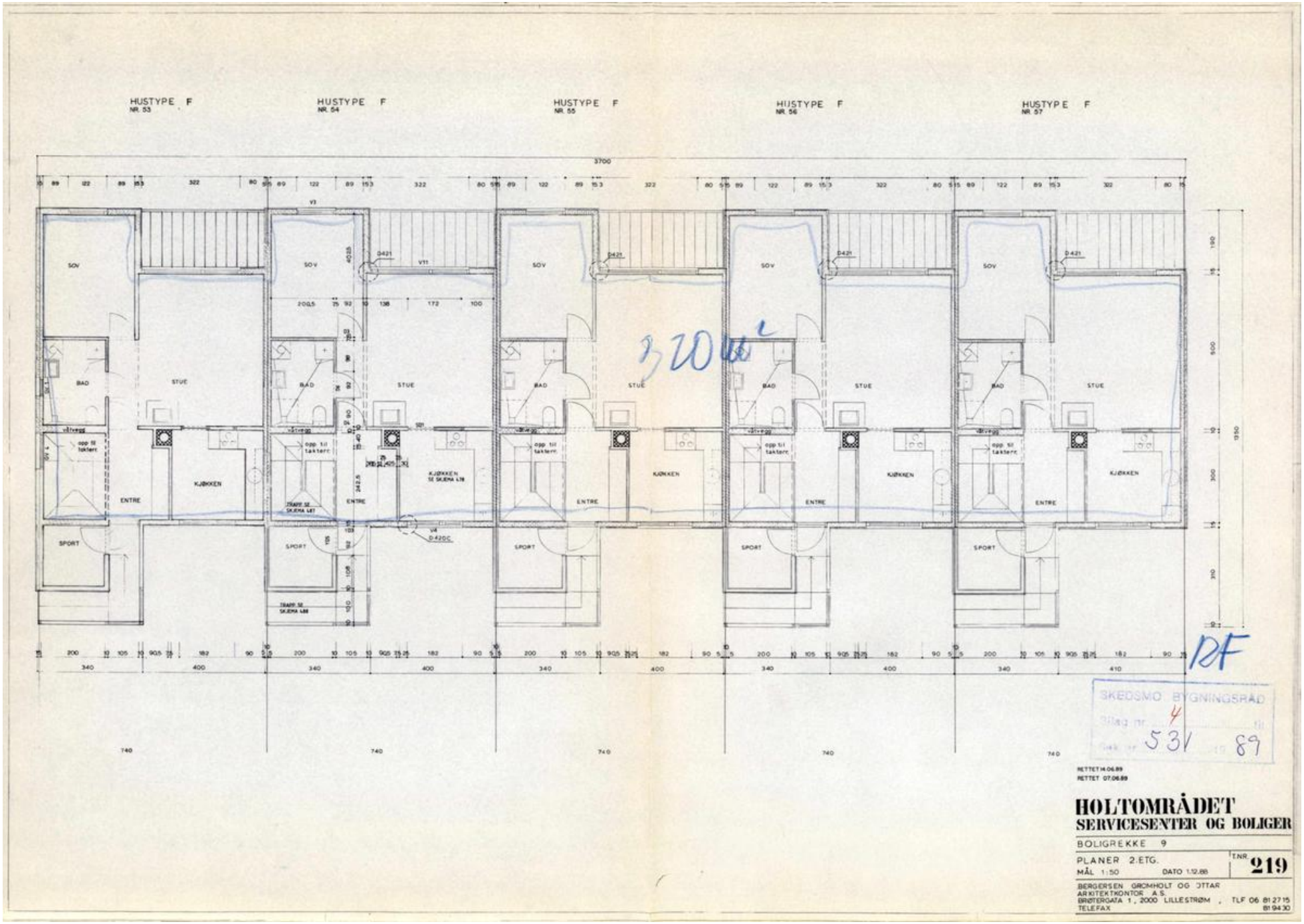
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

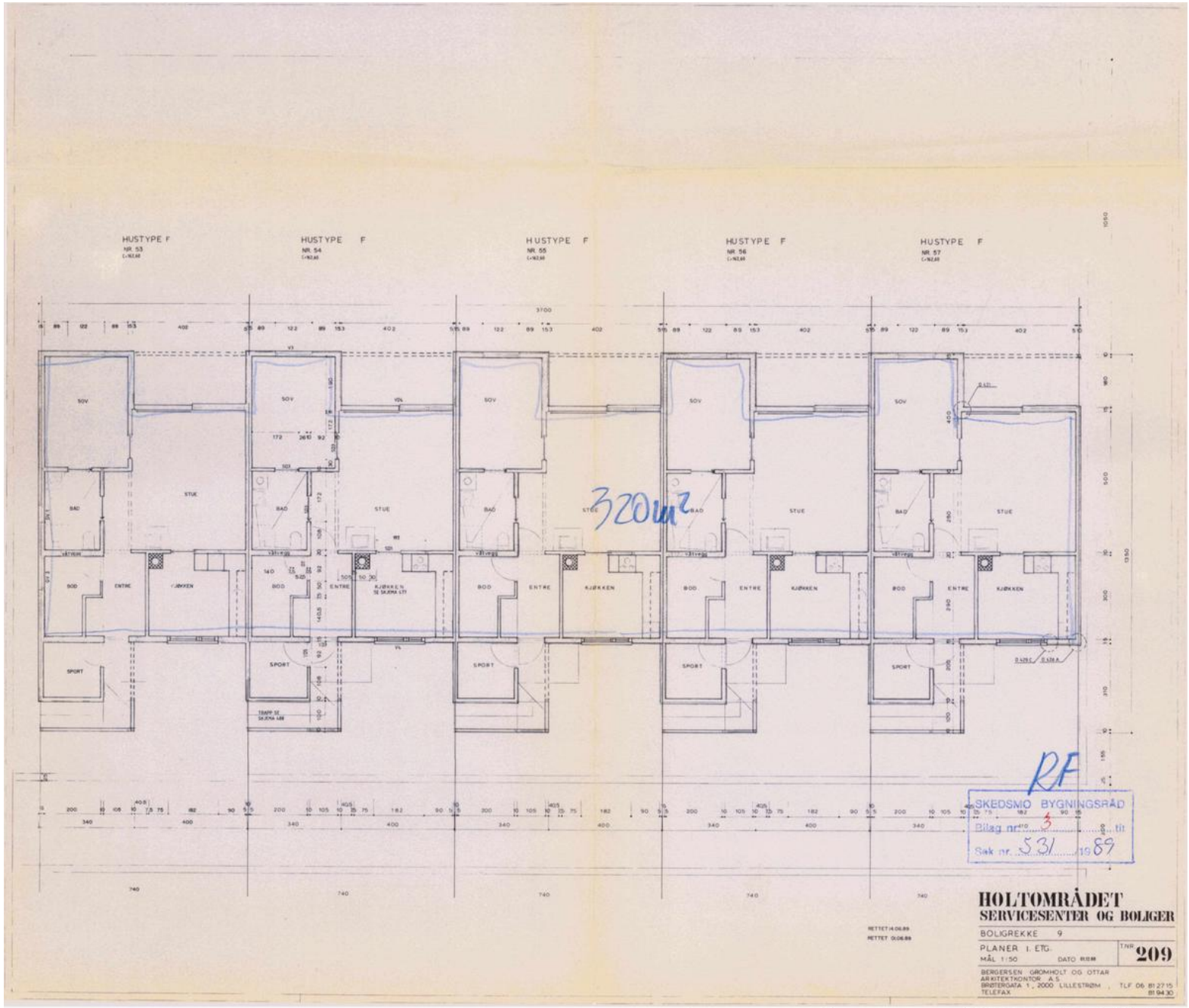

FORSLAG 1
max 1500
max 900
min 450
A
A
SNITT A-A
100
2°x3°
2°x6°

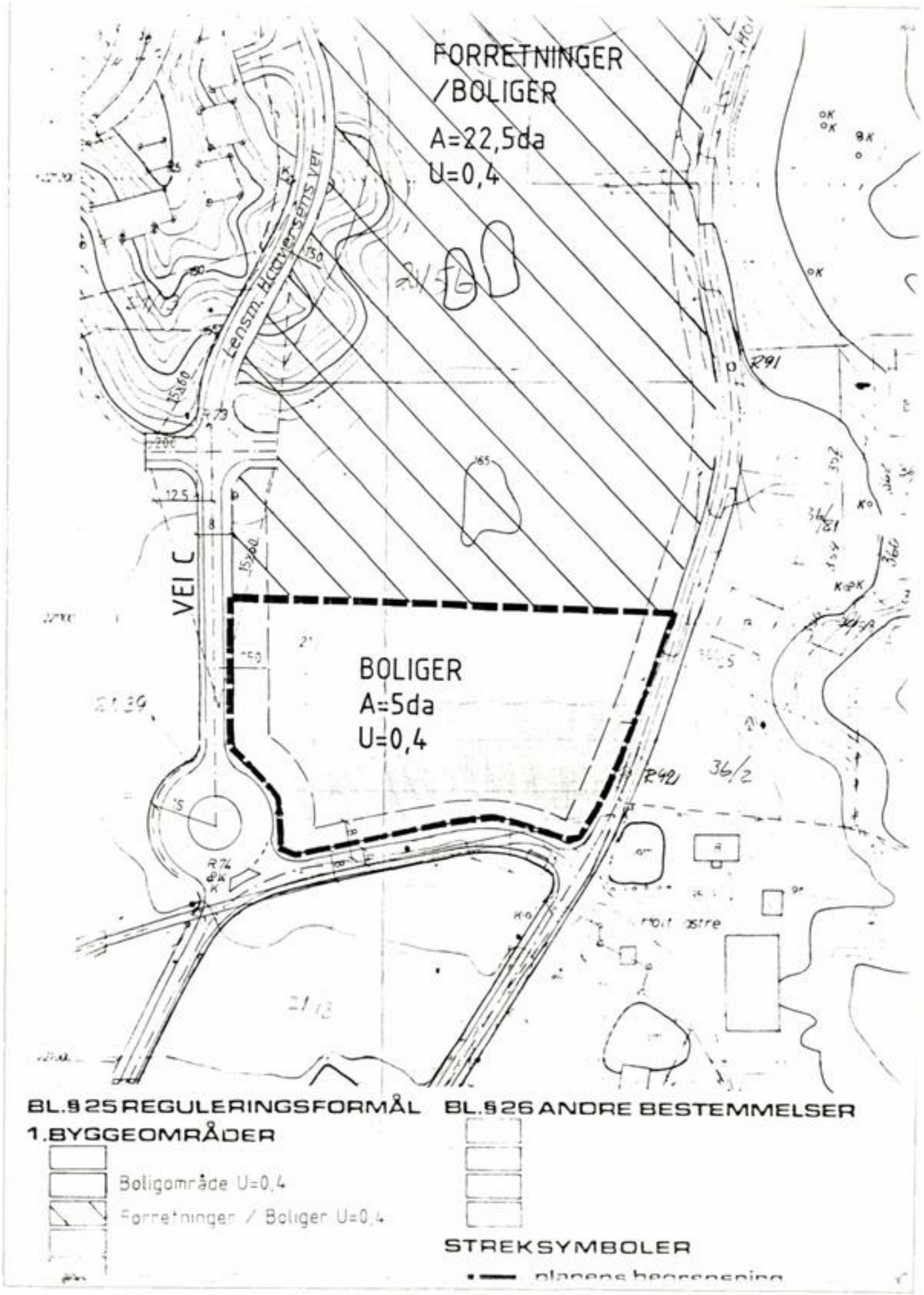

FÖRSLAG 2
5" bord x 3" öpning el.
4" bord x 2" öpning
SNITT B-B
min 450
SE FÖRSLAG 3
B
B
max 900

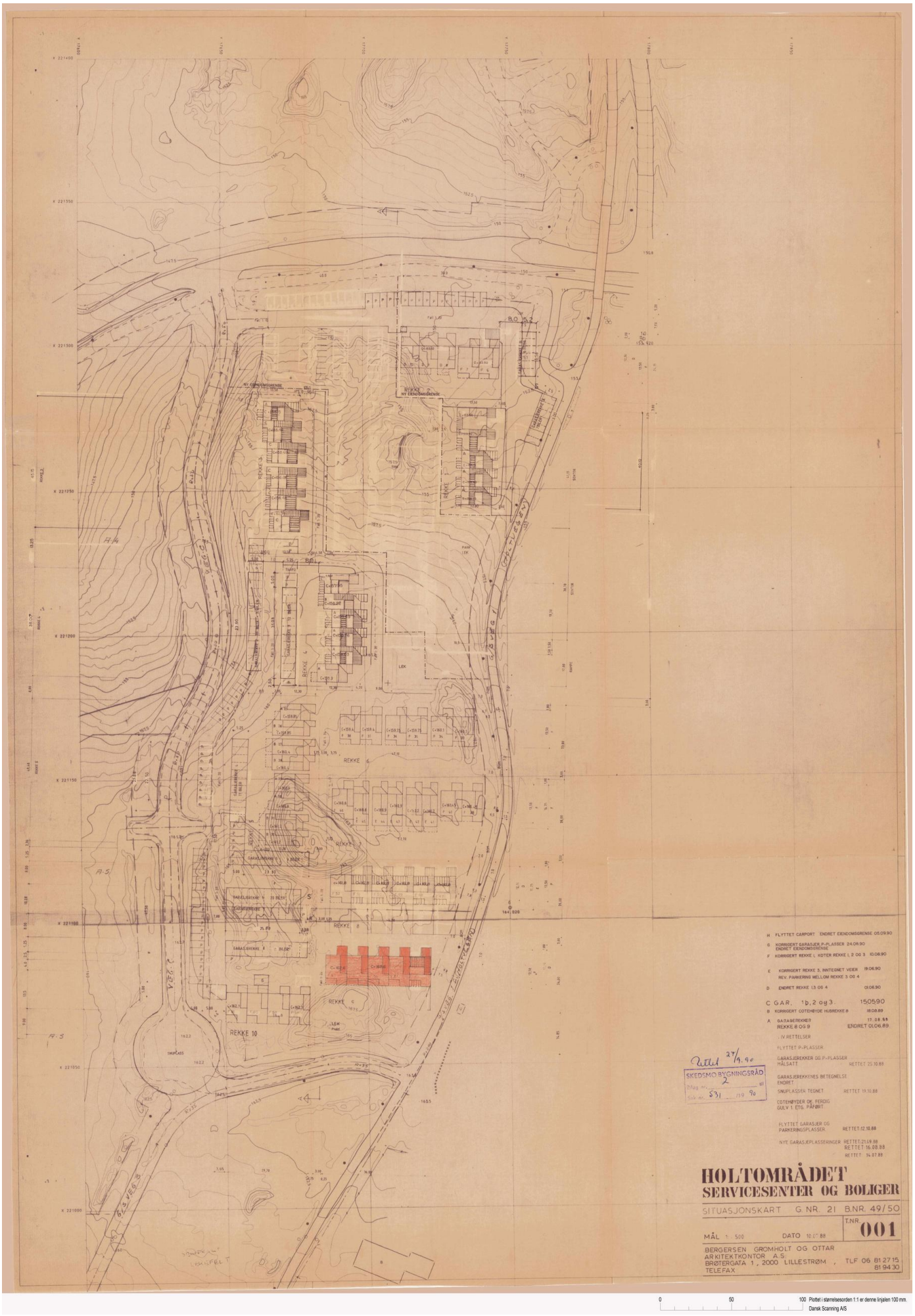

FORSLAG 3
max 1500
min 450
4"x4"


HUSTYPE F
NR. 53
HUSTYPE F
NR. 54
HUSTYPE F
NR. 55
HUSTYPE F
NR. 56
HUSTYPE F
NR. 57
BOD
TAKTERRASSE
TRAPP
60 m²
RETTET 14.06.89
RETTET 07.06.89
HOLTOMRÅDET
SERVICESENTER OG BOLIGER
BOLIGREKKE 9
PLANER TAKTERR.
MÅL 1:50
DATO
TNR 229
BERGERSEN GRØMHOLT OG OTTAR
ARKITEKTKONTOR A.S
BRØTERGATA 1, 2000 LILLESTRØM
TELEFAX
TLF 06 81 27 15
81 94 30

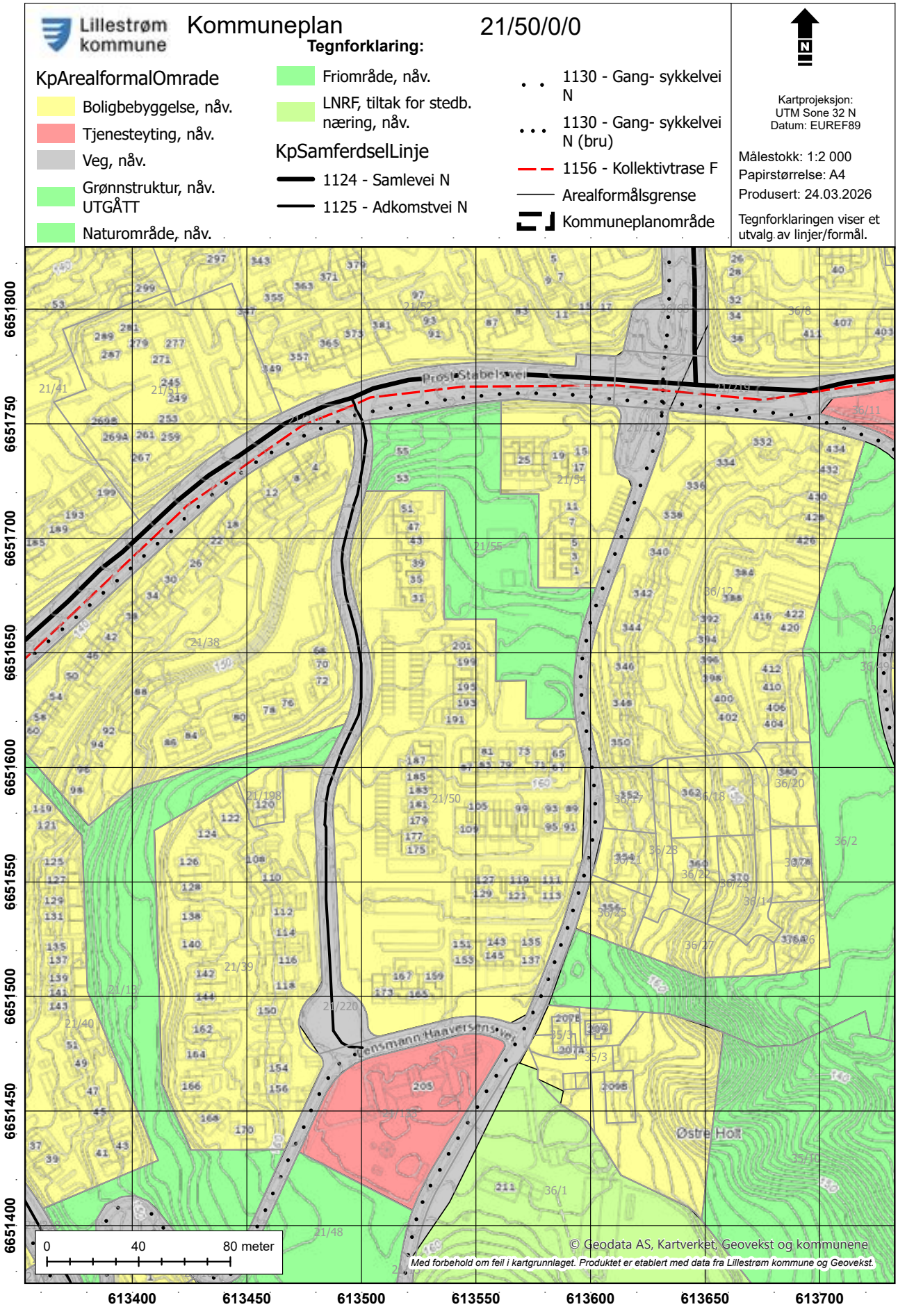

HUSTYPE F
NR. 53
HUSTYPE F
NR. 54
HUSTYPE F
NR. 55
HUSTYPE F
NR. 56
HUSTYPE F
NR. 57
3700
SOV
BAD
STUE
KJØKKEN
ENTRE
SPORT
opp til takterr
3200
DF
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Tillag nr. 4
531 89
RETTET 14.06.89
RETTET 07.06.89
HOLTOMRÅDET
SERVICESENTER OG BOLIGER
BOLIGREKKE 9
PLANER 2.ETG.
MÅL 1:50
DATO 1.12.88
TNR 219
BERGERSEN GROMHOLT OG ØTTAR
ARKITEKTKONTOR A.S.
BRØTERGATA 1, 2000 LILLESTRØM
TELEFAX
TLF 06 81 27 15
81 94 30


HUSTYPE F
NR. 53
HUSTYPE F
NR. 54
HUSTYPE F
NR. 55
HUSTYPE F
NR. 56
HUSTYPE F
NR. 57
SOV
STUE
BAD
BOD
ENTRE
KJØKKEN
SPORT
320m²
RF
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 til
Sak nr. 531 1989
HOLTOMRÅDET
SERVICESENTER OG BOLIGER
BOLIGREKKE 9
PLANER I. ETG.
MÅL 1:50
TNR 209
BERGERSEN GRØMHOLT OG OTTAR
ARKITEKTKONTOR A.S
BRØTERGATA 1, 2000 LILLESTRØM
TELEFAX
TLF 06 81 27 15
81 94 30
0
50
100
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


FORRETNINGER
/BOLIGER
A=22,5da
U=0,4
BOLIGER
A=5da
U=0,4
VEI C
Lensm. Haaversens vei
BL.§25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
Boligområde U=0,4
Forretninger / Boliger U=0,4
BL.§26 ANDRE BESTEMMELSER
STREKSYMBOLER



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


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
21/50/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Veg, nåv.
Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
Naturområde, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpSamferdselLinje
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1130 - Gang- sykkelvei N (bru)
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Prost Støbelsvei
Jens Mann Haaversens vei
Østre Holt
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.
6651800
6651750
6651700
6651650
6651600
6651550
6651500
6651450
6651400
613400
613450
613500
613550
613600
613650
613700

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 21/50/0/0

Tegnforklaring:

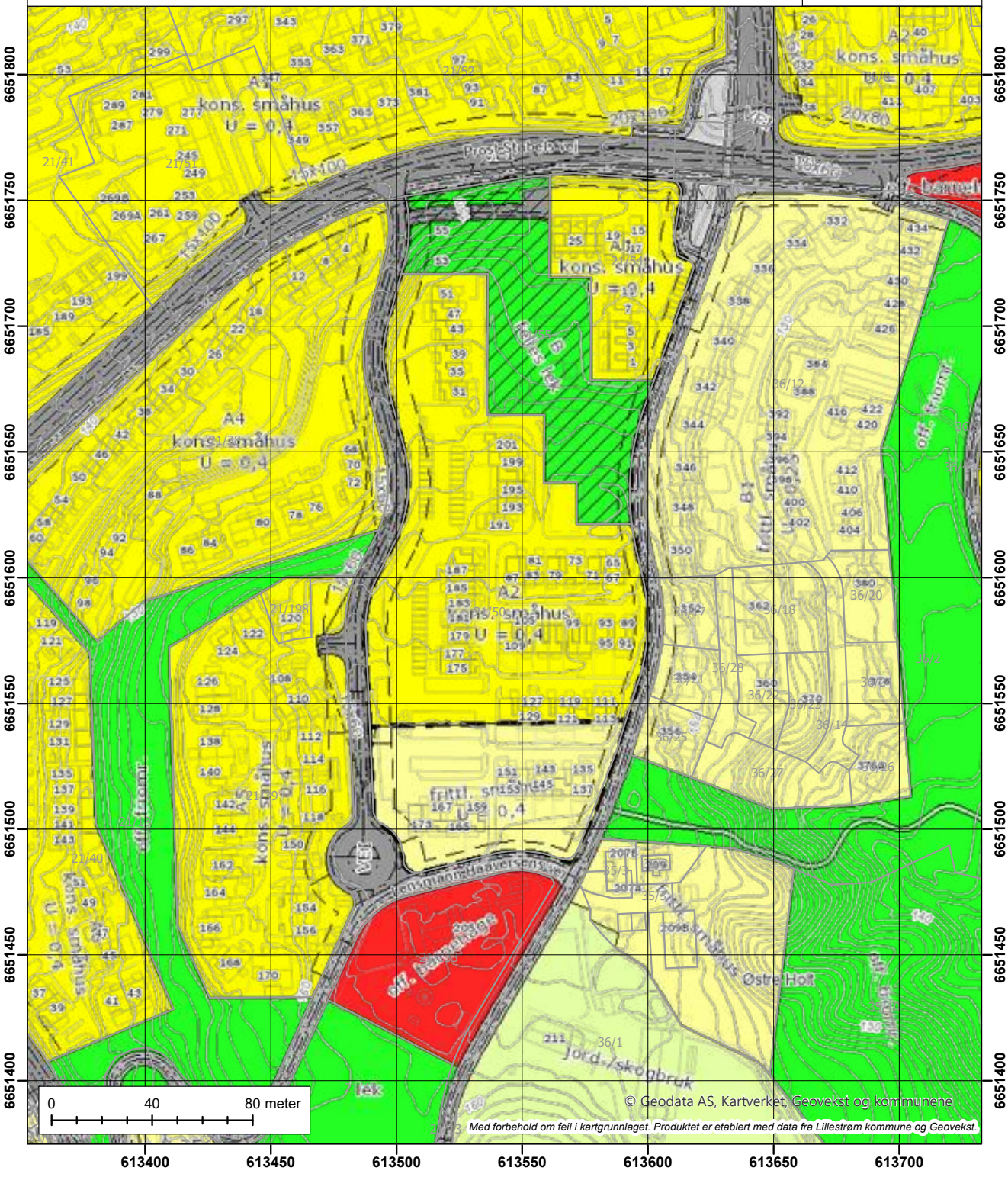
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 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: 24.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© 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

21/50/0/0

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.

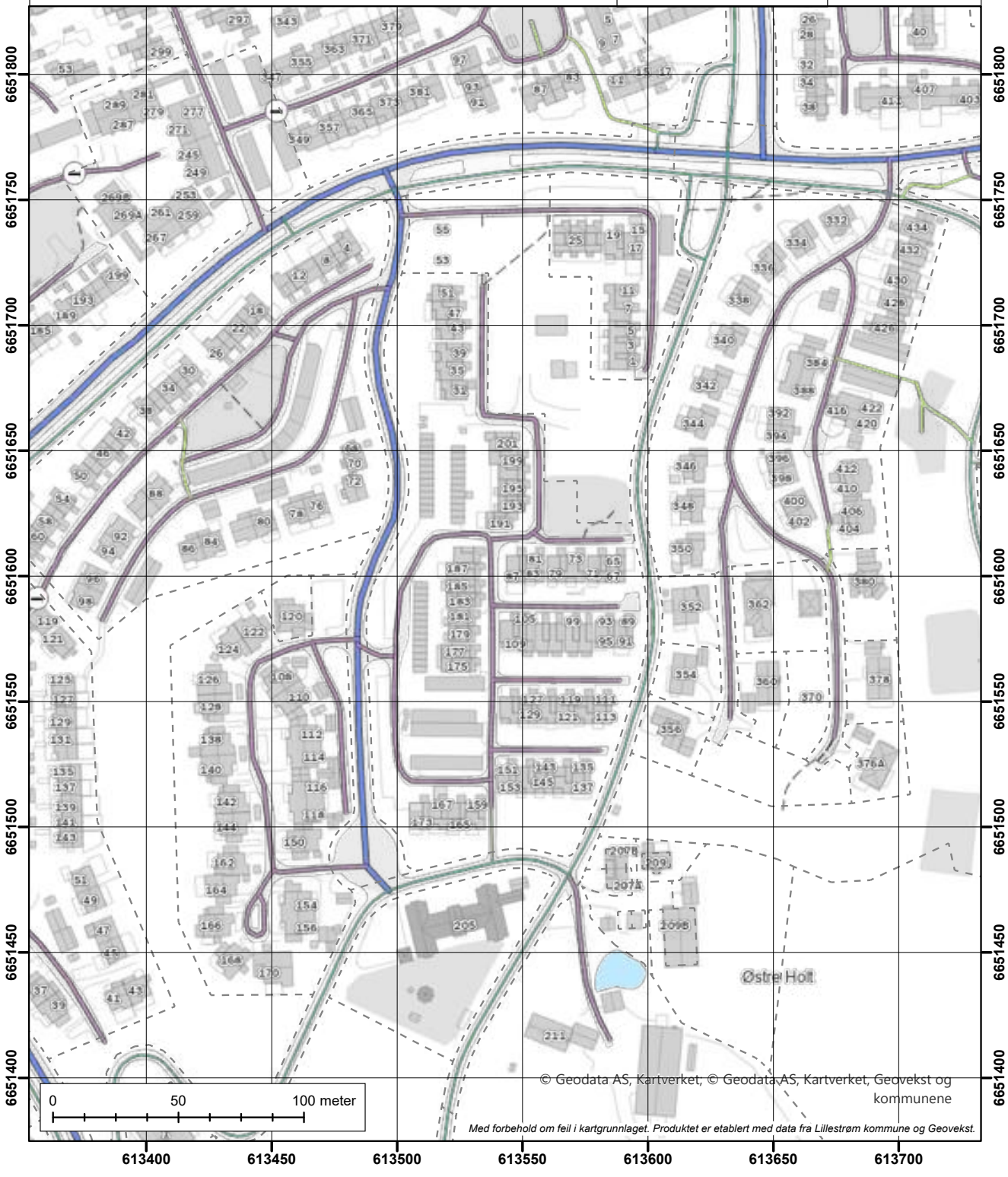
Tegnforklaring

- 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: 24.03.2026



© 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

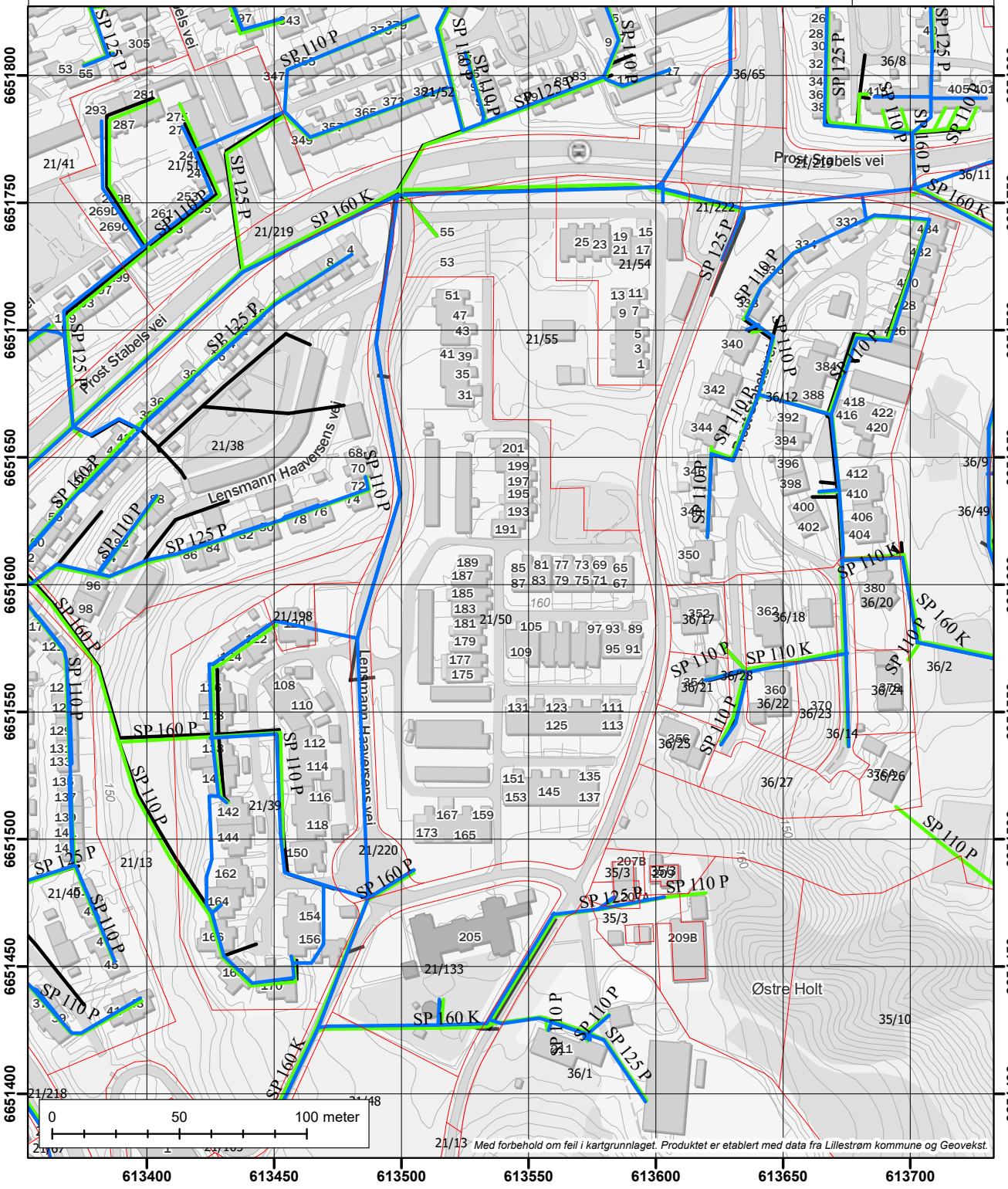
Ledningskart
21/50/0/0

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Drensledning

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2026



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 21/50/0/0

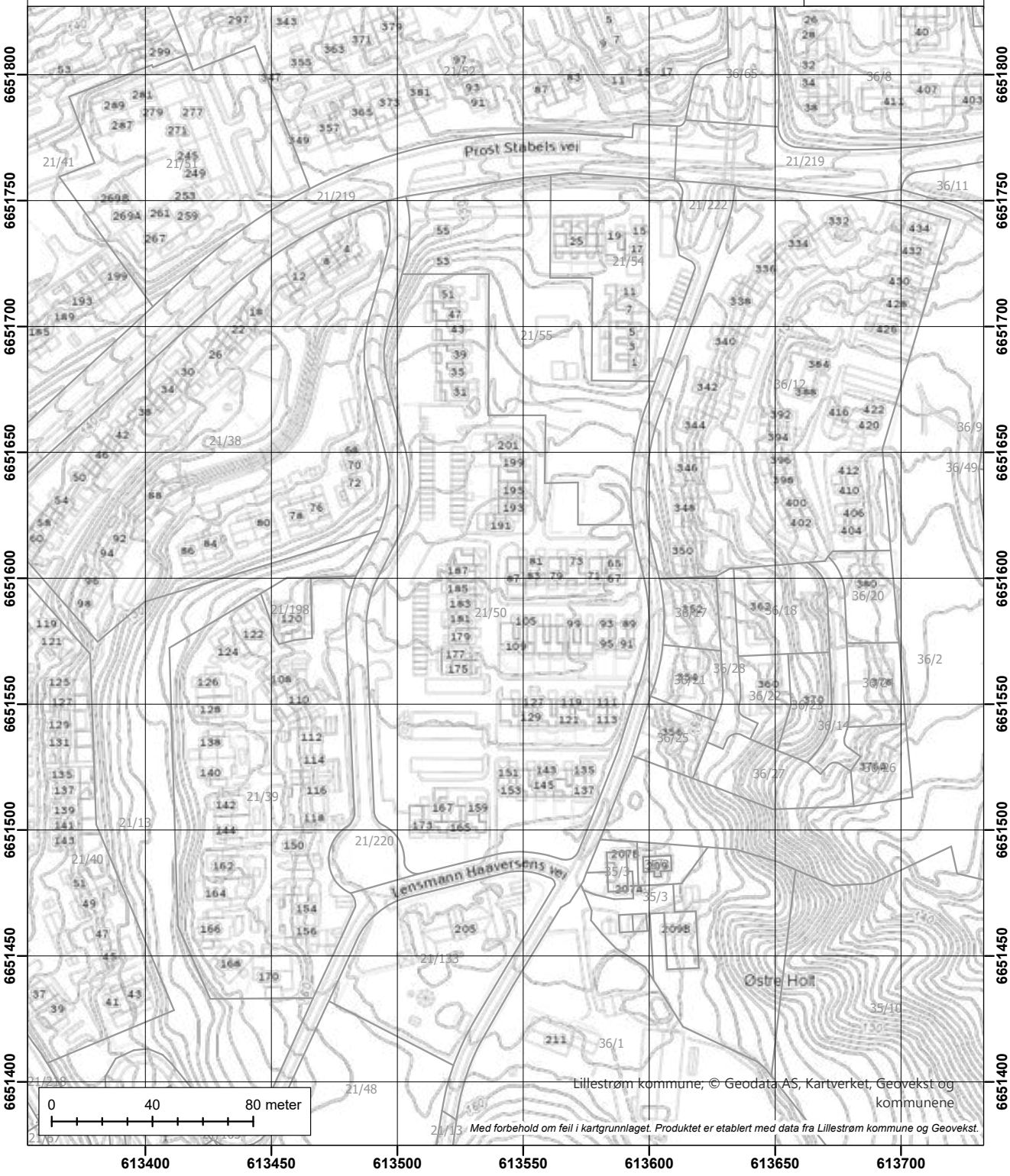
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune, © 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 21/50/0/0

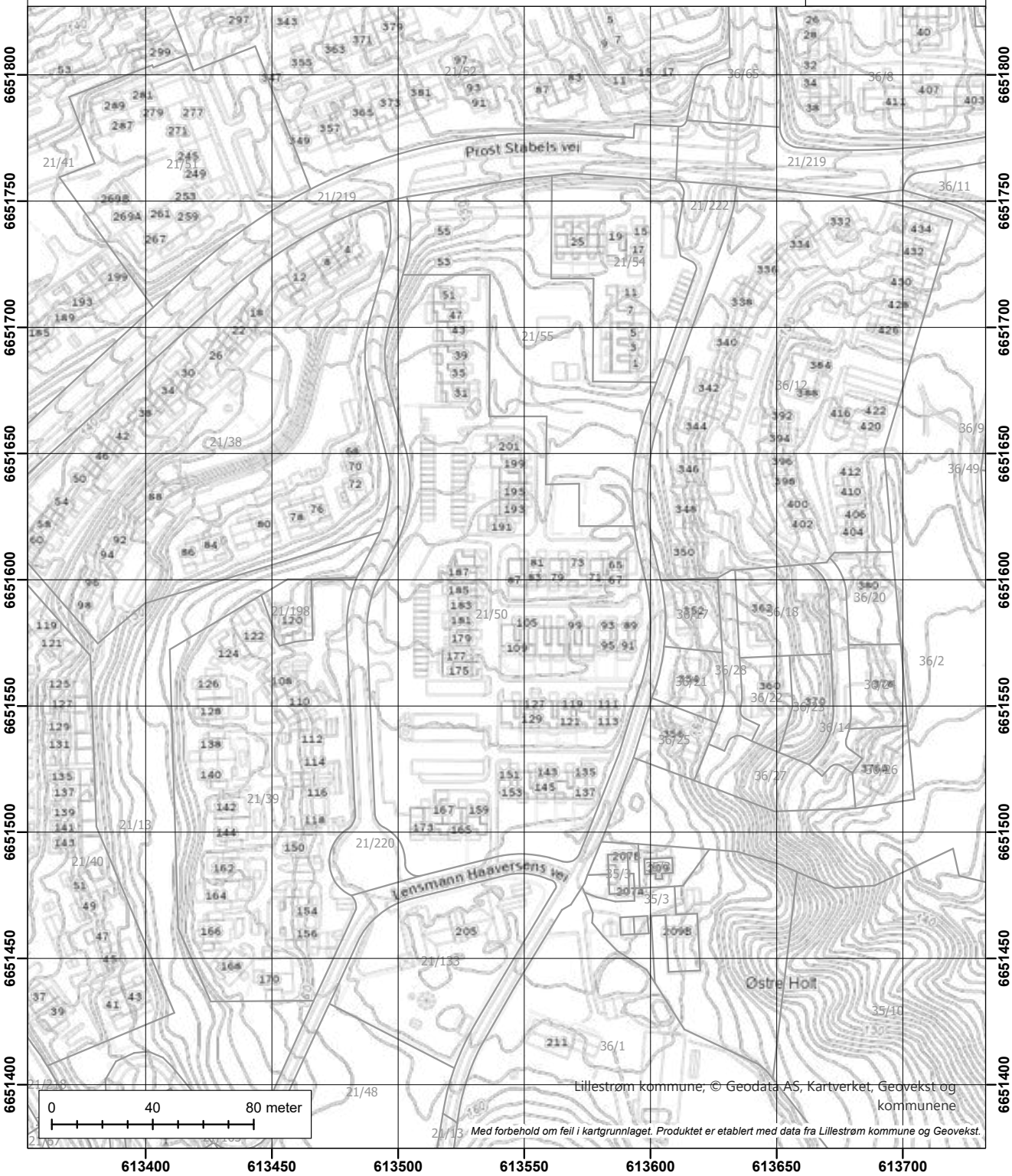
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 21/50/0/0

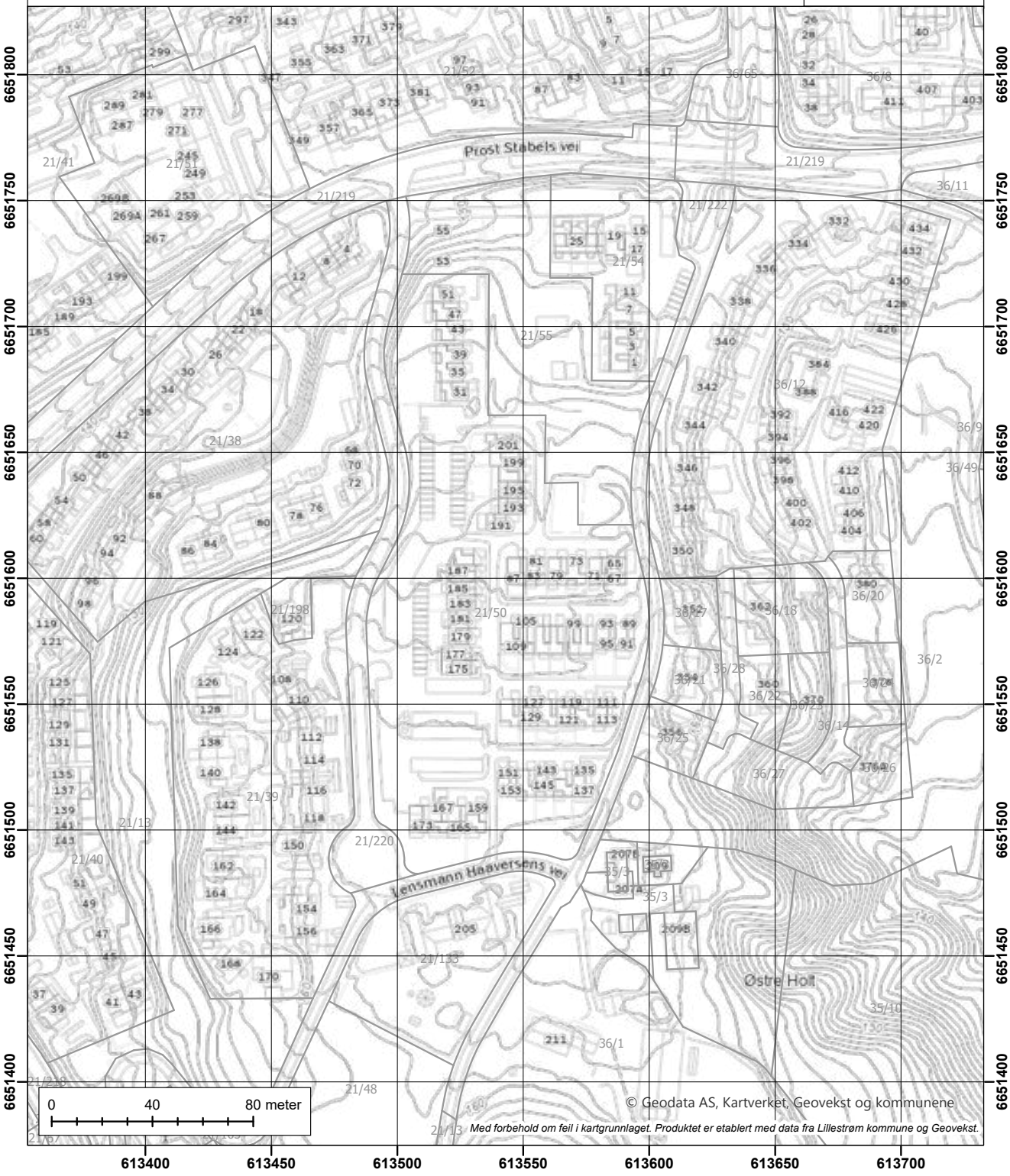
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 21/50/0/0

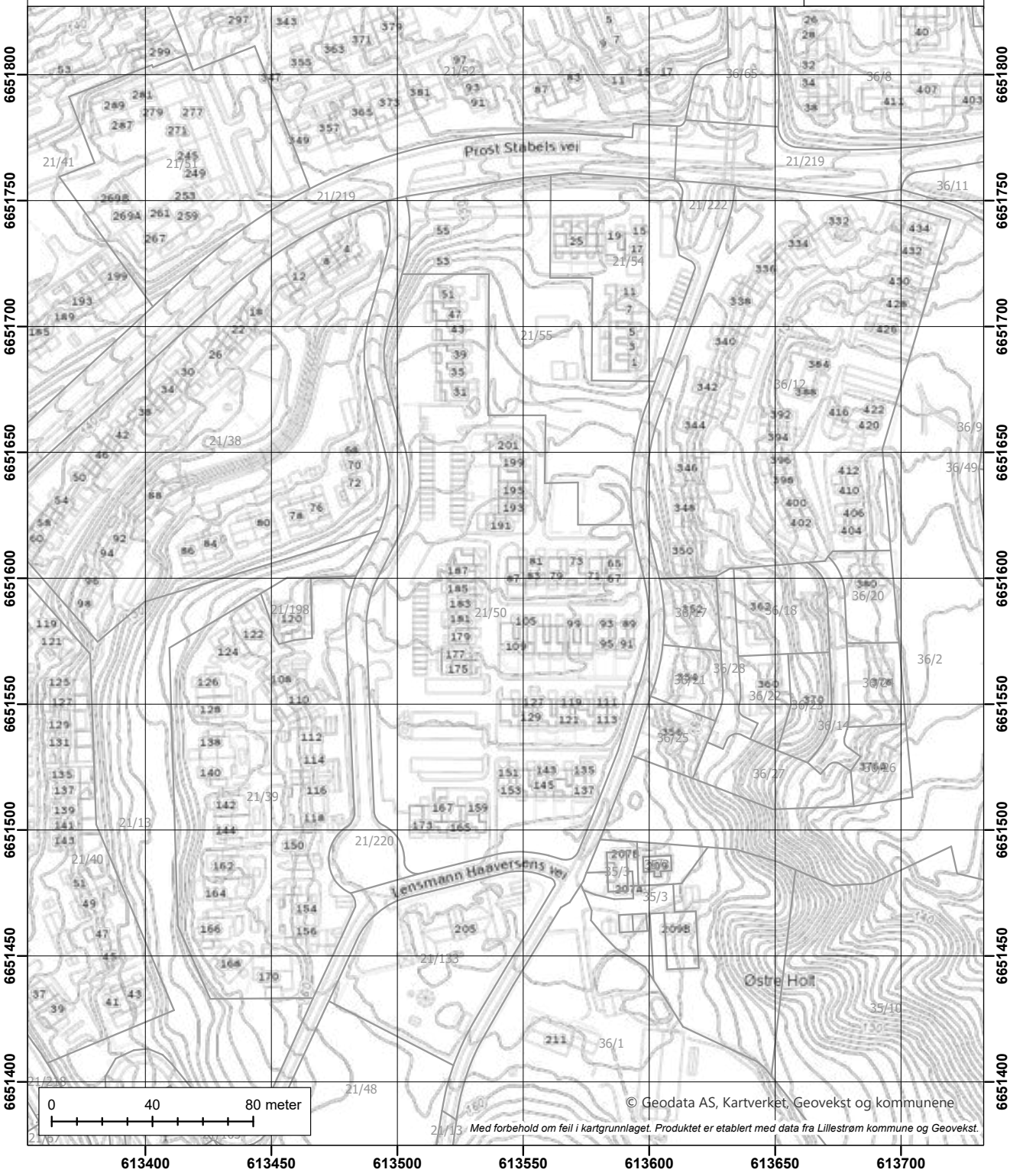
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 21/50/0/0

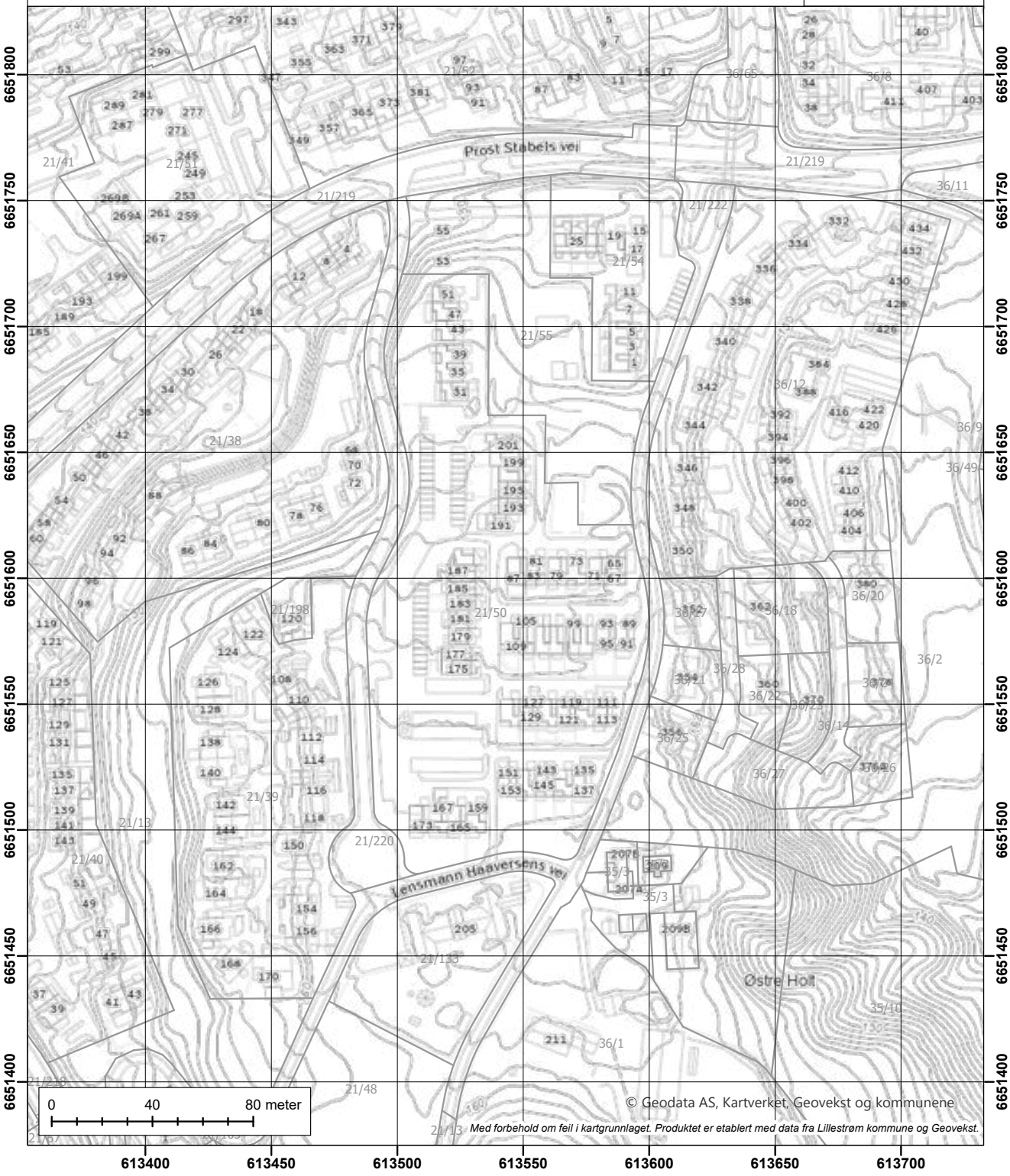
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

21/50/0/0

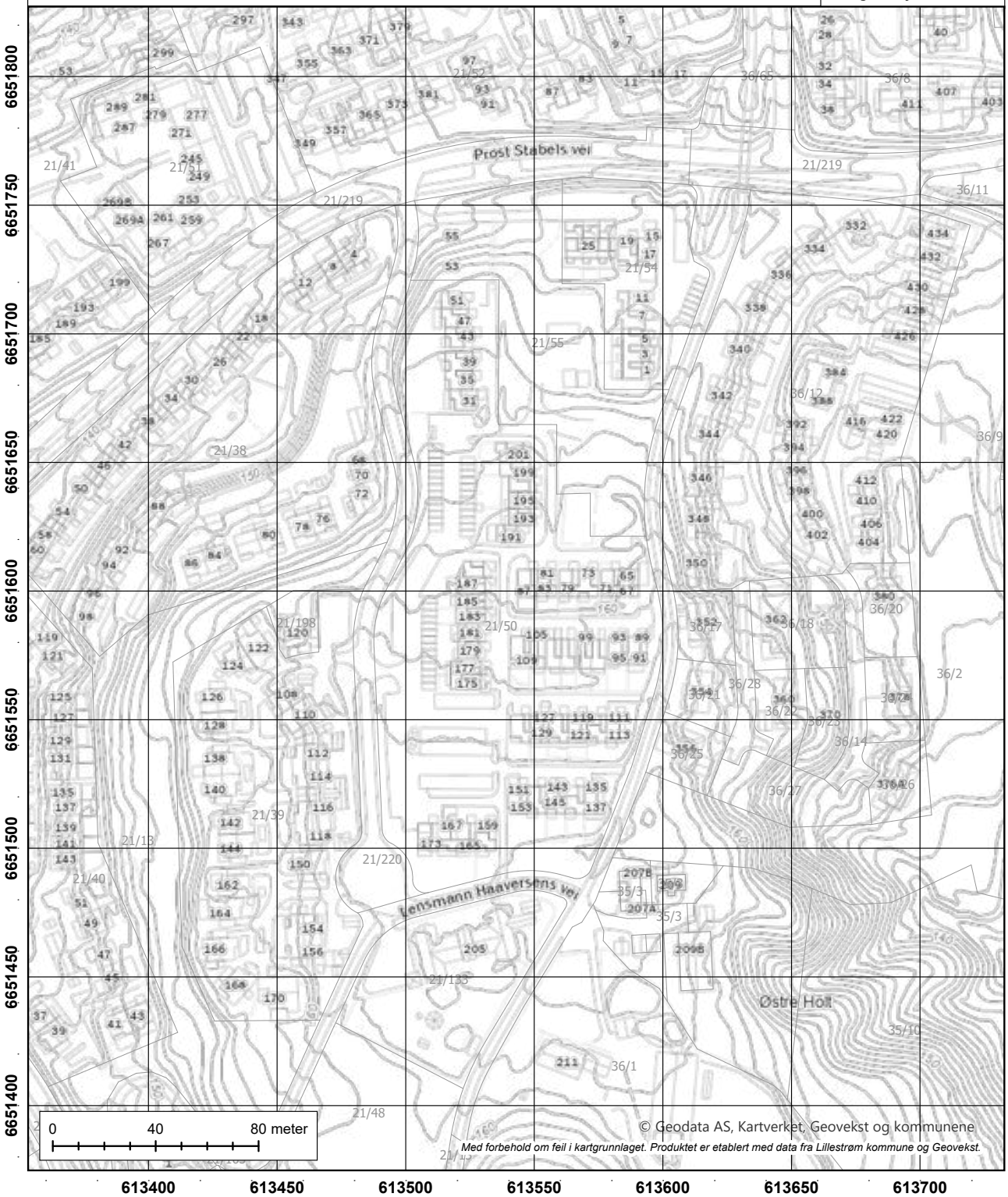
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 24.03.2026

Lensmann Haaversens vei 165	21	50	0	0

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

ambita

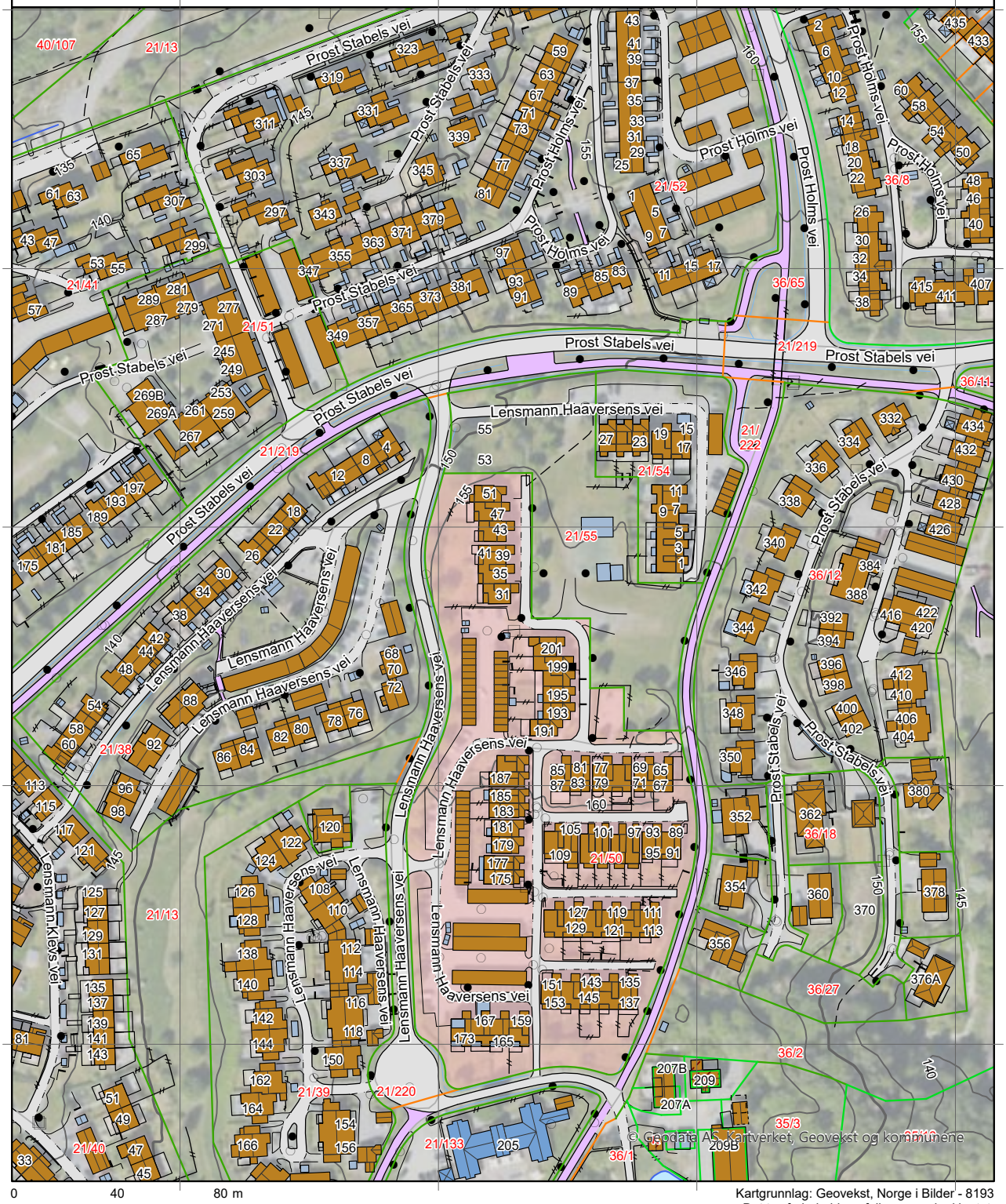
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/21/50/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 24.3.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

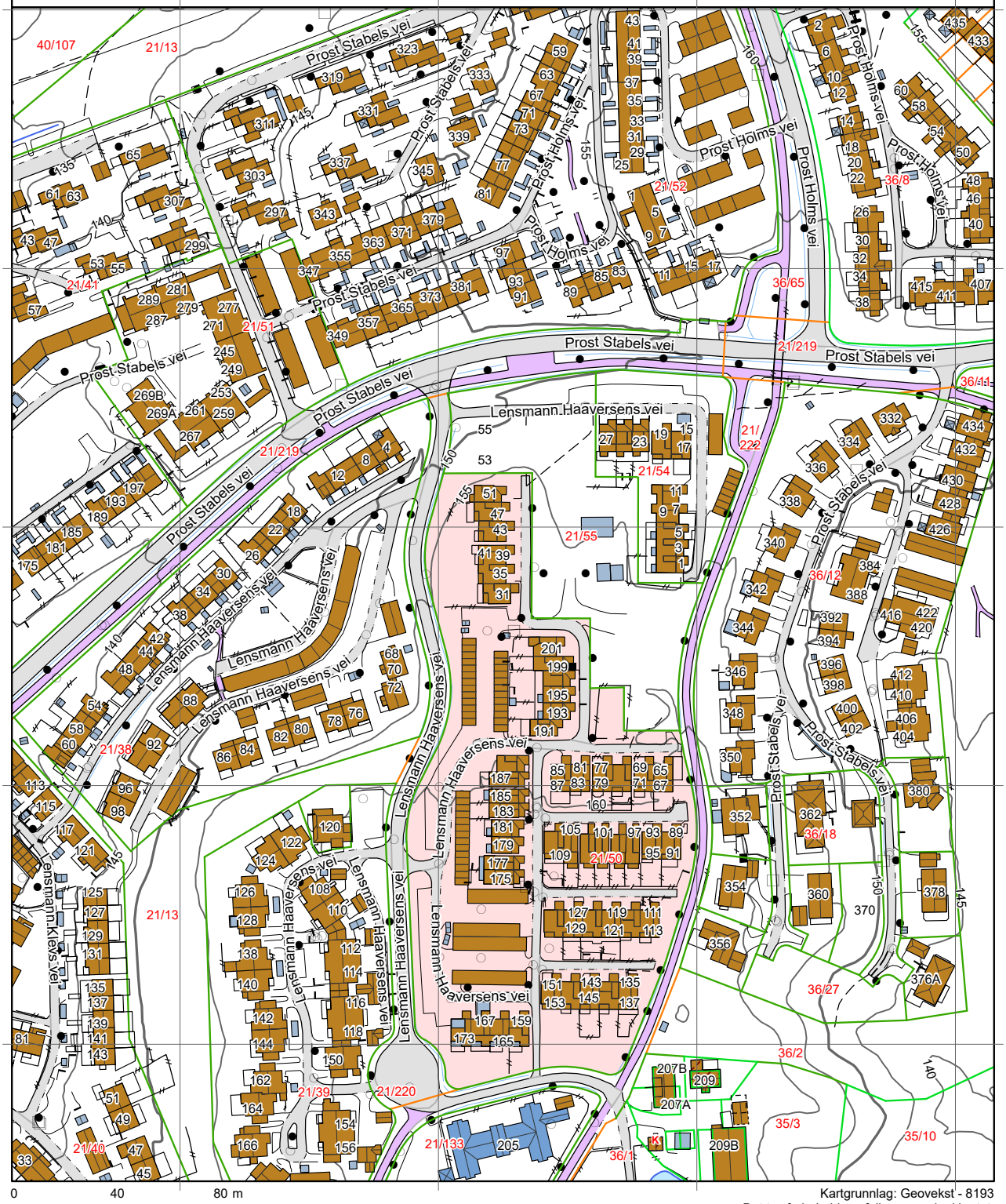
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/21/50/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 24.3.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



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

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.

STADFESTET DEN 05.04.1984
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0116/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - _____ kl. _____

Adresse: Lensmann Haaversens vei 153 2019 SKEDSMOKORSET
Matrikkel: Gnr 21, bnr 50 (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: _____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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