

Finstadrabben 166



Velkommen til

Finstadrabben 166



Salgsoppgaven produsert 6. mai 2025

Finstadjordet

Familievennlig rekkehus med hage, garasjeplass og solrike uteplasser!
Beliggende i barnevennlige og flotte omgivelser.

Prisantydning	5 950 000,-
Fellesgjeld	162 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	6 121 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 834,-
BRA-i	138 kvm
Totalt BRA	160 kvm
Soverom	4

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1977
Megler	Magnar Steen
Telefon	913 86 380
E-post	m.steen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Finstadrabben 166, presentert av Magnar Steen i Nordvik Bolig.
- I attraktive, familievennlige omgivelser på Finstadjordet har du nå mulighet til å kjøpe et innholdsrikt rekkehus over to plan. Rekkehuset ligger fint til i et veletablert nabolag, med romslig hage og solrike uteplasser. Videre rommer boligen stor og åpen stue-/kjøkkenløsning, fire gode soverom, bad og vaskerom. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Det medfølger også 2 utvendige boder og garasje i felles rekke.

- Verdt å merke seg:
- Høytliggende rekkehus med flotte sol og utsiktsforhold.
- Terrasser på begge sider av huset.
- Vinduer og terrassedører skiftet i 2012.
- Garasjeplass i rekke.
- Barnehage og skole-3 min gange fra boligen, på internveier.
- Østmarka som nærmeste nabo.

Arealer og innhold

BRA-i:	138 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	160 kvm
TBA:	54 kvm

Beskrivelse

Andel rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue/kjøkken, vaskerom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 48 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Gang, bad, 4 soverom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 6 kvm.

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

Bod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. 2-delt utebod
Total BRA: 9 kvm.



Finstadrabben 166

1. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.


S 150
6,0
6
ALARM

































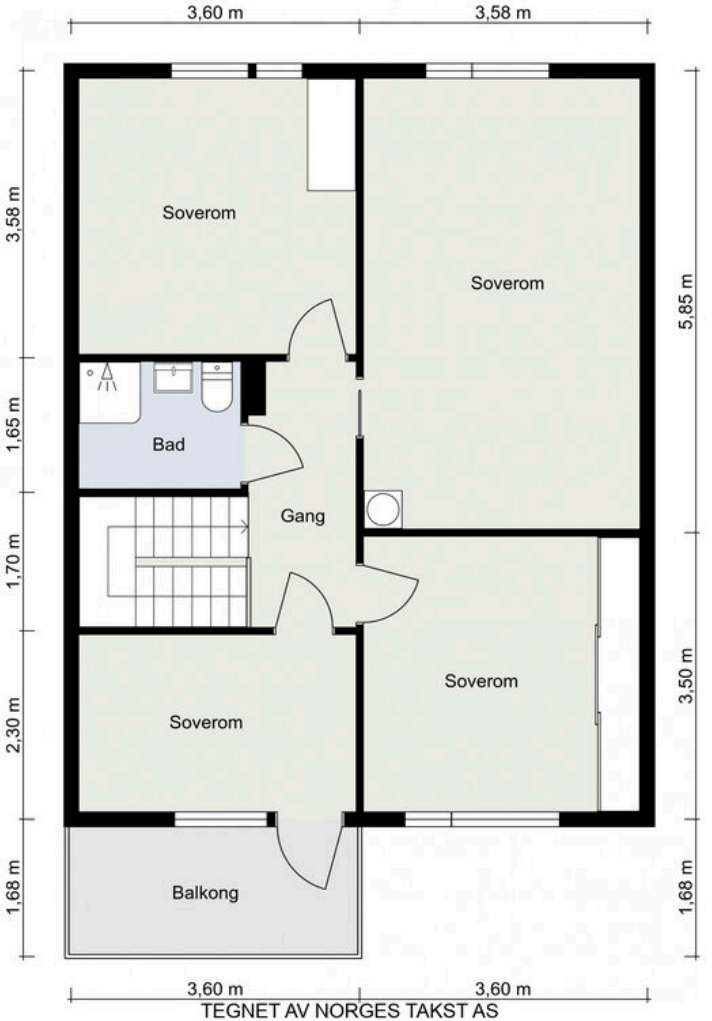






Finstadrabben 166

2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.































Informasjon

Finstadrabben 166

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0089/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98, bnr 76 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 95 i Finstadkollen Borettslag, org.nr. 947854410

Selger
Roar Bjerkeli

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)
162 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 112 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 121 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 130 862,- (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
1977

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 138 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 160 kvm
TBA: 48 kvm

Beskrivelse:

Andel rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue/kjøkken, vaskerom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 48 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Gang, bad, 4 soverom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 6 kvm.

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

Bod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. 2-delt utebod
Total BRA: 9 kvm.

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

Innhold

Rekkehuset går over to plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 69 m^2. Entré, stue/kjøkken, vaskerom
2. etasje BRA-i 69 m^2. Gang, bad, 4 soverom

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass i rekke og 2 utvendige boder på tilsammen 9 m^2

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen inn! Boligen har et innbydende inngangsparti, med hyggelig adkomstterrasse på hele 18 m^2. Her ute er det god plass til å sette sittegruppe, og uteplassen er fint skjermet med levegg og busker. Fra inngangspartiet er det tilgang til en praktisk utvendig bod på 9 m^2. Vel inne i entréen er det god plass til yttertøy i en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Entréen har praktiske fliser på gulvet, samt malt panel på veggene.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har rikelig med lysinnslipp fra to himmelretninger. Fra vinduene ved spisestuen er det flott og åpent utsyn mot de frodige nærområdene. I stuen er det god plass til sofaseksjon og tv-møbel i den ene enden, samt stort spisebord i den andre enden. Det ble lagt ny parkett i ask i hele første etasje lagt i 2016. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse på hele 30 m^2. Her ute er det god plass til utemøbler, samt grill. Det er montert solskjerming, samt levegger mot naboene. Fra terrassen er det utgang til en hage.

Kjøkken:

Kjøkkenet byr på mye benk- og skapplass! Rommet fikk ny innredning i 2001, fra IKEA. Innredningen har skap med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Over platetoppen er det tilkoblet en kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved kjøkkenvinduet er det plass til kjøkkenbord med stoler.

Vaskerom:
Etasjen har et praktisk vaskerom med utslagskum, wc, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er unnlat pga. rommet ikke brukes til dusjing på vegg.

2. ETASJE
Gang:
Fra trappen kommer man opp til en lys gang. Herfra er det inngang til et bad, samt fire soverom.

Bad:
Baderommet har en opprinnelig baderomskonstruksjon, og ble overflatemodernisert i 2020. Da ble det fjernet et badekar, samt installert dusjkabinett, vaskeservant, kraner, baderomsmøbel, røropplegg, toalett, speilskap og en varmeovn. Veggene har malte våtromstapet/belegg, taket har himlingsplater og gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Badet har naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom, og fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 % (tørt).

Fire soverom:

Boligen har 4 soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i skyvedørsgarderobe. Soverom nr. 2, 3 og 4 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Det største rommet har rikelig med plass til stor garderobeløsning, og er blitt benyttet som en stue. Fra det ene rommet er det utgang til en hyggelig balkong på 6 m^2.

NB! Soverom med balkong:
Dette rommet er i dag innredet som soverom, og tilfredsstiller kravet til varig opphold. I henhold til de siste godkjente byggetegningene er dette rommet godkjent som lek/bod/gang.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: parkett, laminat og fliser.
Vegger: tapet og malte plater.
Himling: himlingsplater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Til hver andel i borettslaget følger garasje eller biloppstillingsplass, med andel nr. 95 følger en garasjeplass. Praksis i borettslaget er at denne følger andelen ved salg. Plassene kan byttes internt, men styret må underrettes. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Det er mulighet for å etablere elbillader på plassen for egen regning. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:
1991 Alle tak tekket om.
1993 Lagt tak på alle boder.
1998 Utskifting av stoppekraner.
1998/99 Utskifting av utgangs og verandadører.
2000 2 støttemurer gjenoppbygget. Oppgradering av kabel-TV anlegget.
2001/02 Utskifting av en del panel/beising av bygningsmassen.
2003/04 Drenering, utskifting av jordklemmer.
2005/06 Asfaltering.
2007 Nye lekeapparater.
2008 Slamsuging av overvannskummer og igangsatt nødvendig panelutskifting.
2009 Panelutskifting fullført, beising av bygningsmassen og oppgradering fellesområder.
2010 Beising av bygningsmassen og asfaltering gangveier. Kantstein lagt og fartsdumper i gangveiene.
2011 Ferdigstillelse asfaltering og kantstein. Tilsåing av skadede fellesområder.
2012 Byttet samtlige vinduer og terrassedører. Anlagt 8 nye parkeringsplasser.
2013 Samlestativ postkasser. Omgjort 5 gjesteparkeringsplasser til faste p-plasser.
2015 Oppgradering av lekeplasser.
2017 Utskifting av røykvarslere og brannslukningsapparater.
2018/19 Utskifting av panel og beising av bygningsmassen.
2020 Ny mur ved gjesteparkeringen og utskifting av sand på lekeplasser. Oppmerking av parkeringsplasser. Ny mur, lyktestolpe og drenering ved tun 3. Reparasjon av støttemur og trapp ved postkassene tun 4. Slamsuging av overvannskummer
2021 Søppelcontainerne skitet ut med nedgravde søppelbrønner, området rund søppelbrønnene er beplantet, gjerder satt opp. Fotballplassen oppgradert med 2 fotballmål samt hybridgress foran målene. Kontroll av det elektriske anlegget på fellesområdene (motorvarmerkontakter på ekstraplasser, utelys ved gjesteparkeringen samt lysstolper på gangveiene). To lyktestolper måtte skiftes og motorvarmerkontaktene flere steder var i så dårlig forfatning at styret bestemte å kutte strømmen.
2021/22 Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i leilighetene
2022 Noe beplantning av nye prydtrær.
2023 Kompostbinge satt opp av Dittbygg. Muren langs øvre garasjerekke og videre opp mot tun 3 utbedret av Almroth. Borettslagets sandfang tømt av Arnkværn. Gangvei utbedret ned mot Benterud borettslag av Bjørnholt.
2023/24 Seras renset takrennene
2024 Ren dunk har både vedlikeholdt og skylt søppelbrønnene, samt fjernet is etter behov. Etterslep av reklamasjonsarbeid på maling har blitt utført av MDS malefirma. Oppført gjerde ved sti ved FR.17, samt sti på tun 2.

Vedlikehold og oppgradering innvendig egen leilighet:
2001: nytt kjøkken. Installert av montører fra IKEA
2016: alle 6 innvendige dører ble skiftet ut. Utført av Arnes byggeservice
2016: nytt gulv hele første etasje. Nye parket i Ask. Utført av firmaet Arnes byggeservice -på oppdrag fra borettslaget Peisen ble revet og fjernet i samme oppdrag. Se punkt 9 for hvorfor ny parkett og diverse ble bekostet av borettslaget
Tetting 2 ganger av taklekkasje ved luftekanalen fra tak og ned på loftet. Utført i regi av borettslaget, da det er deres ansvar.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: År 2020: Romerike Rør AS. Modernisering av bad. Fjerning av badekar, installering av dusj-kabinett, vaskeservant, kraner, baderomsmøbel, røropplegg, toalett, speilskap,

varmeovn. Elektriker-arbeid utført av Linje Elektro as Installering av nye vannkraner på kjøkken og Vaskerom. Ny toalett på vaskerom/wc.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei. Eventuell kommentar: Membran og sluk ble sjekket og opprettholdt av Romerike Rør

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Badet ble bygget samtidig med rekkehuset av boligutvikler. Ferdighus

- 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: Da dette er en borettslagsleilighet, så står borettslaget ansvarlig for alt utvendig av oppgradering og vedlikehold. Garasjelaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold av garasjene.
Her følger et utdrag av borettslagets større vedlikehold og rehabilitering:
1991: alle tak tekket om
1993: lagt tak på alle boder
1996: beising av hus
1998: utskifting stoppekraner 1998/99: utskifting av inngangsdør og verandadør
2000: oppgradering kabel-TV anlegg 2001: utskifting av panel og beising av bygningsmasse
2008: slamsuging overvannskummer, og ny panel utskifting
2009: beising av bygningsmasse. Panelutskifting fullført
2012: byttet samtlige vinduer og terrassedører
2019: utskifting av panel og beising av bygningsmasse
2022: vedlikeholds spyling av avløpsrør i leiligheter For øvrig: fortløpende oppgradering av fellesområder. Plener, lekeplasser, gangveier, støttemurer, parkeringsplasser etc.

Vedlikehold og oppgradering innvendig egen leilighet:
2001: nytt kjøkken. Installert av montører fra IKEA
2016: alle 6 innvendige dører ble skiftet ut. Utført av Arnes byggeservice
2016: nytt gulv hele første etasje. Nye parket i Ask. Utført av firmaet Arnes byggeservice -på oppdrag fra borettslaget Peisen ble revet og fjernet i samme oppdrag. Se punkt 9 for hvorfor ny parkett og diverse ble bekostet av borettslaget
Tetting 2 ganger av taklekkasje ved luftekanalen fra tak og ned på loftet. Utført i regi av borettslaget, da det er deres ansvar.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arnes bygg service. På oppdrag fra borettslaget. Se punkt 9

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo elektriker service utførte diverse opplegg etter heving/reparasjon av gulv første etasje i 2016. Se punkt 9.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Ja, men husker ikke når.

- 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: I regi av borettslaget. Se punkt 2

- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer

kjeller/loft etc.? Ja. Var tiltaket søknadspliktig? ja. Eventuell kommentar: Rekkehuset ble utvidet med påbygg/tilbygg av forrige eier i 1984. Det foreligger godkjente tegninger fra Lørenskog kommune. En modul a 12 kvm i hver etasje. Vi kjøpte huset ferdig påbygd i 1990.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2016 ble det oppdaget at innerste del av stuegulvet hadde «sunket» noen centimeter. Årsak var at takrennenedløp gjennom årene hadde gravd bort grus under grunnmuren. Dette var borettslagets ansvar - så alt av reparasjon ble bekostet av borettslaget. Gammel parkett i hele første etasje ble revet bort, gulvet ble kjerne boret og det ble fylt på 3 tonn betong og avretting. Peisen ble revet, og ny parkett i Ask ble lagt. Elektrisk kabler og stikkontakter måtte flyttes. Alt i alt ble resultatet en flott, og oppgradert stue. Takrennenes nedløp ble flyttet på begge sider av huset og ført langt bort fra husveggene. Alt arbeid ble utført av Arnes bygdeservice - på oppdrag fra borettslaget. Det elektriske ble utført av Oslo elektriker service.

- 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: Peis ble revet i 2016. Se punkt 9

- 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) Ja. Beskriv: Se punkt 9 om takrenne-nedløp som nå er fikset

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Ja, se tidligere punkt om lekkasje fra tak og ned langs lufte- kanalen til loftet. Borettslagets ansvar og er nå utbedret.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Se punkt 9.

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Det har vært enkelte tilfeller av mus på loftet enkelte, tidligere vintre. Ikke de siste årene, da vi har fått tettet stedet de kom seg inn i huset.

- 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? Oppmåling må ha blitt gjort i forbindelse med salg til meg da jeg kjøpte leiligheten i 1990. Det står i tidligere verdivurderinger av huset. Ny oppmåling vil bli gjort av takstmann i forbindelse med mitt framtidige boligsalg

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Varmtvannsberederen er en del år gammel. Den fungerer for oss, men trenger å skiftes ut snart, da den ikke varmer optimalt. Ved bruk av mye elektrisitet på kjøkken, kan sikringen på denne kursen gå. Noe slitte markiseduker.

Bygningssakkyndig

Norges Takst AS v/ Frode Grønning

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 01.05.2025
Bygning:

Taktekkingen er av Decra takpanner. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Gjelder bygning utendørs og tilstandsgrad er ikke vurdert. Takrenner og nedløpsrør i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Gjelder bygning utendørs og tilstandsgrad er ikke vurdert. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Synlige fuktmerker i undertak ved lufterør var tørre på befaringsdagen. I regi av borettslaget er det utført utbedring av lekkasje rundt lufterør på taket.

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, 1999.
Balkongdør/Terrassedør med trekarm og 3-lags glass.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Trapper:
Boligen har lakkert tretrapp.

Balkong/terrasse:
Adkomstterrasse i treverk, størrelse 18 m².
Balkong i treverk, fundamentert til bygning og på søyler. Størrelse 6 m².
Utgang fra stue til terrasse (2012), størrelse 30 m².
Utebelysning.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert bak luke ved dør til vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Panelovner.
Pulverapparat og røykvarsler.
Husbrannslange.
Boligen har elementpipe.

Luftbehandling:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Elkraft:
Automatsikringer fra 2006.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommmet fungerer med dagens løsning, men står foran full oppgradering. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk til balkong målt til ca. 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig - Overflater: Bom under gulvfliser i entre. Gulvknirk i gang. Bruksslitt parkett. Fliser med bom kan kreve oppfølging med jevnlig ettersyn. Slip/overflatebehandling av parkett, samt utbedre knirk i 2. etg.

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

Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Nye kobberrør på bad, øvrig er fra byggeår. Det er påvist rust på stoppekran (ikke funksjonstestet pga. rust). Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eier kontakter borettslaget for utskifting av stoppekran.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Trenger å skiftes ut snart, da den ikke varmer optimalt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner - Andre installasjoner: TG2 er gitt pga. eldre panelovner.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Anbefaler på generelt grunnlag en elektrisk kontroll. Varierende alder på el. anlegget.

Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkken - Etasje 1 - Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Bruksmerker. Ingen øyeblikkelige tiltak.

Våtrom - Etasje 2 - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt ca. 5-10 mm mot sluk. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra dusjkabinett og topp gulv ved terskel. Våtrommet fungerer med dette avviket. Fallforholdene fungerer med dagens løsning. Dvs. videre dusjing i lukket kabinett påregnes.

Våtrom - Etasje 2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett påregnes.

Våtrom - Etasje 2 - Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Innvendig - Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpning mellom rekkverk er målt til 15,5 cm. Krav er maks 10 cm. Åpning mellom trinn fra 1 etg. til repo er målt til ca. 15 cm. Dagens krav er maks 10 cm. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig - Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En
undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Gjelder bygning utendørs og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Utvendig - Veggkonstruksjon: Gjelder bygning utendørs og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er unnlat pga. rommet ikke brukes til dusjing på vegg. Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - 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

Rekkehuset varmes opp med elektrisitet. Pipeløp med mulighet for vedovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på mellom 16.000 -18.000 kWh i 2024. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 834,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, grunnpakke kabel-tv/bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, bygg forsikringer og forretningsførsel.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.834,– pr. md.
Herav:
- Felleskostnader 5.576,-
- Leietillegg påbygg 153,-
- Vedlikeholdsfond 90,-
- Pipetillegg 15,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 596 983,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 387 933,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nummer 947854410 og ligger i Lørenskog kommune.
- Det består av 171 andelsleiligheter, hhv. 3, 4 og 5-roms rekkehus fordelt på 19 rekker, med adresse Finstadrabben 1–195 og 2–178.

Styret opplyser per e-post 05.05.2025:
- Per mai er det ikke vedtatt noen fremtidige økninger i felleskostnader.
- Vi har ikke mottatt noen nabovarsler nyeste tid, men det var tidligere vært snakk om å bygge sykkelvei her.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Utdrag fra styrets årsberetning:
Drift og vedlikehold:
Styret har hatt fortløpende kontakt med håndverkere for å utbedre skader på bygningsmassen, samt de deler av det elektriske anlegget/rørsystemet som borettslaget har ansvar for iht. Vedtektene. I løpet av 2024 har styret hatt stort fokus på håndtering av vannlekkasjer, både fra tak og grunn. Dette har krevd tett oppfølging med beboere, entreprenører og forsikringsselskap. Noen saker har vært mer omfattende enn andre, men vi har fått oversikt og utbedret en rekke av dem. Kun de største vedlikeholdsutbedringene på andelsenheter er nevnt i denne oversikten.
- Kompostbingen har vært tømt fem ganger.
- Fellescontainer på området har vært organisert seks ganger
- Vår/høst 24 Utbedring av FR.101 grunnet vanninntrengning fra grunn (Oslo entreprenør)
- Vår 24 Seras renset takrennene og utbedret mangler.
- Høst 24 Utbedring av FR 181 grunnet vanninntrenging fra fasade (Oslo entreprenør)
- Høst 24 Utbedring av FR 86 vanninntrengning (Tufte bygg)
- Høst 24 oppført gjerde ved sti ved FR.17, samt sti på tun 2.
- Høst/vår 24 Ren dunk har både vedlikeholdt og skylt søppeltønnene, samt fjernet is etter behov.
- Høst 24 Etterslep av reklamasjonsarbeid på maling har blitt utført av MDS malefirma.
- Høst 24 Lillestrøm trefelling beskåret og felt trær som var til besvær, samt trimmet hekk mm.

Mål for 2025
For 2025 vil styret fortsette arbeidet med å planlegge vedlikehold av bygningsmassen, med særlig fokus på
tak og yttervegger, inkludert isolasjon. Vi har startet opp ett fellessamarbeid med de øvrige borettslagene på
Finstad. Dette er en omfattende prosess som krever nøye planlegging.

Økonomi:
Brøyting/sommervedlikehold:
Borettslaget har samarbeid med Bjørnholt for leverandør av vintertjenester (måking og strøing), samt
sommervedlikehold av plener.

Borettslaget har samarbeid med Oslo Entreprenør som tar på seg løpende vedlikehold og mangler. I tillegg har vi startet å benytte oss av Tufte bygg.

Lørenskog kommune har i løpet av 2024 økt kommunale avgifter, vann økte med 48.2%, avløp 4,05% og fastledd renovasjon med 13,99%. Videre økte renovasjon per liter med 3,23%, renovasjon per liter fellesbeholder med 28,52%, feiing og tilsyn med 14,74%. Dette medførte en økning av felleskostnadene som varslet på generalforsamling i fjor. Det er ikke varslet tilsvarende økning i kommunale avgifter for 2025. Vann og avløp er varslet at vil reduseres noe i 2025. Det forventes imidlertid at gebyrene vil øke til tilsvarende nivå som i 2024 allerede fra 2026. Kostnaden for feiing/tilsyn av ildsted reduseres noe i 2025. Renovasjonsgebyret i sin helhet øker 7,94 % i 2025.

Parkering:
Parkeringssituasjonen på borettslagets område er ikke endret vesentlig fra tidligere år, og det er fortsatt knapt om plasser. Det har vært tidvis venteliste gjennom 2024 og mye utskiftninger. Det er få muligheter for å utvide parkeringsarealet. 4 andelseiere står på venteliste for plass til bil nummer to.

Gjesteparkering:
P-service håndhever reglementet for gjesteparkeringen. Dette er ikke en tjeneste vi som borettslag betaler for, men det er krav til regulering av private parkeringer. Dette betyr at styret ikke har mulighet til å slette bøter ved feilregistrering eller feilparkering, og all klageadgang må gå direkte til p-service.

Ytre vedlikehold – utskifting og maling av panel:
Vår 24 har Oslo entreprenør vedlikeholdt noen tak som følge av vannlekkasjer. Etter anbefaling fra taklegger
har det blitt gjennomført en totrinnstetning, som er å se på som midlertidig justering frem til nye tak legges.
Det har blitt fjernet slitte gjerder på fellesområdene.

Lekeplasser:
Styret har årlig befaring av alle lekeplasser. Styret har inngått avtale med Lekeplassinspektøren om årlig hovedettersyn av lekeplasser.

Forretningsfører
Obos BBL

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 162 000,- pr. 01.04.2025

Borettslaget har tre felles lån:

Lånenummer: OBOS01-98207719196
Type: A
Restsaldo: 17.251.338,-
Restløpetid: 23 år 4 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,64%

Lånenummer: OBOS02-9820820189
Type: S
Restsaldo: 60.000,-
Restløpetid: 9 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende

Rentesats: 5,64%

Lånenummer: OBOS03-98208201883
Type: S
Restsaldo: 9.968.750,-
Restløpetid: 12 år 2 md
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,64%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesformue

Kr 10 138,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste er underskudd på kroner 40 707. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 258 000.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe hund/katt under forutsetning at andelseier søker styret og undertegner erklæring om dyrehold.

- Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Alle som lufter hunder skal ha full kontroll over hunden.
- Hundebæsj må umiddelbart fjernes og kastes i søppelet. Ha alltid med pose når hunder luftes.
Vær oppmerksom på at også urin kan være plagsomt. Hunder skal derfor ikke gjøre fra seg ved sandkasser, lekeplasser, benker eller inn mot hager og inngangspartier.
- Katteeiere er til enhver tid ansvarlig for at katten ikke er til sjenanse for andre beboere. Katter skal ikke oppholde seg i andre beboeres hager eller terrasser, dersom ikke naboen selv ønsker dette. Alle katteeiere har ansvar for å holde katten under oppsyn, slik at den ikke gjør fra seg og markerer hos naboer eller på lekeplasser - spesielt ikke i sandkasser.
- Det er viktig at dyret ditt ikke skremmer mennesker eller andre dyr. Oppstår det problemer naboer i mellom, bør man prate sammen og finne en løsning som alle parter blir fornøyd med.
- Kommer det berettigede klager på husdyret forplikter eier seg til raskt å løse problemet, eller fjerne dyret fra borettslaget. Berettigede klager kan være at husdyret gjentatte ganger sjenerer naboer ved lukt, bråk eller skremmende adferd. Hva som er en berettiget klage avgjøres av styret.
- Eiere av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrape- og bitemerker på dører og karmer eller skade på blomster, planter og grøntanlegg.
- Alle husdyr skal være ID-merket.

Borettslagets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. 3056598

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 41 259 kvm (Eiertomt)
Rekkehuset disponerer en hage, og her er det virkelig mange muligheter for deg med grønne fingre. I hagen står blant annet et gammelt plommetre som fortsatt gir gode plommer hvert år.

På fremsiden av boligen er det trapp og terrassebord fra adkomststien til inngangspartiet, og det er etablert en hyggelig adkomstterrasse på 18 m^2. Herfra er det tilgang til en praktisk utvendig bod. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse på 30 m^2. Terrassen har montert markise som skjermer fint mot solen, og det er plass til sittegrupper. Fra terrassen er det utgang til hagen. I tillegg har boligen utgang til en balkong på 6 m^2 fra det ene soverommet i 1. etasje.

Fellesområdene er pent opparbeidet med store plenarealer, beplantning, lekeplasser og bilfrie asfalterte internveier. Rett utenfor inngangspartiet ligger en lekeplass - perfekt for de minste!

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 vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og populært boligområde på Finstadjordet i Lørenskog kommune. Området ligger i utkanten av Lørenskog sentrum, rett ved flotte landbruksområder og et hav av turområder. Samtidig er det kun ca. 20 minutters kjøring inn til Oslo, så stedet passer perfekt for pendlere. Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter.

Mellom sentrum og Finstadjordet er Skårerbyen under utvikling. Her kommer det en fantastisk ny bypark på 1500 kvm med flere ballplasser, og Skårersletta bygges om til en attraktiv bygate. Med butikker og kafeer på gateplan får man en urban kobling mot grønne lunger, parker, torg og sosiale møtepunkter.

I tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter ligger Lørenskog Hus. Her er det kino, bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, restaurant, kulturskole, kunstsal/galleri m.m.

Lørenskog har et godt utbygd nett av gang/sykkelveier og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane. Få minutters gange fra boligen er det fine turmuligheter innover i marka. Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for

snøopplevelser – SNØ. Parken inneholder fire alpine nedfarter, stolheis, blåpark med bigjump,l angrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Nærmeste bussholdeplass ligger rundt 400 meter unna, og det er ca. 2 km til Lørenskog sentrum bussterminal. Fra bussterminalen er det hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 10 min til Strømmen Storsenter, 10 min til Lillestrøm, 20 min til Oslo og 30 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det kun ca. 300 meter til Finstad barneskole og ca. 1,5 km til Løkenåsen ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert «veiledende inntaksområder» for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand, samt et godt utvalg av barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av rekkehus på eiendommen datert 12.12.1978, samt ferdigattest for tilbygg til rekkehus i Finstadrabben 166 datert 07.01.1985.

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.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

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

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1978/8620-2/8 27.12.1978 ERKLÆRING/AVTALE
Ifl.skjøte har Finstadkollen Borettslag ikke rett til å oppløse borettslaget uten samt.av OBOS.Best.om forkjøpsrett, overdragelse bebygg.m.v. Fl.best.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/1672-1/8 20.03.1980 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om ikke å kreve kommunen for erstatning
vedrørende ledninger

1985/6443-1/8 01.08.1985 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om ikke å kreve kommunen for erstatning

1989/10382-1/8 16.10.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Kartforretning holdt 20.10.1988
Areal 41274 m2

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 625,-
Grunnpakke Rekkehus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium (Markedsføring på sosiale medier) kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 34 328,-

Samlet skal selger betale kr. 149 543,- 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

- Selgers egenerklæring, datert 09.04.2025
- Tilstandsrapport, datert 01.05.2025
- Energiattest, datert 29.04.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 23.04.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 09.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 23.04.2025
- Kommuneplankart, datert 23.04.2025
- Ferdigattester, datert 12.12.1978 og 07.01.1985
- Byggemeldte tegninger, datert 28.10.1975, 30.07.1984, 15.09.1983
- Servitutter

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 7. mai 2025

Ansvarlig megler

Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Finstadrabben 166

Selgers egenerklæringsskjema

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
8. apr. 2025

Oppdragsnummer
65-0089/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Roar Bjerkeli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 1990

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3056598
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: År 2020: Romerike Rør AS. Modernisering av bad. Fjerning av badekar, installering av dusj-kabinett, vaskeservant, kraner, baderomsmøbel, røropplegg, toalett, speilskap, varmeovn. Elektriker-arbeid utført av Linje Elektro as Installering av nye vannkraner på kjøkken og Vaskerom. Ny toalett på vaskerom/wc.

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

Eventuell kommentar: Membran og sluk ble sjekket og opprettholdt av Romerike Rør

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

Eventuell kommentar: Badet ble bygget samtidig med rekkehuset av boligutvikler. Ferdighus

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: Da dette er en borettslagsleilighet, så står borettslaget ansvarlig for alt utvendig av oppgradering og vedlikehold. Garasjelaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold av garasjene. Her følger et utdrag av borettslagets større vedlikehold og rehabilitering: 1991: alle tak tekket om 1993: lagt tak på alle boder 1996: beising av hus 1998: utskifting stoppekraner 1998/99: utskifting av inngangsdør og verandadør 2000: oppgradering kabel-TV anlegg 2001: utskifting av panel og beising av bygningsmasse 2008: slamsuging overvannskummer, og ny panel utskifting 2009: beising av bygningsmasse. Panelutskifting fullført 2012: byttet samtlige vinduer og terrassedører 2019: utskifting av panel og beising av bygningsmasse 2022: vedlikeholds spyling av avløpsrør i leiligheter For øvrig: fortløpende oppgradering av fellesområder. Plener, lekeplasser, gangveier, støttemurer, parkeringsplasser etc. Vedlikehold og oppgradering innvendig egen leilighet: 2001: nytt kjøkken. Installert av montører fra IKEA 2016: alle 6 innvendige dører ble skiftet ut. Utført av Arnes byggeservice 2016: nytt gulv hele første etasje. Nye parket i Ask. Utført av firmaet Arnes byggeservice -på oppdrag fra borettslaget Peisen ble revet og fjernet i samme oppdrag. Se punkt 9 for hvorfor ny parkett og diverse ble bekostet av borettslaget Tetting 2 ganger av taklekkasje ved luftekanalen fra tak og ned på loftet. Utført i regi av borettslaget, da det er deres ansvar.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arnes bygg service. På oppdrag fra borettslaget. Se punkt 9

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo elektriker service utførte diverse opplegg etter heving/reparasjon av gulv første etasje i 2016. Se punkt 9.

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

Når ble kontrollen utført? Ja, men husker ikke når.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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: I regi av borettslaget. Se punkt 2

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Rekkehuset ble ut idet med påbygg/tilbygg av forrige eier på 1980-tallet. En modul a 12 kvm i hver etasje. Vi kjøpte huset ferdig påbygd i 1990.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2016 ble det oppdaget at innerste del av stuegulvet hadde «sunket» noen centimeter. Årsak var at takrennenedløp gjennom årene hadde gravd bort grus under grunnmuren. Dette var borettslagets ansvar-så alt av reparasjon ble bekostet av borettslaget. Gammel parkett i hele første etasje ble revet bort, gulvet ble kjerne boret og det ble fylt på 3 tonn betong og avretting. Peisen ble revet, og ny parkett i Ask ble lagt. Elektrisk kabler og stikkontakter måtte flyttes. Alt i alt ble resultatet en flott, og oppgradert stue. Takrennenes nedløp ble flyttet på begge sider av huset og ført langt bort fra husveggene. Alt arbeid ble utført av Arnes bygdeservice - på oppdrag fra borettslaget. Det elektriske ble utført av Oslo elektriker service.

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: Peis ble revet i 2016. Se punkt 9

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)

Ja

Beskriv: Se punkt 9 om takrenne-nedløp som nå er fikset

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

Ja

Beskriv: Ja, se tidligere punkt om lekkasje fra tak og ned langs lufte- kanalen til loftet. Borettslagets ansvar og er nå utbedret.

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?

Ja

Beskriv: Se punkt 9.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært enkelte tilfeller av mus på loftet enkelte, tidligere vintre. Ikke de siste årene, da vi har fått tettet stedet de kom seg inn i huset.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling må ha blitt gjort i forbindelse med salg til meg da jeg kjøpte leiligheten i 1990. Det står i tidligere verdivurderinger av huset. Ny oppmåling vil bli gjort av takstmann i forbindelse med mitt framtidige boligsalg

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Varmtvannsberederen er en del år gammel. Den fungerer for oss, men trenger å skiftes ut snart, da den ikke varmer optimalt.

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: 65-0089/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Rekkehus
Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
LØRENSKOG kommune
gnr. 98, bnr. 76
Andelsnummer 95

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 15.04.2025 **Rapportdato:** 01.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18500-1669 **Referansenummer:** TZ1990

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode Grønning **Vår ref:** Frode Grønning

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning
Uavhengig Takstingeniør
fg@norges-takst.no
971 49 565

Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 plan oppført rundt 1977. Bygningen er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.
Foruten enkelte avvik gir boligen et normalt inntrykk i forhold til alder.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av Decra takpanner. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Gjelder bygning utendørs og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Takrenner og nedløpsrør i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Gjelder bygning utendørs og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Synlige fuktmerker i undertak ved lufterør var tørre på befaringsdagen. I regi av borettslaget er det utført utbedring av lekkasje rundt lufterør på taket.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, 1999.
Balkongdør/Terrassedør med trekarm og 3-lags glass.
Adkomstterrasse i treverk, størrelse ca. 18 m².
Balkong i treverk, fundamentert til bygning og på søyler. Størrelse ca. 6 m².
Utgang fra stue til terrasse (2012), størrelse ca. 30 m².
Utebelysning.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har elementpipe.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe med innredning.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerom med utslagskum, wc, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.
Konstruksjon er fra byggeår.
Grunnet alder blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022.
Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Hulltaking er unnlat pga. rommet ikke brukes til dusjing på vegg.
Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Bad:
Opprinnelig baderomskonstruksjon.
Modernisering av bad i 2020. Fjerning av badekar, installering av dusj-kabinett, vaskeservant, kraner, baderomsmøbel, røropplegg, toalett, speilskap, varmeovn.
Veggene har malte våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk under dusjkabinettet er ikke inspisert pga. kabinett over
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 % (tørt).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Anbefaler montering av vannalarm under sokkel og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert bak luke ved dør til vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Panelovner.
Automatsikringer fra 2006.
Pulverapparat og røykvarsler.
Husbrannslange.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at byggegrunn er av fjell og løsmasser.
Dreneringen er fra 1977.
Da dette er støpt plate/ringmur på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drensrør/dreneringsplast inntil ringmur.
Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Bygningen ligger i et skrånende terreng.

Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig bod/lekerom ved trapp i 2 etg. brukes som i dag som soverom. Rommet tilfredsstiller kravene til et soverom/varig opphold.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje i rekke

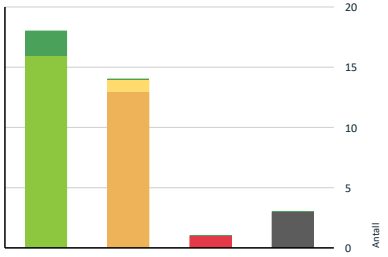
• Det foreligger ikke tegninger

Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

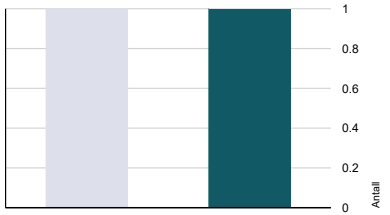
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Boligen var møblert på befaringsdagen. Begrenset nivellering av etasjeskillere pga. av møblering/lagrede gjenstander.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Del av stue i 1 og 2 etg. er tilbygd på 80-tallet.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av Decra takpanner. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Gjelder bygning utendørs og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Årstall: 1991 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål.

TG IU Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Gjelder bygning utendørs og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Synlige fuktmerker i undertak ved lufterør var tørre på befaringsdagen. I regi av borettslaget er det utført utbedring av lekkasje rundt lufterør på taket.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, 1999.
Balkongdør/Terrassedør med trekarm og 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra stue til terrasse (2012), størrelse ca. 30 m².

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomstterrasse i treverk, størrelse ca. 18 m².
Balkong i treverk, fundamentert til bygning og på søyler. Størrelse ca. 6 m².

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk til balkong målt til ca. 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Andre utvendige forhold

Utebelysning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

1. etg.:
Bom under gulvfliser i entre.
2. etg.:
Gulvknirk i gang.
Bruksslitt parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med bom kan kreve oppfølging med jevnlig ettersyn.
Slip/overflatebehandling av parkett, samt utbedre knirk i 2. etg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
1. etg.:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

2. etg.:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv på hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 25-30 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv på hovedsoverom gjennom hele rommet.

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

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

TG IU Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpning mellom rekkverk er målt til 15,5 cm. Krav er maks 10 cm.
Åpning mellom trinn fra 1 etg. til repo er målt til ca. 15 cm. Dagens krav er maks 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med innredning.
Garderobeskap.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med utslagskum, wc, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.
Konstruksjon er fra byggeår.

Grunnet alder blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommmet fungerer med dagens løsning, men står foran full oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktsøk ved sluk (tørt



Vaskerom



Rust på skruer til klemring

ETASJE 1 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlat pga. rommet ikke brukes til dusjing på vegg.

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Opprinnelig baderomskonstruksjon.
Modernisering av bad i 2020. Fjerning av badekar, installering av dusj-kabinett, vaskeservant, kraner, baderomsmøbel, røropplegg, toalett, speilskap, varmeovn.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.

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

Det er målt ca. 5-10 mm mot sluk.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra dusjkabinett og topp gulv ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fallforholdene fungerer med dagens løsning. Dvs. videre dusjing i lukket kabinett påregnes.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk under dusjkabinettet er ikke inspisert pga. kabinett over

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Videre bruk av lukket dusjkabinett påregnes.



Sluk under dusjkabinett

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 % (tørt).



Hulltaking

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Anbefaler montering av vannalarm under sokkel og komfyrvakt.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2001 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert bak luke ved dør til vaskerom.

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

Nye kobberrør på bad, øvrig er fra byggeår.
Det er påvist rust på stoppekran (ikke funksjonstestet pga. rust).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eier kontakter borettslaget for utskifting av stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Trenger å skiftes ut snart, da den ikke varmer optimalt.

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

TG 2 Andre installasjoner

Panelovner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er gitt pga. eldre panelovner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer fra 2006.

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.
   1977

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I hvert fall i min tid. Jeg har bodd her fra 1990.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Den 13.09.2006 ble det utført utskifting av innmat i eksisterende sikringsskap: Overbelastningsvern Type EFA 2/32A OV-KAR som hovedsikring. Jordfeilsikring Type EFA 2/10 – 2/20A C-KAR-30mA Montering av ny S1-skinne, avdeknings av jordskinne, remontering av eventuell eksisterende ringtrafo. Utført av Elektro-Sivert installasjon AS.

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?
   Ja Av og til på kjøkken ved for mange maskiner i gang på en gang.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eier har fått varsel om El. kontroll i regi av Elvia.

Generell kommentar

Anbefaler på generelt grunnlag en elektrisk kontroll.

Varierende alder på el. anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat og røykvarsler.
Husbrannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at byggegrunn er av fjell og løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1977.
Da dette er støpt plate/ringmur på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drensrør/dreneringsplast inntil ringmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Ref. Pkt. 9 i egenerklæring:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2016 ble det oppdaget at innerste del av stuegulvet hadde «sunket» noen centimeter. Årsak var at takrennenedløp gjennom årene hadde gravd bort grus under grunnmuren. Dette var borettslagets ansvar-så alt av reparasjon ble bekostet av borettslaget. Gammel parkett i hele første etasje ble revet bort, gulvet ble kjerne boret og det ble fylt på 3 tonn betong og avretting. Peisen ble revet, og ny parkett i Ask ble lagt. Elektrisk kabler og stikkontakter måtte flyttes. Alt i alt ble resultatet en flott, og oppgradert stue. Takrennenes nedløp ble flyttet på begge sider av huset og ført
langt bort fra husveggene. Alt arbeid ble utført av Arnes bygdeservice - på oppdrag fra borettslaget. Det elektriske ble utført av Oslo elektriker service.

TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger i et skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse
Lagring.

Byggeår
1977

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
2- delt utebod med dekke er oppført i treverkskonstruksjoner og pulttak tekket med profilerte takplater og flatt tak tekket med papp.
Tilbygd bod er bygd som et kjølerom. Eldre motor, og kjølerommet har ikke vart i bruk på lang tid. Brukes i dag som bod.

Spesielt nevnes:
Tidligere taklekkasje i opprinnelig bod. Mugg og isolasjon i undertak fjernes før et salg.
Tilbygd bod/kjølerom er konstruksjon dels ukjent. Ikke mulig å kontrollere riktig utførelse uten inngrep.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Nedre del er tibygd som kjølerom, ukjent årstall

Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Garasje i rekke



Anvendelse
Parkering for en bil.

Byggeår
1977

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje i rekke med gruset dekke er oppført i treverkskonstruksjon og tak tekket med papp. Adkomst via garasjeport. Innlagt lys og strøm.

Spesielt nevnes:
Enkel standard.
Ujevnt dekke.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

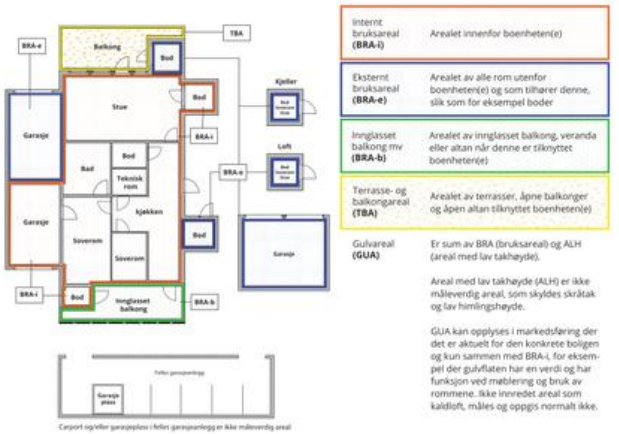
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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

Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	69			69	48
Etasje 2	69			69	6
SUM	**138**				**54**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Stue/kjøkken, Vaskerom		
Etasje 2	Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/soverom		

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig bod/lekerom ved trapp i 2 etg. brukes som i dag som soverom. Rommet tilfredsstiller kravene til et soverom/varig opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod 1, Bod 2 (kjølerom)	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

2-delt utebod hvor nederste del er tilbygd og tidligere brukt som kjølerom. Kjølerom har ikke vært i bruk på mange år.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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

Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	138	0
Bod	0	9
Garasje i rekke	0	13

Kommentar

Rekkehus	Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det er ingen S-rom i boligen.
Bod	Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Garasje i rekke	Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Frode Grønning	Takstingeniør
	Roar Bjerkeli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	98	76		0	41259.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Finstadrabben 166

Hjemmelshaver
Finstadkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
206/FINSTADKOLLEN BORETTSLAG	947854410	206	OBOS	Bjerkeli Roar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
95

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.
Rekkehuset har bruksrett til egen hage som er opparbeidet med bl.a. plen, hekk, busker, plommetre, tretrapp i terreng m.m.
Eier opplyser at det medfølger rekkegarasje nr. 78. Eget garasjelag.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Det har vært enkelte tilfeller av mus på loftet enkelte, tidligere vintre. Ikke de siste årene, da vi har fått tettet stedet de kom seg inn i huset.

Oppussing/vedlikeholds historikk

Regi nåværende eier:
Vedlikehold og oppgradering innvendig i egen leilighet, Finstadrabben 166:
2001: nytt kjøkken. Installert av montører fra IKEA
2006: Oppgradering/endring av eksisterende el-anlegg/sikringsskap. På oppdrag fra borettslaget.
2012: Ny uteplatting på hagesiden.
2012: Stuen ble oppgradert med stort stuevindu i forbindelse med utskifting av samtlige vinduer og terrassedører.
2013: Ny veggpanel i stuen med veggplater.
2016: Nytt gulv hele første etasje. Lagt ny parkett i Ask. Retting av gulv. Peisen ble revet og fjernet i samme oppdrag. Omlegging av takrenner. Drenering av regnvann bort fra huset. Utført av firmaet Arnes byggeservice -på oppdrag fra borettslaget. Se punkt 9 i Egenerklæring for hvorfor ny parkett, lister etc. og retting av gulv ble bekostet av borettslaget.
Byttet stikk stue/kjøkken og diverse festing av kabler etter reparasjon av gulv. Utført av Oslo elektriker service.
2016: Alle 6 innvendige dører ble skiftet ut. Utført av Arnes byggeservice.
2020: Modernisering av bad. Fjerning av badekar, installering av dusj-kabinett, vaskeservant, kraner, baderomsmøbel, røropplegg, toalett, speilskap, varmeovn. Installering av nye vannkraner på kjøkken og Vaskerom. Nytt toalett på vaskerom/wc.
Utført av Romerike Rør. Elektriker-arbeid utført av Linje Elektro as.
2024: Ny oppvaskmaskin og innebygget kjøleskap. Innebygget. Montert av Elkjøp.

Diverse: Tetting 3 ganger av taklekkasje ved luftekanalen fra tak og ned på loftet. Utført i regi av borettslaget, da det er deres ansvar.

Borettslagets større vedlikehold og rehabilitering:
Borettslaget er ansvarlig for alt utvendig av oppgradering og vedlikehold.
Garasjelaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold av garasjene.
1991: alle tak tekket om
1993: lagt nye tak på alle boder
1996: beising av hus
1998: utskifting stoppekraner
1998/99: utskifting av inngangsdør og verandadør
2000: oppgradering kabel-TV anlegg
2001: utskifting av panel og beising av bygningsmasse
2008: slamsuging overvannskummer, og ny runde med panel utskifting
2009: beising av bygningsmasse. Panelutskifting fullført
2012: byttet samtlige vinduer og terrassedører i huset.
2019: utskifting av panel og beising av bygningsmasse
2022: vedlikeholds spyling av avløpsrør i leiligheter
For øvrig: fortløpende oppgradering av fellesområder som Plener, lekeplasser, gangveier, støttemurer, parkeringsplasser etc.

Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise i borettslaget. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Elektro-Sivert	13.09.2006	Ny innmat sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Kvittering Elkjøp	27.12.2024	Nytt kjøleskap og oppvaskmaskin	Gjennomgått		Nei
Faktura Romerike rør AS	23.06.2020	Mod. av bad.	Gjennomgått		Nei
Faktura Linje elektro AS	05.05.2020	Mindre el. arbeider	Gjennomgått		Nei
Faktura Arnes Byggservice	15.07.2016	6 innerdører og gulv 1 etg.	Gjennomgått		Nei
Oslo elektrikerservice	17.06.2016	Mindre el. arbeider	Gjennomgått		Nei
Radonlab	08.10.2015	Målerapport radon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	
2	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TZ1990

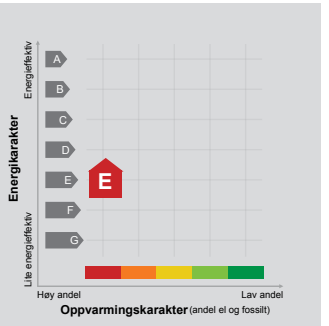
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Finstadrabben 166
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6848869
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112075
Dato	29.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Informasjon fra forretningsfører

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Magnar Steen
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: m.steen@nordvikbolig.no

8465146 381/1095 23.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.04.2025.

Boligselskap:	381 Finstadkollen Borettslag
Organisasjonsnr:	947.854.410
Andelseier:	Roar Bjerkeli
Leieobjektnr:	1095
Adresse:	Finstadrabben 166, 1475 FINSTADJORDET
Andelsnummer:	95
Borettsinnskudd:	kr 80.900,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/finstadkollen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 3056598.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Låneopptak: Ingen kjente låneopptak, men styret vurderer om det skal gjøres noe med takene.
- Endring felleskostnader: De ordinære felleskostnadene økte med 10 % fra november 2024. Ytterligere økning vurderes høsten 2025.
- Større vedlikehold: Se siste årsmelding.
- Garasje/parkering: Til hver leilighet følger garasje eller biloppstillingsplass. Praksis i B/L er at denne følger leil. ved salg. Kan byttes internt, men styret må underrettes.
- Borettslaget v/styret leier ut ca. 59 ekstra parkeringsplasser etter ventelisteprinsippet.
- Get Kabel-TV/bredbånd (kollektiv avtale). Utstyr fra Telia skal følge boligen ved salg.
- Muligheter for å bygge på, se byggeregler på borettslagets hjemmeside (ligger sammen med husordensreglene).
- Boligselskapets hjemmeside https://vibbo.no/finstadkollen

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207719196	A	17.251.338,-	23 år 4 md.	12		Flyt	5,64%
* OBOS02-98208201891	S	60.000,-	9 md.	12		Flyt	5,64%
* OBOS03-98208201883	S	9.968.750,-	12 år 2 md.	12		Flyt	5,64%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.834,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.576,-
Leietillegg påbygg	153,-
Vedlikeholdsfond	90,-
Pipetillegg	15,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	347,-	9.726,-	10.138,-	164.097,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98207719196	102.188,-	658,-
* OBOS02-98208201891	356,-	46,-
* OBOS03-98208201883	59.053,-	681,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 162.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen tlf.22 98 14 70 ev. pr. e-post: Erik.Braathen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Stine Eriksson Dyver Finstadrabben 95, 1475 FINSTADJORDET, e-post: stinedyver@gmail.com.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Protokoll til årsmøte 2025 for FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947854410
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Løken Grendehus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Erik Braathen (OBOS) foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Braathen er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Styrets innstilling
Erik Braathen (OBOS) velges som protokollfører.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollfører ble Erik Braathen (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble Torbjørn Harstad foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal deles ut tidligst 20 dager før, men senest 8 dager før møtedato.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd) dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital.

✓ **Vedtatt. enstemmig**

6. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 4 000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse honoreres i form av gavekort.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens godtgjørelse settes til 4 000.

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag fra styret om endring av vedtektene rundt inngangsdører

I dag har borettslaget og fellesskapet ansvar for nødvendig utskiftning av ytterdører. Praktiseringen av vedtekten har vært sprikende ut fra forskjellige styrer, og mange beboere har satt inn dør på egen regning. Det er kun utskiftninger av defekte dører og eldre dører som ikke kan justeres som blir tatt til etterretning. I dag betaler fellesskapet om lag 27.000 per dør ferdig innsatt som blir satt inn via borettslaget. Det er en standard hvit ytterdør med vindu. Prisen for utskiftning av dør har økt massivt, og vi ser at felleskostnadene må økes dersom dører fortløpende skal dekkes i sin helhet. Vi ønsker å fremme et forslag om egenandel på 50% av prisen borettslaget får fra entreprenør for å unngå økte kostnader knyttet til utskiftninger. Annet alternativ er at alle dører byttes på samme tidspunkt, men det vil igjen medføre et nytt lån knyttet til dette, og som vi ser på som uheldig da dører opp igjennom er skiftet i rykk og napp.

Vedtektsendring 5-2, underpunkt 3 (endringen står i fet skrift):
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører til boligen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. **Ved utskiftning av ytterdør påløper en egenandel på 50% av borettslagets pris.**

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

✓ **Vedtatt. 31 stemte for og 4 stemte mot**

9. Forslag fra styret om presisering av andelseiernes vedlikeholdsansvar:

Vi ønsker en presisering i vedtektene rundt vedlikeholdsansvar så borettslagets tidligere praksis siste årene kommer tydeligere frem.

- Balkongdekke vedlikeholdes av beboer selv. Bærende konstruksjoner faller under borettslagets vedlikeholdsplikt.

Vedtektsendring 5-1, Andelseiernes vedlikeholdsplikt (endringene står i fet skrift):
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand å vedlikeholde/justere slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap med innhold, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, **balkongdekke** og innvendige flater. Utvendig vedlikehold av dører, er andelseiers vedlikeholdsansvar. Fargevalg fastsettes av styret. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

10. Forslag fra styret om presisering av andelseiernes vedlikeholdsansvar:

Vi ønsker en presisering i vedtektene rundt vedlikeholdsansvar så borettslagets tidligere praksis siste årene kommer tydeligere frem.

- Korrigere så det står "vedlikehold og justering av dører og vinduer innvendig" uten skråstrek.

- Legge til så det står likt om ytterdører «vedlikehold og justering av ytterdører»

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand å vedlikeholde/justere slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap med innhold, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Utvendig vedlikehold av dører, er andelseiers vedlikeholdsansvar. Fargevalg fastsettes av styret. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Endres til:

Vedtektsendring 5-1, Andelseiernes vedlikeholdsplikt (endringene står i fet skrift):5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand å vedlikeholde **og** justere slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap med innhold, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Utvendig vedlikehold **og justering** av dører, er andelseiers vedlikeholdsansvar. Fargevalg fastsettes av styret. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

11. Forslag fra styret om endring av vedtektene knyttet til presisering rundt ansvar for hovedstoppekran.

Gjeldende praksis i borettslaget har vært at borettslaget har ansvar til og med stoppekranen, og beboer har videre ledningsnett. I vedtektene kommer det ikke tydelig frem at det er borettslaget som har ansvar for hovedstoppekran. Dette ønsker vi å presisere.

Styrets innstilling
Vedtektsendring 5-2 (2) (endringen står i fet skrift):
2) Felles rør, ledninger, kanaler, **hovedstoppekran** 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.

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 2 år.

Styremedlem Stine Eriksson Dyver er ikke på valg (valgt for periode 2024-2026).

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Søren Riis Clemensen

Følgende stilte til valg:
Søren Riis Clemensen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ann Merete Børseth
Sanna F. Ishow Wiese

Følgende stilte til valg:
Ann Merete Børseth
Sanna F. Ishow Wiese

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Therese Asbjørnsen
Anders Hartmann
Hans Jesper Thorsø

Følgende stilte til valg:
Therese Asbjørnsen
Anders Hartmann
Hans Jesper Thorsø

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Søren Riis Clemmensen

Følgende stilte til valg:
Søren Riis Clemmensen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Sanna F. Ishow Wiese

Følgende stilte til valg:
Sanna F. Ishow Wiese

14. Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomite for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å sikre at man har kandidater til neste års generalforsamling.

Valgkomitémedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hans Jesper Thorsø
Einar Waage-Nielsen

Følgende stilte til valg:
Hans Jesper Thorsø
Einar Waage-Nielsen

15. Valg av miljøutvalg

Miljøutvalget velges for 1 år. Oppgaver er sosiale tiltak i borettslaget.

Miljøutvalgsmedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Therese Asbjørnsen
Ann Merethe Børseth
Stine Eriksson Dyver
Anders Hartmann
Chralotte Nilsen

Følgende stilte til valg:

Therese Asbjørnsen
Ann Merethe Børseth
Stine Eriksson Dyver
Anders Hartmann
Chralotte Nilsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 381
FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
9. april 2025 kl. 18:00, Løken Grendehus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorar til styret
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Forslag fra styret om endring av vedtektene rundt inngangsdører
9. Forslag fra styret om presisering av andelseiernes vedlikeholdsansvar:
10. Forslag fra styret om presisering av andelseiernes vedlikeholdsansvar:
11. Forslag fra styret om endring av vedtektene knyttet til presisering rundt ansvar for hovedstoppekran.
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomité
15. Valg av miljøutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Erik Braathen (OBOS) foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
Erik Braathen er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Erik Braathen (OBOS) velges som protokollfører.

Forslag til vedtak
Som protokollfører ble Erik Braathen (OBOS) foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal deles ut tidligst 20 dager før, men senest 8 dager før møtedato.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd) dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 4 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse honoreres i form av gavekort.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 4 000.

Sak 8

Forslag fra styret om endring av vedtektene rundt inngangsdører

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dag har borettslaget og fellesskapet ansvar for nødvendig utskiftning av ytterdører. Praktiseringen av vedtekten har vært sprikende ut fra forskjellige styrer, og mange beboere har satt inn dør på egen regning. Det er kun utskiftninger av defekte dører og eldre dører som ikke kan justeres som blir tatt til etterretning. I dag betaler fellesskapet om lag 27.000 per dør ferdig innsatt som blir satt inn via borettslaget. Det er en standard hvit ytterdør med vindu. Prisen for utskiftning av dør har økt massivt, og vi ser at felleskostnadene må økes dersom dører fortløpende skal dekkes i sin helhet. Vi ønsker å fremme et forslag om egenandel på 50% av prisen borettslaget får fra entreprenør for å unngå økte kostnader knyttet til utskiftninger. Annet alternativ er at alle dører byttes på samme tidspunkt, men det vil igjen medføre et nytt lån knyttet til dette, og som vi ser på som uheldig da dører opp igjennom er skiftet i rykk og napp.

Vedtektsendring 5-2, underpunkt 3 (endringen står i fet skrift):
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører til boligen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. **Ved utskiftning av ytterdør påløper en egenandel på 50% av borettslagets pris.**

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

Sak 9

Forslag fra styret om presisering av andelseiernes vedlikeholdsansvar:

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker en presisering i vedtektene rundt vedlikeholdsansvar så borettslagets tidligere praksis siste årene kommer tydeligere frem.

- Balkongdekke vedlikeholdes av beboer selv. Bærende konstruksjoner faller under borettslagets vedlikeholdsplikt.

Vedtektsendring 5-1, Andelseiernes vedlikeholdsplikt (endringene står i fet skrift):
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand å vedlikeholde/justere slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap med innhold, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, **balkongdekke** og innvendige flater. Utvendig vedlikehold av dører, er andelseiers vedlikeholdsansvar. Fargevalg fastsettes av styret. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

Sak 10

Forslag fra styret om presisering av andelseiernes vedlikeholdsansvar:

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker en presisering i vedtektene rundt vedlikeholdsansvar så borettslagets tidligere praksis siste årene kommer tydeligere frem.

- Korrigere så det står "vedlikehold og justering av dører og vinduer innvendig" uten skråstrek.

- Legge til så det står likt om ytterdører «vedlikehold og justering av ytterdører»

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand å vedlikeholde/justere slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap med innhold, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Utvendig vedlikehold av dører, er andelseiers vedlikeholdsansvar. Fargevalg fastsettes av styret. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Endres til:

Vedtektsendring 5-1, Andelseiernes vedlikeholdsplikt (endringene står i fet skrift):5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand å vedlikeholde **og** justere slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap med innhold, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker,

apparater og innvendige flater. Utvendig vedlikehold **og justering** av dører, er andelseiers vedlikeholdsansvar. Fargevalg fastsettes av styret. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

Sak 11

Forslag fra styret om endring av vedtektene knyttet til presisering rundt ansvar for hovedstoppekran.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Gjeldende praksis i borettslaget har vært at borettslaget har ansvar til og med stoppekranen, og beboer har videre ledningsnett. I vedtektene kommer det ikke tydelig frem at det er borettslaget som har ansvar for hovedstoppekran. Dette ønsker vi å presisere.

Styrets innstilling
Vedtektsendring 5-2 (2) (endringen står i fet skrift):
2) Felles rør, ledninger, kanaler, **hovedstoppekran** 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.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 2 år.

Styremedlem Stine Eriksson Dyver er ikke på valg (valgt for periode 2024-2026).

Roller og kandidater

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

- Søren Riis Clemensen

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

- Ann Merete Børseth
- Sanna F. Ishow Wiese

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Hartmann
- Hans Jesper Thorsø
- Therese Asbjørnsen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 14

Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomite for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å sikre at man har kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

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

Sak 15

Valg av miljøutvalg

Miljøutvalget velges for 1 år. Oppgaver er sosiale tiltak i borettslaget.

Roller og kandidater

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

Styrets årsrapport

STYRETS BERETNING FOR 2024

Styret kan kontaktes ved å sende en e-post til styret@finstadkollen.no eller på Vibbo.

Styret har styremøte hver tredje uke. I tillegg leser styret kontinuerlig meldinger som sendes inn via e-post og Vibbo.

Generalforsamlingen har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler bl.a. styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetaling.

Møter og befaringer*Styret har hatt 17 styremøter i 2024, samt regnskaps- og budsjettmøte med forretningsfører i OBOS. Videre har styret vært på flere befaringer blant annet for å vurdere nødvendig arbeid på uteområdet, beplantning, kontroll av lekeapparater og saker som vedrører vedlikehold av bygningene og gjerdene. Det har også vært utført jevnlige møter med fast entreprenør vedrørende vedlikehold og utbedringer av bygningsmassen. Siden rekkehusene i borettslaget begynner å bli eldre, ser vi et økende vedlikeholdsbehov for hvert år. Styret foretar derfor løpende vurderinger av bygningsmassen gjennom hele året.

Styret mottar mange henvendelser i løpet av et år og vi forsøker å prioritere akutte henvendelser foran generelle forespørsler.

I 2024 mottok styret ca. 680 henvendelser på Vibbo og 2103 henvendelser på e-post.

Felleskostnader for 2024
Styret besluttet en økning i felleskostnadene for 2024 med 22%. Denne justeringen er har vært nødvendig for å dekke borettslagets løpende utgifter, økte kommunale avgifter, økt forsikringspremie og rentenivå.

Drift og vedlikehold:
Styret har hatt fortløpende kontakt med håndverkere for å utbedre skader på bygningsmassen, samt de deler av det elektriske anlegget/rørsystemet som borettslaget har ansvar for iht. Vedtektene. I løpet av 2024 har styret hatt stort fokus på håndtering av vannlekkasjer, både fra tak og grunn. Dette har krevd tett oppfølging med beboere, entreprenører og forsikringsselskap. Noen saker har vært mer omfattende enn andre, men vi har fått oversikt og utbedret en rekke av dem. Kun de største vedlikeholdsutbedringene på andelsenheter er nevnt i denne oversikten.

Kompostbingen har vært tømt fem ganger.

Fellescontainer på området har vært organisert seks ganger

Vår/høst 24 Utbedring av FR.101 grunnet vanninntrengning fra grunn (Oslo entreprenør)

Vår 24 Seras renset takrennene og utbedret mangler.

Høst 24 Utbedring av FR 181 grunnet vanninntrenging fra fasade (Oslo entreprenør)

Høst 24 Utbedring av FR 86 vanninntrengning (Tufte bygg)

Høst 24 oppført gjerde ved sti ved FR.17, samt sti på tun 2.

Høst/vår 24 Ren dunk har både vedlikeholdt og skylt søppeltønnene, samt fjernet is etter behov.

Høst 24 Etterslep av reklamasjonsarbeid på maling har blitt utført av MDS malefirma.

Høst 24 Lillestrøm trefelling beskåret og felt trær som var til besvær, samt trimmet hekk mm.

Årets fordeling av styrehonorar
- Styreleder 27 %
- Nestleder 24 %
- Styremedlem 27 %
- Styremedlem 22 %

Mål for 2025
For 2025 vil styret fortsette arbeidet med å planlegge vedlikehold av bygningsmassen, med særlig fokus på tak og yttervegger, inkludert isolasjon. Vi har startet opp ett fellessamarbeid med de øvrige borettslagene på Finstad. Dette er en omfattende prosess som krever nøye planlegging.

Økonomi:
Brøyting/sommervedlikehold:
Borettslaget har samarbeid med Bjørnholt for leverandør av vintertjenester (måking og strøing), samt sommervedlikehold av plener.

Borettslaget har samarbeid med Oslo Entreprenør som tar på seg løpende vedlikehold og mangler. I tillegg har vi startet å benytte oss av Tufte bygg.

Lørenskog kommune har i løpet av 2024 økt kommunale avgifter, vann økte med 48.2%, avløp 4,05% og fastledd renovasjon med 13,99%. Videre økte renovasjon per liter med 3,23%, renovasjon per liter fellesbeholder med 28,52%, feiing og tilsyn med 14,74%. Dette medførte en økning av felleskostnadene som varslet på generalforsamling i fjor. Det er ikke varslet tilsvarende økning i kommunale avgifter for 2025. Vann og avløp er varslet at vil reduseres noe i 2025. Det forventes imidlertid at gebyrene vil øke til tilsvarende nivå som i 2024 allerede fra 2026. Kostnaden for feiing/tilsyn av ildsted reduseres noe i 2025. Renovasjonsgebyret i sin helhet øker 7,94 % i 2025.

Parkering
Parkeringssituasjonen på borettslagets område er ikke endret vesentlig fra tidligere år, og det er fortsatt knapt om plasser. Det har vært tidvis venteliste gjennom 2024 og mye utskiftninger. Det er få muligheter for å utvide parkeringsarealet. 4 andelseiere står på venteliste for plass til bil nummer to.

Gjesteparkering
P-service håndhever reglementet for gjesteparkeringen. Dette er ikke en tjeneste vi som borettslag betaler for, men det er krav til regulering av private parkeringer. Dette betyr at styret ikke har mulighet til å slette bøter ved feilregistrering eller feilparkering, og all klageadgang må gå direkte til p-service.

Ytre vedlikehold – utskifting og maling av panel
Vår 24 har Oslo entreprenør vedlikeholdt noen tak som følge av vannlekkasjer. Etter anbefaling fra taklegger har det blitt gjennomført en totrinnstetning, som er å se på som midlertidig justering frem til nye tak legges.

Det har blitt fjernet slitte gjerder på fellesområdene.

Lekeplasser
Styret har årlig befaring av alle lekeplasser.

Styret har inngått avtale med Lekeplassinspektøren om årlig hovedettersyn av lekeplasser.

VIBBO
Elektronisk kommunikasjon mellom styret og beboere. Denne portalen gjør det enkelt å kommunisere med alle som bor i borettslaget. Dette er en effektiv distribusjon av oppdateringer og viktige beskjeder fra styret. Utsendelser skjer via e-post. Se www.vibbo.no/Finstadkollen.

Sosiale tiltak og bomiljø:
Miljøutvalget har i 2024 ikke vært i drift. Styret har tatt ansvaret for julegrantenning med gløgg og pepperkaker, etterfulgt av et fakkeltog ned til Coop Extra. Vi setter stor pris på det gode oppmøtet og engasjementet fra beboerne. Borettslaget har mange barn som går i samme barnehage og skole. Vi oppfordrer til felles lek på tvers av tunene, da dette bidrar til et godt naboskap også blant foreldrene.

Vi oppfordrer også til at et miljøutvalg blir gjeninsatt med tiltak å styrke bomiljøet. Dette kan være alt fra halloweenopplegg, utekino, sykkelløp mm.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av bruker/leietaker. Søknadskjema fås ved henvendelse til OBOS.

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

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret hos IF forsikring, men gjennom Obos forsikring! Vi har polisenummer 3056598. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398 eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring.

Større vedlikehold og rehabilitering

1991 Alle tak tekket om

1993 Lagt tak på alle boder

1996 Alle hus beiset på dugnad

1998 Utskifting av stoppekraner

1998/99 Utskifting av utgangs og verandadører

1999/00 Oppgradering av lekeplasser

2000 2 støttemurer gjenoppbygget. Oppgradering av kabel-TV anlegget

2001/02 Utskifting av en del panel/beising av bygningsmassen

2003/04 Drenering, utskifting av jordklemmer

2004/05 Vedlikehold av lekeplasser og friområder

2005/06 Asfaltering

2006 «Barn leker» skilt satt opp i alle innkjørselsveier til borettslaget

2007 Nye lekeapparater

2008 Slamsuging av overvannskummer og igangsatt nødvendig panelutskifting

2009 Panelutskifting fullført, igangsatt beising av bygningsmassen og oppgradering av fellesområder

2010 Beising av bygningsmassen og asfaltering gangveier. Kantstein lagt og fartsdumper i gangveiene.

2011 Ferdigstillelse asfaltering og kantstein. Tilsåing av skadede fellesområder.

2012 Byttet samtlige vinduer og terrassedører. Anlagt 8 nye parkeringsplasser.

2013 Samlestativ postkasser. Omgjort 5 gjesteparkeringsplasser til faste p-plasser.

2015 Oppgradering av lekeplasser

2017 Utskifting av røykvarslere og brannslukningsapparater

2018-19 Utskifting av panel og beising av bygningsmassen.

2020 Ny mur ved gjesteparkeringen og utskifting av sand på lekeplasser.
Oppmerking av parkeringsplasser.
Ny mur, lyktestolpe og drenering ved tun 3.
Reparasjon av støttemur og trapp ved postkassene tun 4. Slamsuging av overvannskummer

2021 Søppelcontainerne skitet ut med nedgravde søppelbrønner, området rund søppelbrønnene er beplantet, gjerder satt opp.
Fotballplassen oppgradert med 2 fotballmål samt hybridgress foran målene.
Kontroll av det elektriske anlegget på fellesområdene (motorvarmerkontakter på ekstraplasser, utelys ved gjesteparkeringen samt lysstolper på gangveiene).
To lyktestolper måtte skiftes og motorvarmerkontaktene flere steder var i så dårlig forfatning
at styret bestemte å kutte strømmen.

2021/22 Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i leilighetene

2023 Kompostbinge satt opp av Dittbygg.
Muren langs øvre garasjerekke og videre opp mot tun 3 utbedret av Almroth. Borettslagets sandfang tømt av Arnkværn.
Gangvei utbedret ned mot Benterud borettslag av Bjørnholt.

2023/24 Seras renset takrennene

2024 Ren dunk har både vedlikeholdt og skylt søppelbrønnene, samt fjernet is etter behov. Etterslep av reklamasjonsarbeid på maling har blitt utført av MDS malefirma. Oppført gjerde ved sti ved FR.17, samt sti på tun 2.

Til generalforsamlingen i Finstadkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. Februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FINSTADKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 410, KUNDENR. 381

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 526 222**	**4 142 043**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-40 707	-496 660
Tilbakeføring av avskrivning	13	173 072	173 072
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	11 553 750
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 254 182	-12 840 409
Innsk. øremerk. bankkto		-9 966	-5 574
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 131 783**	**-1 615 821**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 394 439**	**2 526 223**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 582 804	3 216 876
Kortsiktig gjeld		-188 365	-690 653
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 394 439**	**2 526 223**

FINSTADKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 410, KUNDENR. 381

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 834 363	9 629 608	10 664 000	11 924 000
Andre inntekter		0	2 000	260 000	260 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 834 363**	**9 631 608**	**10 924 000**	**12 184 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-49 350	-46 124	-60 000	-60 000
Styrehonorar	4	-350 000	-300 000	-415 000	-400 000
Avskrivninger	13	-173 072	-173 072	-173 000	-173 000
Revisjonshonorar	5	-12 375	-12 375	-13 000	-14 000
Andre honorarer		0	-4 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-204 175	-193 895	-205 000	-215 000
Konsulenthonorar	6	-54 119	-23 538	-50 000	-50 000
Kontingenter		-34 200	-34 200	-34 000	-34 000
Drift og vedlikehold	7	-1 871 940	-2 200 307	-1 500 000	-1 500 000
Forsikringer		-834 883	-678 914	-830 000	-990 000
Kommunale avgifter	8	-4 134 401	-3 448 772	-4 150 000	-4 362 000
Energi/fyring		0	-1 000	-3 000	-3 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 105 412	-1 053 514	-1 150 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	9	-469 840	-612 300	-600 000	-551 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 293 767**	**-8 782 012**	**-9 183 000**	**-9 379 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 540 596**	**849 596**	**1 741 000**	**2 805 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	60 100	85 133	25 000	25 000
Finanskostnader	11	-1 641 403	-1 431 389	-1 800 000	-1 572 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 581 303**	**-1 346 256**	**-1 775 000**	**-1 547 000**
ÅRSRESULTAT		**-40 707**	**-496 660**	**-34 000**	**1 258 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-40 707	496 660		

FINSTADKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 410, KUNDENR. 381

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	42 080 000	42 080 000
Tomt		1 402 000	1 402 000
Andre varige driftsmidler	13	1 369 291	1 542 363
Miljøbankkonto, øremerket		309 559	263 153
SUM ANLEGGSMIDLER		**45 160 850**	**45 287 516**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		554 084	476 642
Driftskonto OBOS-banken		538 810	650 492
Sparekonto OBOS-banken		445 614	2 046 675
Innestående i andre banker		44 295	43 066
SUM OMLØPSMIDLER		**1 582 804**	**3 216 876**
SUM EIENDELER		**46 743 654**	**48 504 392**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 171 * 100		17 100	17 100
Opptjent egenkapital		2 987 737	3 028 444
SUM EGENKAPITAL		**3 004 837**	**3 045 544**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	27 702 251	28 956 433
Borettsinnskudd	15	15 555 100	15 555 100
Avsetning bomiljøtiltak	16	293 101	256 661
SUM LANGSIKTIG GJELD		**43 550 452**	**44 768 194**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		149 600	414 009
Skyldige offentlige avgifter		0	50
Påløpte renter		8 765	143 908
Påløpte avdrag		0	102 328
Annen kortsiktig gjeld	17	30 000	30 358
SUM KORTSIKTIG GJELD		**188 365**	**690 653**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 743 654**	**48 504 392**
Pantstillelse	18	52 055 100	52 055 100
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 10.02.2025
Styret i Finstadkollen Borettslag

Hans Jesper Thorsø /s/ Søren Riis Clemensen /s/ Sanna Wiese /s/ Stine Eriksson Dyver /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 206 909
Parkeringsleie	298 200
Vedlikeholdsfond	182 544
Leietillegg for påbygg	124 848
Pipetillegg	23 985
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 836 486**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-2 123
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 834 363**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 26 604, jf. noten om andre driftskostnader.
Dette er julebord 2023 og 2024 for styre- og varamedlemmer.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS	-31 369
Befaringer, fuktmåling og rapport, WP Takst og Eiendom AS	-22 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-54 119**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-709 195
Drift/vedlikehold VVS	-10 553
Drift/vedlikehold elektro	-11 524
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 023 833
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-82 332
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-4 504
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 871 940**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 499 879
Avløpsavgift	-1 642 757
Feieavgift	-86 637
Renovasjonsavgift	-905 128
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 134 401**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-129 483
Snørydding	-285 469
Andre fremmede tjenester	-3 704
Trykksaker	-3 544
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 604
Andre kontorkostnader	-5 331
Gavekort (valgkomite og beboer)	-9 097
Bank- og kortgebyr	-3 226
Velferdskostnader	-1 883
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-469 840**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 666
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 905
Renter Romerike Sparebank	1 529
SUM FINANSINNTEKTER	**60 100**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 014 705
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 634
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-618 064
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 641 403**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1973		41 998 000
Kostpris/Bokf.verdi 1983		82 000
SUM BYGNINGER		**42 080 000**

Tomten ble kjøpt i 1977. Gnr.98/bnr.75 og 76
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkeringsanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 1987	330 853	
		330 853
Søppelbrønn		
Tilgang 2021	1 730 726	
Avskrevet tidligere	-519 216	
Avskrevet i år	-173 072	
		1 038 438
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 369 291**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-173 072**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 292 317	
Nedbetalt i år	339 182	
		-17 368 501
OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2023	-210 000	
Nedbetalt tidligere	30 000	
Nedbetalt i år	90 000	
		-90 000
OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2023	-11 343 750	
Nedbetalt tidligere	275 000	
Nedbetalt i år	825 000	
		-10 243 750
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-27 702 251**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1979	-13 510 900
Øket 1980	-171 000
Øket 1981	-1 873 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 555 100**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-293 101
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-293 101**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-30 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-30 000**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 555 100
Pantelån	27 702 251
TOTALT	**43 257 351**

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

Bygninger	42 080 000
Tomt	1 402 000
TOTALT	**43 482 000**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 381 **Selskapsnavn:** FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Vedtekter

for Finstadkollen Borettslag org nr 947 854 410

vedtatt på ordinær generalforsamling den 2.5.2006 med endringer 2.5.2007, 22.5.2008, 10.5.2010, 26.4.2013, 3.4.2019, 24.9.2020, 12.5.2022, 19.4.2023 og 10.4.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Finstadkollen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran. Hvis likhet foretas loddtrekning.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av skilter, gjerder, levegger mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Oppsetting av varmepumpe skal godkjennes av styret og følge retningslinjer som står i «Retningslinjer for varmepumpe» (vedlegg).

(3) Det er ikke tillatt å sette opp private radio-, TV- og parabolantenner,

4-4 Laderett
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av lader, vedlikehold og strøm, dekkes av den enkelte andelseier gjennom inngått avtale med den enhver tid gjeldene leverandør.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen 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 bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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 å vedlikeholde og justere slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap med innhold, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, balkongdekke og innvendige flater. Utvendig vedlikehold og justering av dører, er andelseiers vedlikeholdsansvar. Fargevalg fastsettes av styret. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap med innhold, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Oppføring av pipe, samt installasjon av ildsted etc. og/eller påbygginger, kan ikke foretas uten styrets/generalforsamlingens godkjennelse. Begge deler skal også godkjennes av kommunen. I saker som krever kommunal godkjennelse, er borettslaget grunneier og byggherre. Godkjennelse må være gitt skriftlig før arbeidet igangsettes. For påbygg vises til eget regelsett vedtatt av generalforsamlingen 04.05.2004.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

(10) Ved skader som omfatter borettslagets vedlikeholdsplikt pkt. 5-2, dekkes egenandel av borettslaget. Skader utover dette, dekkes egenandel av beboer selv.

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, hovedstoppekran 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 nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører til boligen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved utskiftning av ytterdør påløper en egenandel på 50% av borettslagets pris.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen/eiendommen 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. Dersom det av borettslaget må gjøres utbedringer eller reparasjoner som forutsetter at heller, belegningsstein, plattinger, terrassebord eller lignende må fjernes, blir dette erstattet med normal standard på det materialet som ble fjernet. Dyrere materialer må bekostes av andelseier. Det er bare det skadede området som erstattes, fargeforskjeller kan derfor forekomme. Beplantning erstattes ikke.

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

av borettslaget. At borettslaget plikter å utbedre, innebærer ikke at borettslaget også skal bære kostnaden. Andelseier kan derfor bli erstatningsansvarlig, ref. pkt. 5-3(3).

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 / høyst 4 andre styremedlemmer, med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Hovedstyrets sammensetning skal fortrinnsvis være kjønnskvotert, dvs. bestå av to kvinner og to menn (dersom hovedstyret består av fire representanter). Styrets varamedlemmer skal fortrinnsvis være kjønnskvotert med to kvinner og en mann – eller omvendt. Styre- og varamedlemmer skal også fortrinnsvis komme fra ulike tun i borettslaget.

(3) Funksjonstiden for styreleder er 1 år. Funksjonstiden for de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder/nestleder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Vedlikeholdsfond (generalforsamlingsvedtak 19.04.2023)

12-1 Formålet med et vedlikeholdsfond
Borettslagets vedlikeholdsfond skal benyttes til større vedlikeholdsutgifter som gjelder bygningsmasse. Bruk av vedlikeholdsfondet må godkjennes av generalforsamlingen eller ekstraordinær generalforsamling.

12-2 Overskudd skal overføres til vedlikeholdsfondet
Hvis borettslaget har overskudd i et driftsår, skal 50 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) overføres til vedlikeholdsfondet.

12-3 Vedlikeholds-tillegg
Beboere skal betale et tillegg på 2 % av sine felleskostnader til vedlikeholdsfondet.

12-4 Ekstra nedbetaling av gjeld
Hvis borettslaget har overskudd i et driftsår, skal 25 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) benyttes til ekstra nedbetaling av gjeld.

REGLER FOR PÅBYGGING I FINSTADKOLLEN BRL
VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 5.5.1983
REVIDERT PÅ GENERALFORSAMLINGER i 1984, 2002, 2004, 2010, 2015, 2018 og 2023.

Finstadkollen borettslag tillater den enkelte borettshaver påbygging etter følgende regler:

A. Påbygging tillates hvis den enkelte borettshaver ønsker det, ut fra hovedprinsippet om at utvendige bygninger må være ensartet i forhold til leilighetstype og øvrig boligmasse. Maksimalt tillates utbygging på brutto 50 kvadratmeter, basert på boligens originale bruttoareal. Avvik utover dette må godkjennes av generalforsamlingen.

B. Borettshaveren må selv sørge for:
   a. At påbygget ikke får en størrelse eller utforming som bryter med husets øvrige form og byggestil. Dette gjelder også utbygging av verandaer.
   b. Å innhente godkjennelse av nærmeste berørte naboer.
   c. Å innhente godkjennelse av styret. Før styret fatter vedtak skal det gjennomføres befaring og møte med beboer.
   d. Korrekte tegninger utformet av arkitekt eller tilsvarende.
   e. Nødvendig godkjennelse fra kommunale myndigheter.
   f. Å utarbeide en framdriftsplan for prosjektet.

C. Utgraving av kjeller tillates ikke, verken under eksisterende areal eller påbygd areal. Det tillates ikke å bygge med flatt tak. Unntaket er om det bygges altan over taket, utformet i samsvar med eksisterende bygningsmasse. Altanen skal bygges i henhold til gjeldende byggetekniske krav og anvisninger.

D. Påbyggingen må være i samsvar med husets farge og panel. Det samme gjelder vinduer og terrassedører.

E. Godkjenning gitt av styret er gyldig i 24 måneder.

F. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for de utgifter som påløper. Borettslaget skal således ikke påføres utgifter i forbindelse med utbyggingen. Dette gjelder også der det foreligger særlige forhold ved enkelte boenheter eller der borettshaveren ønsker innvendige eller utvendige endringer som medfører ekstra utgifter.

G. Finansiering skjer på privat grunnlag.

H. Søknad om påbygging med nødvendige tegninger og dokumenter sendes kommunen, gjennom arkitekt/byggmester som innehar de nødvendige godkjenninger, i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler for byggesaksbehandling i kommunen. Borettshaveren må selv skaffe ansvarshavende, eventuelt søke om ansvarsrett. Før innsending til kommunen må søknaden godkjennes av styret.

I. Ingen byggearbeider kan igangsettes før byggetillatelse foreligger. Styret skal forelegges byggetillatelsen og gi skriftlig tillatelse til byggestart.

J. Den enkelte borettshaver må sørge for nødvendige forsikringer i byggetiden. Enten ved å tegne dette selv eller gjennom at byggmester har forsikring som dekker skade på tredjemanns, herunder borettslagets, eiendom. Dette må forelegges styret før byggearbeid starter

K. Før styret kan gi sin godkjenning, må den enkelte borettshaver stille økonomisk og tidsmessig garanti overfor borettslaget om at arbeidet må være avsluttet i henhold til godkjent framdriftsplan. Garantien skal også omfatte at utvendig anlegg blir istandsatt om disse blir skadet. Ferdigattest må foreligge før garantien oppheves. Beløpet fastsettes av styret.

L. Byggearbeidene skal skje med minst mulig ulempe for andre borettshavere. Arbeid som medfører mye støy, må utføres på hverdager innenfor vanlig arbeidstid. Dersom det er

tvingende nødvendig å fravike dette skal styrets samtykke innhentes. Fellesarealer skal ikke brukes som lagringsplass for byggematerialer og lignende uten styrets samtykke. Rivnings- og bygningsmaterialer skal fjernes fra området så raskt og skånsomt som mulig. Håndverksbiler og lignende skal ikke parkeres slik at de er til urimelig hinder for andre borettshaveres trafikk eller parkeringsmuligheter.

M. Dersom påbegynte byggearbeider uten rimelig grunn ikke gjennomføres i samsvar med godkjent tidsplan, har borettslaget rett til å gå inn og besørge byggearbeidene gjennomført for borettshavers bekostning, dersom dette er nødvendig for å hindre skade på boligmassen eller det uferdige bygg er til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre borettshavere.

N. Innvendig disposisjonsplan overlates til den enkelte borettshaver.

O. Endringer eller omlegging av VVS/elektriske anlegg må utføres av autorisert installatør.

P. Styret kan på ethvert tidspunkt av byggeprosessen la arbeidenes bygningstekniske kvalitet inspiseres av en fagmann (byggmester, tømrermester eller tilsvarende) som borettslaget utpeker, eller godkjenner. Dersom denne påpeker feil eller mangler som ikke er av uvesentlig art skal borettshaveren straks besørge disse utbedret. Borettshaver bekoster utgifter i forbindelse med inspeksjonen og eventuelle utbedringer som følger av denne. Denne inspeksjonen medfører ikke at borettslaget overtar ansvaret for skjulte feil eller mangler som skyldes mangelfullt utført arbeide eller feil i valg av materiale, tekniske løsninger og som ikke avdekkes ved inspeksjonen.

Q. Borettshaver bærer ansvaret dersom det senere viser seg at påbygget har skjulte feil og mangler som skyldes mangelfullt eller feilaktig utført arbeid, eller feil valg av materiale eller tekniske løsninger. Borettshaveren skal så vidt mulig gis anledning til selv å utbedre feilen eller mangelen, dersom dette ikke medfører fare for ytterligere forringelse av boligmassen. Borettslaget kan stille betingelser til denne retten, for eksempel at kvalifiserte håndverkere skal brukes der dette anses nødvendig eller at arbeidet skal være gjennomført innen en bestemt frist. Krav etter denne bestemmelsen foreldes etter den alminnelige foreldelsesbestemmelsen i skadeerstatningsloven §9.

R. Når påbygget er ferdig og godkjent, overtar borettslaget ansvaret for det ytre vedlikehold av dette. Borettshaveren betaler fra samme tidspunkt forhøyede felleskostnader som skal dekke borettslagets merkostnader til vedlikehold og forsikring etc. Vedlikeholdsansvaret omfatter ikke skjulte feil og mangler som omhandlet under pkt. Q.

S. Styret kan utarbeide retningslinjer innenfor rammen av disse punkter, og disse må følges ved påbygging.

T. Tilbygg under 15 m^2 som ikke er søknadspliktig til kommunen, skal godkjennes av styret.

U. Det er ikke tillatt å bygge flatt tak, ei heller altan over flatt tak. Alle nye påbygg må ha lik vinkel som eksisterende takkonstruksjon.

Retningslinjer for varmepumpemontering Finstadkollen borettslag
Vedtatt på generalforsamling 12.5.2022

Stadig flere borettslag og sameier får forespørsler fra beboere som ønsker å installere luftvarmepumpe i sine boligenheter. Erfaringer viser at når et styre har lagd klare retningslinjer så er luftvarmepumper i borettslag en fordelaktig og energieffektiv løsning.

Retningslinjene for varmepumpemontering i Finstadkollen borettslag basert på anbefalingene fra NOVAP (Norsk Varmepumpeforening) mht. hva beboer og styre bør være oppmerksomme på.

Lyd fra varmepumpen
Det kommer noe lyd fra luftvarmepumpens utedel. Hvor mye varierer for de ulike modellene og i forhold til hvilken effekt pumpen har. Erfaringsmessig ligger lydnivået mellom 20 til 55 dB (A), noe som kan sammenlignes med en samtale. Finner man en hensiktsmessig plassering av varmepumpens utedel, og denne er montert korrekt, vil lyden normalt ikke være sjenerende.

Flere varmepumper har en nattsenkingsfunksjon som kan redusere lyd om natten. Denne funksjonen kan være noe fordyrende og er avhengig av at sluttbruker setter den på riktige innstillinger. En annen mulighet er at den enkelte bruker setter ned temperatur om natten og når de er borte for å begrense lyden fra utedelen.
Det anbefales å sammenlikne lydnivået på de ulike modellene. Beboere bør derfor kontakte flere leverandører for tekniske spesifikasjoner.

Korrekt montering er en nødvendighet
Uansett hvilken varmepumpe man velger vil riktig installasjon gjort av kvalifiserte varmepumpeinstallatører være en forutsetning for å oppnå forventet besparelse og minimalt lydnivå. Alle boliger er ulike og det er derfor viktig å vurdere sammen med installatør hvilken varmepumpemodell som passer best til boligen. NOVAP anbefaler at man velger et lokalt firma med et godt renommé.

Når man installerer en varmepumpe gjør man et inngrep i bygningen ved å lage et hull i bygningskroppen. Dette hullet må utbedres den dagen varmepumpen eventuelt skal fjernes. I tillegg til at varmepumpens utedel lager noe lyd, vil den også vibrere. Hvis varmepumpen ikke er korrekt montert kan disse vibrasjonene forplante seg i huskroppen og oppleves som støy. Korrekt montering er derfor helt essensielt.

Fagfolk vet beste plassering for varmepumpen Hva som er riktig plassering av inne- og utedel, må en kvalifisert varmepumpeinstallatør vurdere. Varmepumpens utedel må plasseres i god avstand til naboenes soveromsvindu. Den skal også plasseres minst ½ meter over bakken, høyere i snøutsatte områder. Pumpen må aldri plasseres under veranda, inne i innglasert balkong, i garasje eller kjeller.

For at en varmepumpe skal fungere optimalt må det være god nok lufttilstrømning. Varmepumpens utedel bør monteres på grunnmur/mur eller bakkestativ og stå på vibrasjonsdempere. Det finnes også en rekke forskjellige typer braketter for oppheng og montering av utedelen, som gjør det mulig å montere pumpen på trevegg, hengende fra himling, stående på terrasse eller tak.

1. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
2. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. Under 55 dBA anbefales
3. Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAPgodkjent forhandler).
4. Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
5. Installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
6. Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
7. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
8. Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
9. Det er viktig at varmepumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
10. Utedel skal monteres så langt unna soveromsvindu til nabo og alltid minst ½ meter over bakken. Dersom det gjelder en spesielt stillegående varmepumpe, så kan dette dispenseres fra.
11. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
12. Gjennomføringen av rør/kabler i yttervegg må tettes på en forsvarlig måte, bor hull på skrått nedover, innefra og ut med minst 15 graders vinkel.
13. Eventuelle avløpsrør som går i friluft og utsettes for utetemperatur må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
14. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler.
15. Varmepumpen må dekkes av en trekasse spesielt tilpasset og egnet for formålet. Kassen skal males i samme farge som veggen den er montert på.
16. Brukes varmepumpen for luftkondisjonering om sommeren, kan luftfuktigheten bli for lav.
17. Varmepumpen må kunne fjernes for vedlikehold av veggen bak.
18. Det må tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.
19. Beboer bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer.
20. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.
21. Beboer er ansvarlig for alle utgifter som påløper, inkl. vedlikeholdskostnader.
22. Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.

HUSORDENSREGLER FOR FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Godkjent på generalforsamling 9. mai 2000
med endringer 6. mai 2003, 2. mai 2006, 3. april 2019, 24. september 2020 og 19. april 2023.

1. INNLEDNING

Finstadkollen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne (vi) eier husene og grunnen. Dette medfører at vi i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand. For å oppnå best mulige boforhold og for å holde høyest mulige standard med lavest mulige felleskostnader, er det i alles interesse at husordensreglene overholdes. Husordensreglene er en del av vedtektene.

Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Brudd på husordensregler utgjør mislighold og kan medføre pålegg om salg av andelen.
Eier av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt, også av de øvrige i husstanden. Styret i borettslaget er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglene.

2. FELLES UTEOMRÅDE

Det pålegger oss å bidra til at borettslagets grøntareal blir vernet og vedlikeholdt. Dette gjelder både areal som disponeres av den enkelte, samt fellesarealene.
Trær/beplantning må ikke felles/fjernes, og parsellgrenser skal ikke endres uten styrets samtykke. Areal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesareal.

Foresatte må holde barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på noen annen måte sjenerer naboer eller skader beplantningen. Lek på garasje- og bodtak er ikke tillatt. Sykling på grøntanlegg er ikke tillatt. Fotballsparking skal kun foregå på avsatte ballfelter.

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en eller flere beboere, kan vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden. Borettslaget skal holde gangveiene rene, samt sandstrø om vinteren. Stikkveien frem til egen inngang er den enkeltes ansvar. Strøkasser med sand er satt opp til fri benyttelse.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Andelseier er ansvarlig for rimelig vedlikehold jfr. vedtektene.

Vannklosett og avløp skal ikke brukes til avfall som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloakknettet. Det må heller ikke slåes ut ildsfarlig eller aggressive væsker.
Alle beboere plikter å kjenne til hvor leilighetens og rekkens hovedkran er, slik at de kan stenges ved behov. Sluk i gulv må holdes rent for fett og lo slik at vannet får fritt avløp. Oppvaskmaskin skal være fast tilkoblet.

Alle plikter å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, Brannlovens bestemmelser gjelder fullt ut også for andelseiere i borettslag. I Finstadkollen borettslag skal det som minstekrav være montert en røykvarsler per etasje og et brannsluknings apparat i leiligheten. Den enkelte andelshaver er forpliktet til å kontrollere at røykvarslere og slukkeutstyr til enhver tid er i orden. Styrets ansvar overfor den enkelte andelseier begrenser seg til å varsle om andelseiers plikter.

Utelyset på boden er gangveiens belysning og skal derfor være tent fra mørkets frembrudd til påfølgende morgen.

Verandaer/altan skal holdes fra for snø slik at fuktskader på bygningsmassen unngås.

Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene. Grillen må alltid ha tilsyn når den er i bruk. Vær oppmerksom på brannfaren.

Boblekar/badestamper skal ikke settes opp på veranda/altan/platting eller på beboers parsell uten styrets godkjenning.

Med godkjenning fra styret kan andelseier overlate bruken av hele leiligheten til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av brukeren. Bruker må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger, og han må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet.

Korttidsutleie av hele leiligheten er mulig, men kun inntil 30 dager per år f.fr borettslagsloven. Korttidsutleie skal meldes skriftlig til styret før utleie.

4. RO I OG UTENFOR LEILIGHETEN

Vi bør unngå unødvendig og urimelig støy. Vis hensyn ved bruk av radio, TV og stereoanlegg o.l., med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig. Det skal normalt være ro i og utenfor leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Ved fest eller støy utover dette tidsrommet skal nabovarsel gis i god tid. Musikk- og sangøvelser, samt støyende og sjenerende hobbyvirksomhet, er ikke tillatt i tiden fra kl. 20.00 til kl. 08.00, og på søn- og helligdager.

Det er ikke tillatt for beboerne å benytte gressklipper eller sag drevet med forbrenningsmotor

5. SØPPEL

Containerne er beregnet for husholdningsavfall. Alt avfall skal, før det legges i containeren, være forsvarlig innpakket og lukket. Kartonger, esker o.l. skal brettes godt sammen og legges i egen container. Containerne må ikke overfylles og det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor containeren.

Brannfarlig, giftig eller eksplosjonsfarlig avfall skal ikke legges i containerne.

6. KJØRING/PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Beboeres biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de tildelte plasser og i garasjene, ikke på gjesteparkeringen. Parkering og lagring av tilhengere, båter etc. er ikke tillatt på borettslaget fellesområde eller på beboers egen parsell.

All kjøring med motorkjøretøy på gangveiene skal foregå i gangfart. Kjøretøy med totalvekt over 3,5 tonn tillattes ikke parkert på borettslagets eiendom.
Viser til øvrig gjeldende driftsavtale med parkeringsselskapet.

7. FORANDRINGER M.V.

Oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av parkeringsplasser kan bare skje i styrets regi etter eventuell godkjennelse av generalforsamlingen (jfr. Lov om borettslag § 8-9).

Alle private tiltak som berører husenes utseende og anleggets helhetsinntrykk må godkjennes av styret, viser til borettslagets vedtekter og byggeregler.

8. DUGNAD

Styret bestemmer tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets fellesområder og orienterer om arbeidsoppgaver.

9. FELLESANTENNEANLEGG

Borettslaget har en kollektiv avtale om TV/internett, det må kun benyttes utstyr fra valgt leverandør. Dekoder er borettslagets eiendom og skal følge boligen ved salg.

10. RUNDSKRIV OG HENVENDELSER

Meldinger fra styret til andelseier ved rundskriv gjelder på samme vis som husordensreglene og er en del av vedtektene.

Alle henvendelser til borettslagets styre skje skriftlig og sendes til email styret@finstadkollen.no evt. legges i postkassen til styreleder. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

11. DYREHOLD

Det er tillatt å anskaffe hund/katt under forutsetning at andelseier søker styret og undertegner erklæring om dyrehold.

- Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Alle som lufter hunder skal ha full kontroll over hunden.
- Hundebæsj må umiddelbart fjernes og kastes i søppelet. Ha alltid med pose når hunder luftes. Vær oppmerksom på at også urin kan være plagsomt. Hunder skal derfor ikke gjøre fra seg ved sandkasser, lekeplasser, benker eller inn mot hager og inngangspartier.
- Katteeiere er til enhver tid ansvarlig for at katten ikke er til sjenanse for andre beboere. Katter skal ikke oppholde seg i andre beboeres hager eller terrasser, dersom ikke naboen selv ønsker dette. Alle katteeiere har ansvar for å holde katten under oppsyn, slik at den ikke gjør fra seg og markerer hos naboer eller på lekeplasser - spesielt ikke i sandkasser.
- Det er viktig at dyret ditt ikke skremmer mennesker eller andre dyr. Oppstår det problemer naboer i mellom, bør man prate sammen og finne en løsning som alle parter blir fornøyd med.
- Kommer det berettigede klager på husdyret forplikter eier seg til raskt å løse problemet, eller fjerne dyret fra borettslaget. Berettigede klager kan være at husdyret gjentatte ganger sjenerer naboer ved lukt, bråk eller skremmende adferd. Hva som er en berettiget klage avgjøres av styret.
- Eiere av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrape- og bitemerker på dører og karmer eller skade på blomster, planter og grøntanlegg.
- Alle husdyr skal være ID-merket

12. FYRVERKERI

Bruk av fyrverkeri tillates ikke på borettslagets eiendom.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Eierens navn: ..... Finstadrabben.....

Dyrets navn: .....

Rase.....

Jeg erklærer, er kjent med og vil overholde følgende regler for dyrehold i Finstadkollen Borettslag:

- Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Alle som lufter hunder skal ha full kontroll over hunden.
- Hundebæsj må umiddelbart fjernes og kastes i søppelet. Ha alltid med pose når hunder luftes. Vær oppmerksom på at også urin kan være plagsomt. Hunder skal derfor ikke gjøre fra seg ved sandkasser, lekeplasser, benker eller inn mot hager og inngangspartier.
- Katteeiere er til enhver tid ansvarlig for at katten ikke er til sjenanse for andre beboere. Katter skal ikke oppholde seg i andre beboeres hager eller terrasser, dersom ikke naboen selv ønsker dette. Alle katteeiere har ansvar for å holde katten under oppsyn, slik at den ikke gjør fra seg og markerer hos naboer eller på lekeplasser - spesielt ikke i sandkasser.
- Det er viktig at dyret ditt ikke skremmer mennesker eller andre dyr. Oppstår det problemer naboer imellom, bør man prate sammen og finne en løsning som alle parter blir fornøyd med.
- Kommer det berettigede klager på husdyret forplikter eier seg til raskt å løse problemet, eller fjerne dyret fra borettslaget. Berettigede klager kan være at husdyret gjentatte ganger sjenerer naboer ved lukt, bråk eller skremmende adferd. Hva som er en berettiget klage avgjøres av styret.
- Eiere av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrape- og bitemerker på dører og karmer eller skade på blomster, planter og grøntanlegg.
- Alle husdyr skal være ID-merket.

Lørenskog den …… Underskrift ……

Informasjon fra kommunen

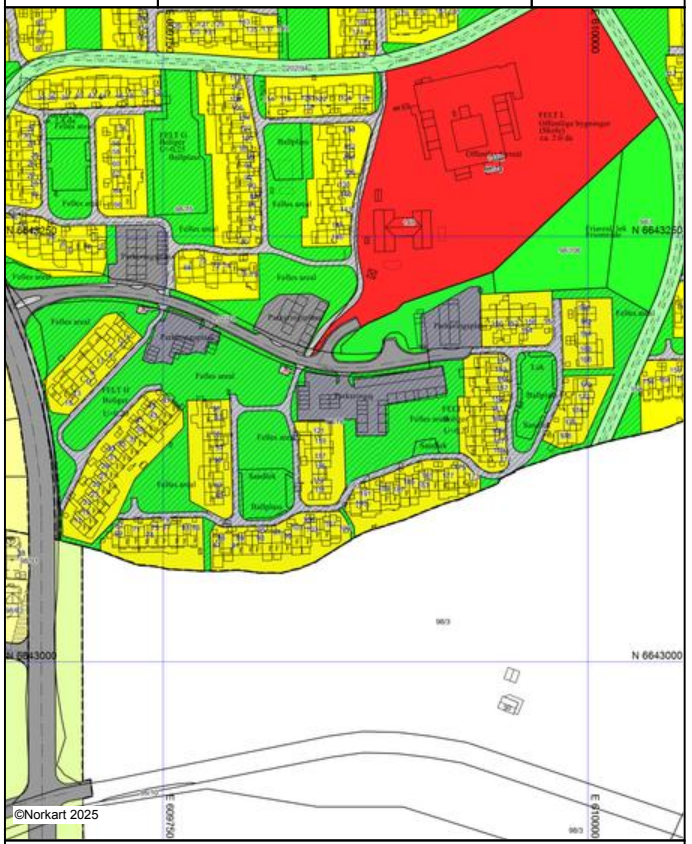
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/76
Adresse: Finstadrabben 166
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friområder
- Turveg
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift radius

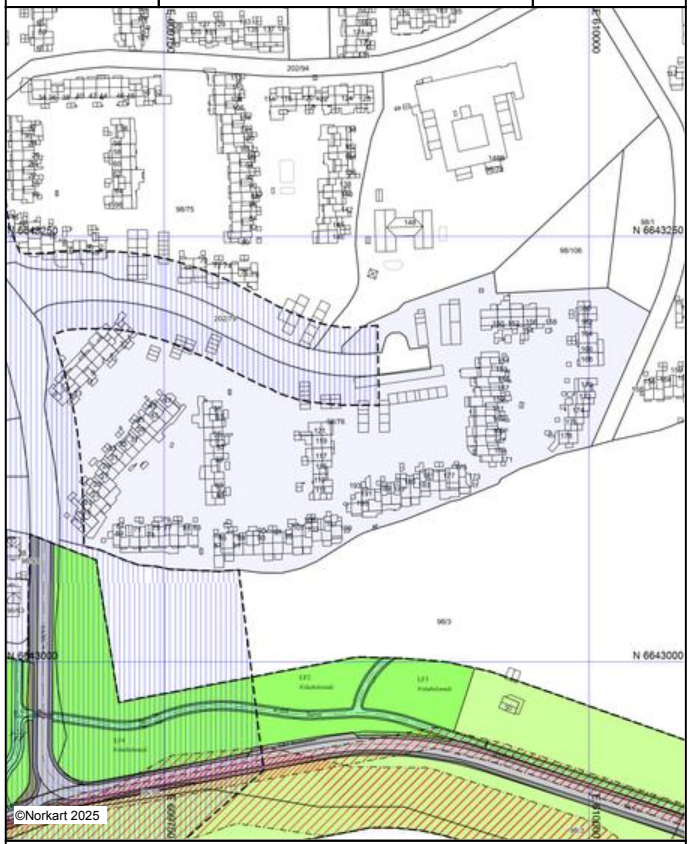
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 98/76
Adresse: Finstadrabben 166
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Rasteplass
- Turveg
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Friluftsformål
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggels
- Regulert senterlinje
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

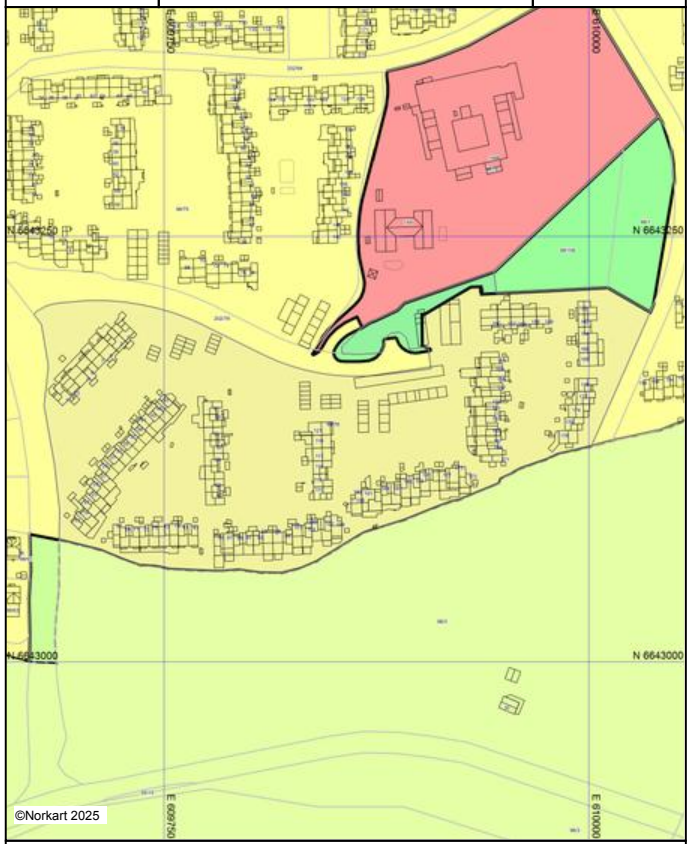
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/76
Adresse: Finstadrabben 166
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

Blå kopi

LØRENSKOG KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog, den 12. desember 1978

JR/aaa

Herr Asmund Vangberg,
c/o A/S Moelven Brug,
Konventveien 100,
OSLO 2.

AD: NEDRE FINSTAD, GNR. 98 BNR. 76. REKKE 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11.

En har mottatt rapporter, jnr. 3760/78 fra 1-års befaringer på ovennevnte husrekker og sammenlignet disse med de midlertidige brukstillatelser utskrevet herfra. For rekkene 10 og 11 ble det ved første gangs befaring utskrevet ferdigattester.

For de øvrige rekker fant en at de arbeider som var nevnt i brukstillatelsene var utført.

Ifølge rapportene gjenstår det kun mindre utbedringsarbeider.

Ferdigattest for ovennevnte rekker meddeles herved.

F. Chr. Mohn

J. Rømcke

Gjenpart:
Oslo Bolig- og Sparelag, Hammersborg Torg 1, Oslo 1.
Ø.I.E. v/herr Aspestrand, Gamleveien 2, 1473 Skårer.

7. januar 1985.

Helge Skrolsvik,
Olav Duuns vei 9 B,

1472 FJELLHAMAR.

98/76 JKR/ALE

AD: FINSTADRABBEN 166, GNR. 98, BNR. 76, FERDIGATTEST.

Det ble den 7.12.84 foretatt inspeksjon av nybygg til bolighus på ovennevnte eiendom.

Kfr. midlertidig brukstillatelse datert 5.11.84.

En fant alle arbeider utført. Ferdigattest meddeles herved.

J. K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart: Finstadkollen Borettslag, v/Finn Larsen,
Finstadrabben 178, 1475 FINSTADJORDET.

5. november 1984.

Helge Skrolsvik,
Olav Duuns vei 9 B,

1472 FJELLHAMAR.

98/76 JKR/ALE

AD: FINSTADRABBEN 166, GNR. 98, BNR. 76, MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble den 19.10.84 foretatt inspeksjon av tilbygg til bolighus på ovennevnte eiendom.
Kfr. byggemelding innkommet den 4.5.84.

Følgende arbeider gjenstår:

1. etg.:

1. Ferdiglegge gulvbelegget.

2. Ferdigmontere vindueforinger og påsette gerikter.

Ovennevnte gjenstående arbeider må være utført innen 1 mnd. fra d.d.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Byggearbeidene er registrert igangsatt 26.6.84.

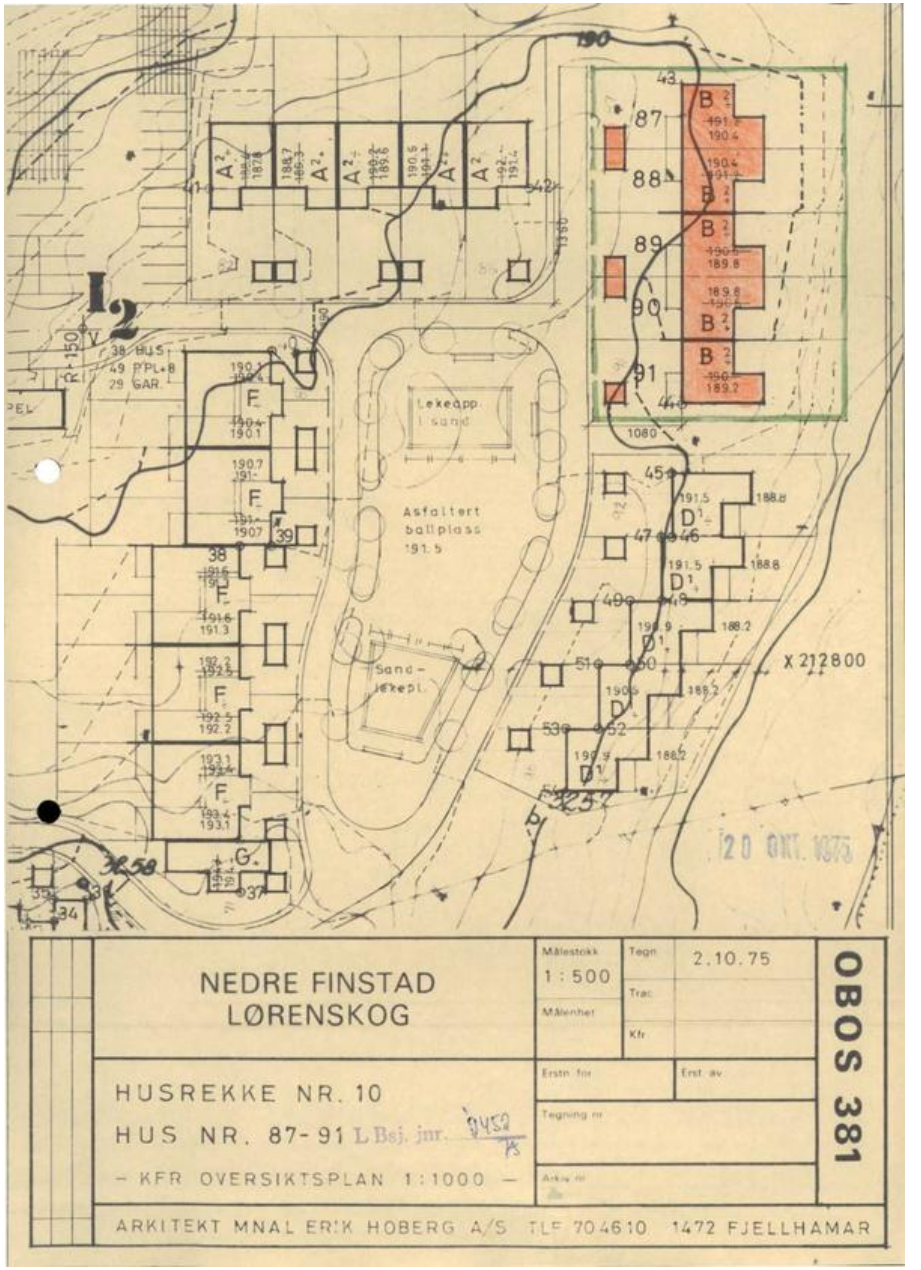
F. Chr. Mohn
bygningssjef

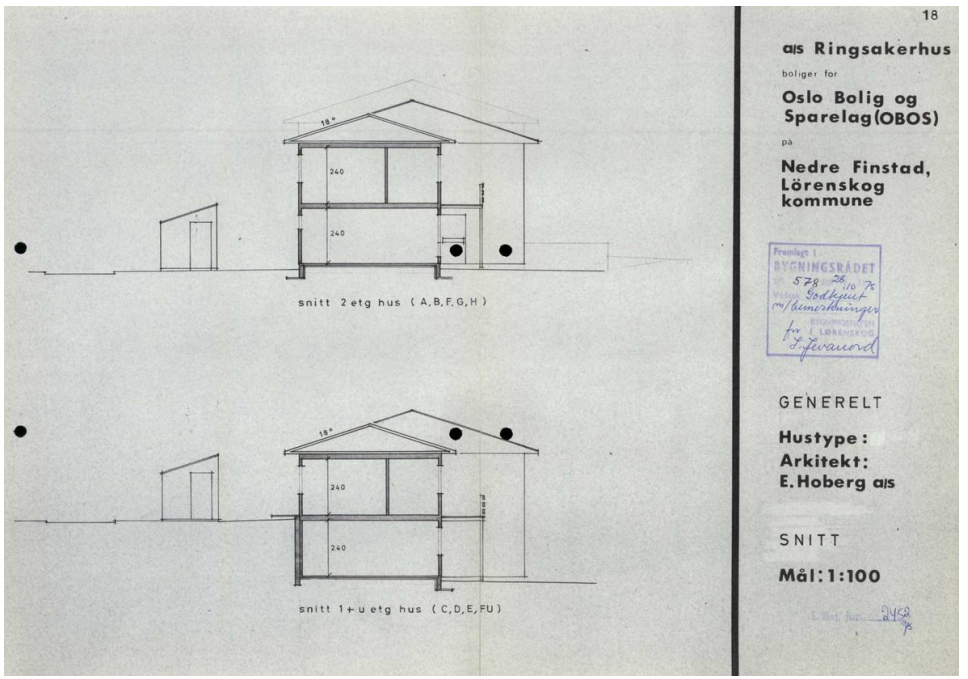
J. K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:

Samlet leieareal 522 m² hele rekken

Finstadkollen Borettslag, OBOS, Harald Sælbergs vei 5, Oslo 10.
Plankontoret (økonomiseksjonen)





18

a/s Ringsakerhus

boliger for

Oslo Bolig og Sparelag(OBOS)

på

Nedre Finstad, Lörenskog kommune

Fremlagt i BYGNINGSRÅDET 578 28/10 75 Godkjent m/bemerkninger for LØRENSKOG BYGNINGSRÅD

GENERELT

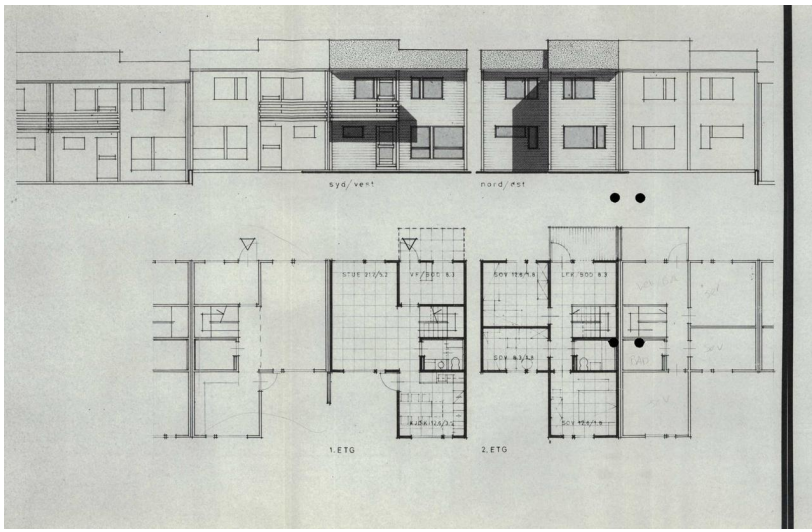
Hustype:

Arkitekt:
E. Hoberg a/s

SNITT

Mål: 1:100

E. Nord. Arch. 2452 PS



8

a/s Ringsakerhus

boliger for

Oslo Bolig og Sparelag(OBOS)

på

Nedre Finstad, Lörenskog kommune

Fremlagt i BYGNINGSRÅDET 578 28/10 75 Godkjent m/bemerkninger for LØRENSKOG BYGNINGSRÅD

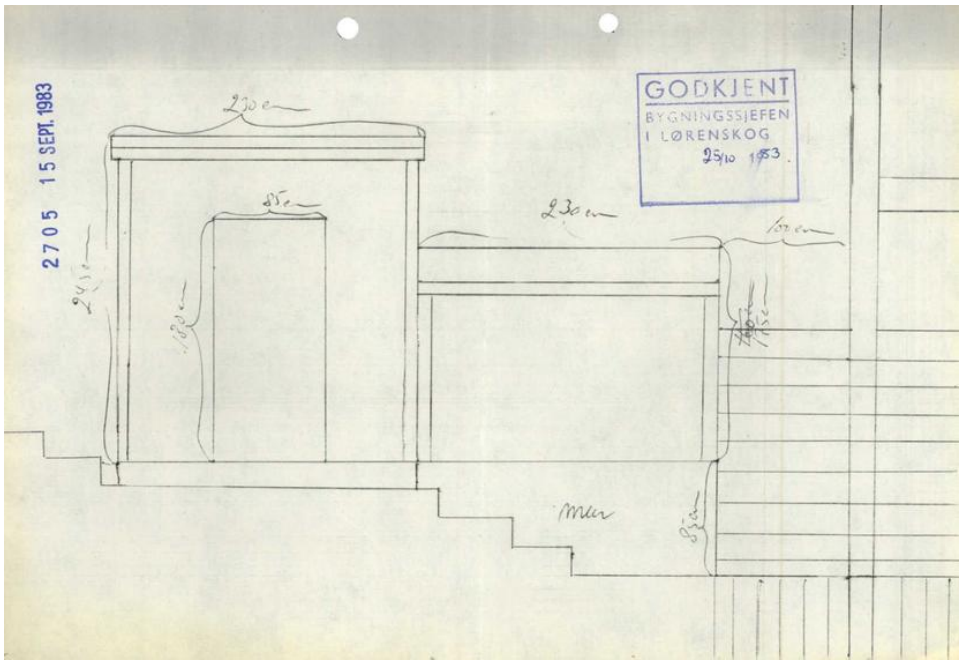
Hustype: B2

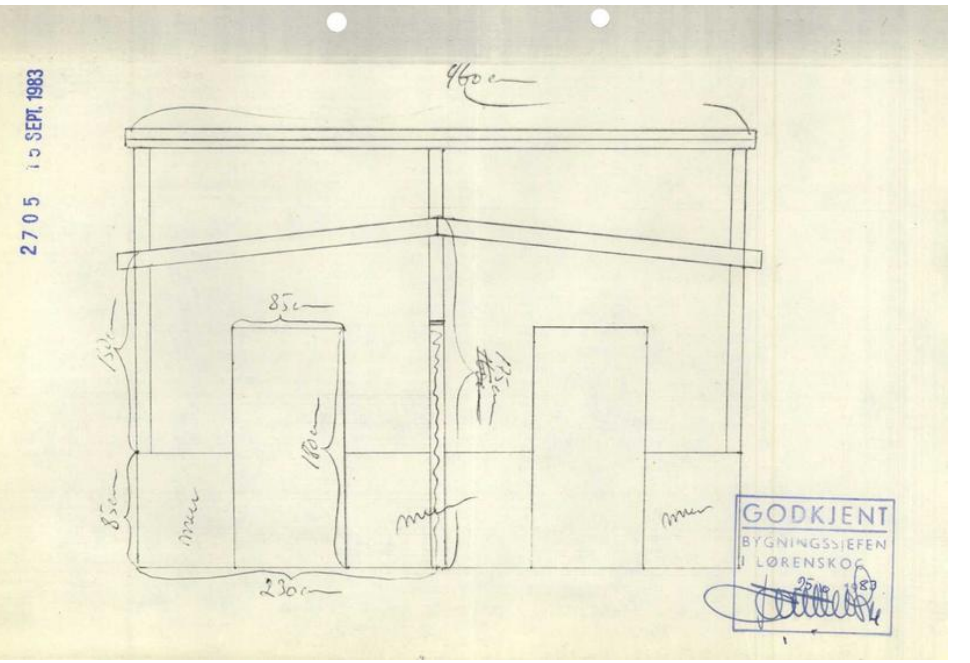
Arkitekt:
E. Hoberg a/s

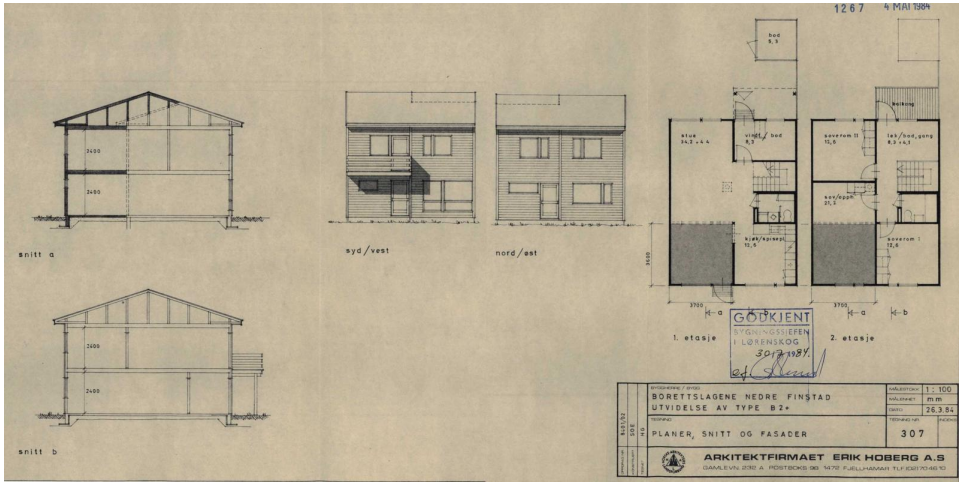
99 m² leieareal
4 rom
3 senger
2 etasjer
50 stk

Mål: 1:100

E. Nord. Arch. 2452 PS


2705 15 SEPT. 1983
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
25/10 1983.
230 cm
85 cm
230 cm
100 cm
85 cm
mur


2705 15 SEPT. 1983
960 cm
85 cm
85 cm
mur
mur
mur
230 cm
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG


1267 4 MAI 1984
snitt a
syd/vest
nord/øst
snitt b
1. etasje
2. etasje
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
30/7-1984
BORETTSLAGENE NEDRE FINSTAD
UTVIDELSE AV TYPE B2+
PLANER, SNITT OG FASADER
307
1 : 100
m m
26.3.84
ARKITEKTFIRMAET ERIK HOBERG A.S

Finstadrabben 166

Nabolaget Finstad - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	**4 min** 0.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	**17 min** 1.5 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	**5 min** 2.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	**22 min** 1.9 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	**24 min** 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	**8 min** 3.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**7 min** 4.1 km

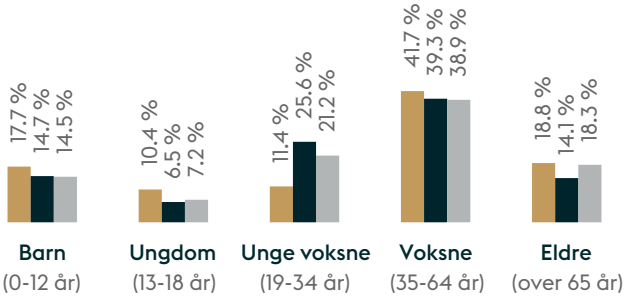
Offentlig transport

Finstadlia Linje 110, 110E, 120	**7 min** 0.6 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	**9 min** 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 17.1 km
Oslo Gardermoen	**36 min**

Barnehager

Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	**3 min** 0.3 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	**9 min** 0.8 km
Nesåsen barnehage (0-5 år) 55 barn	**15 min** 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finstad	1 432	575
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Finstad skole	4 min
Finstad balløkke	9 min
SATS Triaden	16 min
Sporty 60+	17 min

«Stille. Trygt. Hyggelige naboer. Nær Oslo. Nær landlige omgivelser.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0089/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Finstadrabben 166 1475 FINSTADJORDET

Betegnelse: Gnr 98, bnr 76 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no