NORDVIK

Prost Stabels vei 269C

2 soverom | 62 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Prost Stabels vei 269C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
16	Nabolagsprofil
17	Tilstandsrapport
36	Egenerklæringsskjema
43	Andre vedlegg
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.01.2026

Nøkkelinformasjon



Praktisk, lys og lettstelt 3-roms i etablert boligområde | Garasje m/ lading | God oppbevaringsplass| Kort vei til bhg.

Prisantydning	**2 850 000,-**
Omkostninger	**9 593,-**
Totalpris	**3 240 779,-**
Fellesgjeld	**381 186,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 355,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Prost Stabels vei 269C på Holt Vestvollen på Skedsmokorset – en funksjonell leilighet med to soverom, lys stue og delvis adskilt kjøkken. Boligen har en praktisk planløsning og fremstår som jevnt vedlikeholdt, med blant annet nye gulv i deler av leiligheten og oppgraderinger på kjøkken og bad.

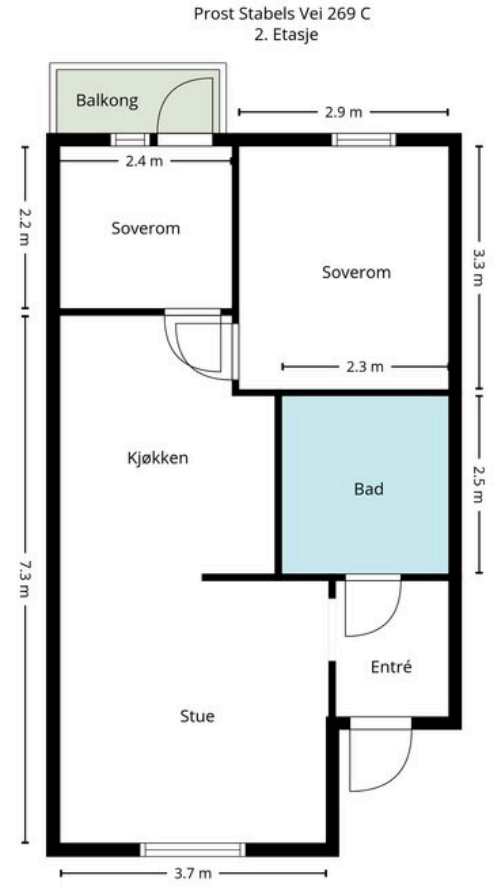
Her bor du i et rolig og veletablert område med garasje i rekke med lademulighet for elbil, samt kort gangavstand til Toppen barnehage – kåret til kommunens beste. Leiligheten passer godt for deg som ønsker en lettstelt bolig med mulighet for videre oppgraderinger over tid.

Praktisk 3-roms leilighet
To soverom
Lys stue
Delvis adskilt kjøkken med oppgraderinger
Garasje i rekke med lademulighet for elbil
Kort vei til Toppen barnehage – kommunens beste!

Velkommen!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 64 kvm



Taksthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0459/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Prost Stabels vei 269C, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 21, bnr 51 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 26 i Sørlia Borettslag, org.nr. 842453402

Selgere
Daniel Mesquita Gelber
Rafaella Parente-Gelber

Kjøpesum og omkostninger
2 850 000,- (Prisantydning)
381 186,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 231 186,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 593,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 093,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 240 779,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 250 279,- (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
1988

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
2. etasje: Soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken, gang.

Standard
Gang
Gang med adkomst til boligens rom. Overflater med laminatgulv, tapet på vegger og trepanel i himling. Plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue
Lys og trivelig stue med gode vindusflater som gir fint innslipp av naturlig lys. Rommet har laminatgulv (skiftet), tapetserte vegger og trepanel i himling. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken
Delvis adskilt kjøkken med kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate (skiftet). Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn. Laminatgulv (skiftet), tapet på vegger og trepanel i himling. God skap- og benkeplass i forhold til rommets størrelse.

Soverom 1
Større soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Laminatgulv, tapet på vegger og trepanel i himling.

Soverom 2
Soverom som egner seg godt som barnerom, kontor eller gjesterom. Laminatgulv (skiftet), tapet på vegger og trepanel i himling. Utgang til balkong på ca. 2 m². Det er rikelig med oppbevaringsplass i 3 boder pluss lagringsmuligheter på loftet.

Bad
Romslig bad fra før 1997, utført med fliser på gulv og vegger samt malt panel i himling. Badet er innredet med dusjkabinett (skiftet), servantinnredning, toalett og varmtvannsbereder. Opplegg for vaskemaskin. Nyere belysning.

Parkering
Leiligheten disponerer 1 garasjeplass. Det er gjesteparkering i borettslaget.

Modernisering og påkostninger
Det er skiftet gulv i stue, kjøkken og på det lille soverommet.
Byttet benkeplate på kjøkken.
Skiftet gulv- og taklister.
Skiftet enkelte lamper og armaturer.
Skiftet dusjkabinett og lampe på badet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. april 2020.
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, ufaglært. Byttet lysarmatur - 12/23 Byttet taklampe - 12/25 Byttet dusjkabinett - 05/20.
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, både faglært og ufaglært. 12/24 - Vei og Eiendom AS - Etterisolering av gavlveggen 04/20 - Takfornying Innlandet AS - Reabilitering av garasjeanlegget 04/20 - Takfornying Innlandet AS - Oppussing av fasade 12/24 - Vei og Eiendom AS - Bytte av utetrapp 08/25 - Viken Elektro AS - Installasjon av lys i utetrappene 09/24 - Vei og Eiendom AS - Bytte av gamle vinduer/Innsetting av nye vinduer i kjøkken og stue 02/21 - Installasjon av Vannmåler - Lillestrøm Rør AS 11/25 - Uterom Entreprenør AS - Grunnarbeid og asfatering foran inngangen 11/25 - Abildsø Elektro AS - Installasjon av varmekabler utvendig 04/21 - Arnes Byggservice - Bytte av ytterdør 04/20 - Bytte av ventilasjonskanaler på loftet og ventilasjonsaggregat på kjøkkenet- Ventilasjonsrens AS 07/23 - Isolering av ventilasjonsrør - Ventilasjonsrens AS 09/24 - 3Elektro AS - Omkobling /omruting av kabler i forbindelse med innsetting av vindu på kjøkkenet 11/24 - Legging av isolasjonsplater på loftet - Egeninnsats/ufaglært 12/23 - Bytte av lås på ytterdøren (Installasjon av Yale Doorman Classic) - Egeninnsats
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. 08/25 - Viken Elektro AS - Installasjon av lys i utetrappene 11/25 - Abildsø Elektro AS - Installasjon av varmekabler utvendig 02/23 - Laukas Elektro AS - Bytte av utelys 09/24 - 3Elektro AS - Omkobling /omruting av kabler i forbindelse med innsetting av vindu på kjøkkenet 12-21 - Egen innsats - Byttet termostat på badet.
Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? - Ja, faglært. Bravida AS - Montering av anlegg for elbillader i regi av Aneo Mobility/Borettslaget. - 2020.
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, både faglært og ufaglært. Byttet dusjkabinett 05/20 - Egeninnsats Byttet kjøkkenbenk (Kobling av kran) 12/25 - Egeninnsats Byttet kran på badet 06/22 - Egeninnsats 02/21 - Installasjon av Vannmåler - Lillestrøm Rør AS.
Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? - Ja. 04/20 - Bytte av ventilasjonskanaler på loftet og ventilasjonsaggregat på kjøkkenet- Ventilasjonsrens AS 07/23 - Isolering av ventilasjonsrør - Ventilasjonsrens AS.
Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? - Ja, ufaglært. 12/25 - Bytte av gulv - Egeninnsats 12/25 - Bytte av lister - Egeninnsats 05/23 - Kledning av innvendig vegg.
Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? - Ja. Lekkasje i kran v/ vaskemaskin - 06/22.
Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? - Ja. Stikkontakt i stue har ikke virket i vårt eie. Vi har ikke undersøkt eller gjort noe med det. Dimmer på største soverom flimrer v/ dimming.
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. Funnet vepsebol ved utegangen Funnet mus utvendig i borettslaget mellom 2020 og 2022.

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

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Byggemåte
Leilighet i 2. etasje i boligbygg fra 1988. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser. Utbedring skal vurderes dersom tegn til råte, lekkasje eller deformasjon oppstår.
- Innvendig > Overflater: Det må påregnes oppgradering av innvendige overflater i tiden som kommer.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f. eks. innvendig foring).
- Innvendig > Innvendige dører: Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet. Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Røranleggets tilstand bør vurderes nærmere, og det bør planlegges utskifting i tråd med normal praksis og krav når levetiden er betydelig redusert.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledninger, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skade.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: El-tilkoblingen må etableres eller utbedres av registrert elektroinstallatør i tråd med gjeldende forskriftskrav.
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell: Det bør gjennomføres full oppgradering av våtrommet med etablering av nytt, forskriftsmessig tettesjikt og sluk i henhold til gjeldende krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet. Det er elektriske varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om følgende strømforbruk:
2022: 13 832 kWh
2023: 15 195 kWh
2024: 14 840 kWh
Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 355,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer:
Felles byggforsikring/eiendomsforsikring
Bredbånd (Viken FiberAltiboks) 1000/1000Mbps fiber
Brøyting av fellesområdene
Vedlikehold av garasjeanlegget
Utvendig strøm
Eiendomsskatt
Kommunale avgifter (vann/avløp/renovasjon/feier osv)
Forretningsførsel
Styrehonorar
Rente og avdrag på felleslån
Vask av søppelkassene
Vaktmester M.m.

Kommunale avgifter
Disse betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 948 850,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 795 399,- pr. 2024
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.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslagets hjemmeside for mer informasjon: https://home.solibo.no/beta/companies/sorliabrl/practical-info

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Økonomi og forvaltning
· Styret har gjennomført refinansiering av borettslagets lån i DNB for å sikre bedre betingelser og en mer bærekraftig økonomisk drift. Refinansieringen har medført en reduksjon i nominell rente fra 5,95 % til 5,85 %, med en løpetid på 25 år. Det er videre utarbeidet et likviditetsbudsjett, noe som har bidratt til en mer forsvarlig økonomisk styring.
· For å sikre en mer kostnadsvennlig tjenesteyting, har styret ferdigstilt prosessen for overføring av forretningsførsel til ny forretningsfører. Avtalen er inngått med Solibo AS, og styret har aktivt fulgt opp overgangen for å sikre en sømløs implementering og kontinuitet i borettslagets drift.
· Budsjettet for 2025 er utarbeidet med fokus på økonomisk stabilitet, nødvendig vedlikehold og fornuftige kostnadsnivåer. Den økonomiske situasjonen i 2025 er mer stabil enn foregående år, og styret har som mål å avslutte året med positiv egenkapital.

Vedlikehold og forvaltning
· Ferdigstilling av prosjektet med etterisolering av gavlvegger og utskifting av vinduer. ? Videre er det bestilt utskifting av trapper med tilhørende belysning for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Det er også innhentet tilbud for fjerning av portalen, reparasjon av asfalt mellom garasjene og utbedring av mønebjelken i samtlige bygg.
· Styret har også gjennomført diverse større og mindre vedlikeholdsoppgaver i tråd med borettslagets vedtekter. I tillegg er det utarbeidet en vedlikeholdsplan samt en vedlikeholdshistorikk for borettslaget og de enkelte andelene. Dette gir bedre oversikt over tidligere gjennomførte tiltak og bidrar til en mer strukturert og langsiktig vedlikeholdsstrategi.

Avtaler og tjenestekvalitet
· Det er inngått en bindende avtale om fakturering av vedlikeholdsutgifter for garasjer som disponeres av Vestvollhagan Borettslag. Dette sikrer en rettferdig fordeling av kostnader.
· Innhentet tilbud, forhandlet og inngått avtale med ny leverandør av Internett og TV, gjeldende fra juli 2025. Avtalen skal sikre bedre tjenester til en konkurransedyktig pris.
· Styret forhandlet og tegnet avtale med ny leverandør av vinterdrift.

Forretningsfører
Solibo AS

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

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 381 186,-pr. 01.01.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16369754878
Nominell rente flyt: 5,75%
Innfrielsesår: 2050
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo per 01.01.2026: 10 673 201
Andel av saldo: kr 381 186
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sum driftsinntekter 2024: 2 217 216
Sum driftskostnader 2024: 5 358 789
Årsresultat 2024: - 3 752 010.

Borettslagets forsikring
IF skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2199861.2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 077 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler.

Områdebeskrivelse

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

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

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

En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.07.1990.

Kommentar fra takstmann: Det rommet som i dag er etablert som soverom mot balkongen, var tidligere en del av en åpen stue-/kjøkkenløsning. Endringen anses i utgangspunktet ikke som søknadspliktig. På de originale tegningene er det vist en dørforbindelse mellom soverommet og badet, men denne er ikke etablert i dagens løsning.

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

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

Regulerings- og arealplaner
I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse nåværende, og nærliggende områder er regulert til samme formål og kombinerte grønnstr.form., nåværende.
Eiendommen ligger i område regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan, og omrkingliggende områder er regulert til samme formål og område for jord- og skogbruk.
Eiendommen berøres ikke av reguleringsplanforslag p.t. Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering. Benytt gjerne: https://lillestroem.kommunegis.no/. Konferer megler ved spørsmål.

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

3205/21/51:
06.08.1987 - Dokumentnr: 105924 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:21 Bnr:41
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:21 Bnr:52

15.09.1987 - Dokumentnr: 106950 - Erklæring/avtale
BESTEM OM Å TEGNE OG Å EIE ANDELER SAMT BESTEM OM FORKJØPS-
RETT

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

06.08.1987 - Dokumentnr: 105922 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:21 Bnr:41

28.05.1991 - Dokumentnr: 6592 - Målebrev
Areal 6080 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1738627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:21 Bnr:51

01.01.2024 - Dokumentnr: 129270 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:21 Bnr:51

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.
Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 37 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3.000 per stk. 1 stk visning inkludert kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg interiørveiledning kr. 2 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 020,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. januar 2026

Megler
Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2
Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

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

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

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

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

Prost Stabels vei 269C

Nabolaget Holt nordre - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 410 elever, 23 klasser	18 min 1.4 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	24 min 1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 5.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	12 min 5.8 km

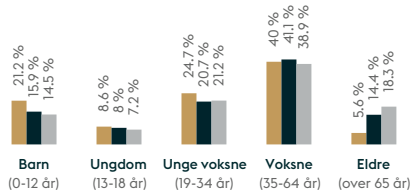
Offentlig transport

Holt senter Linje 340, 345	4 min 0.3 km
Leirsund stasjon Linje R13	10 min 6.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	24 min

Barnehager

Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	7 min 0.6 km
Toppen barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min 0.6 km
Sten-Tærud barnehage (1-5 år) 108 barn	14 min 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Holt friområde	1 min
Tandberg - balløkke	1 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	7 min
SATS Skedsmokorset	7 min

Gateparkering
Lett 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Prost Stabels vei 269 C, 2019 SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 21, bnr. 51

Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 62 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-1900 **Referansenummer:** ZG1956

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

Taksthuset 1

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



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje i boligbygg fra 1988.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverk er målt til ca. 97cm.
Balkongen er målt til ca. 2m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted. Pipen er feiet og undersøkt av brannvesenet i oktober. Eier opplyser at det ikke ble registrert avvik i forbindelse med dette.
Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra før 1997 og er utført med fliser på gulv og vegger, samt malt panel i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning, toalett og varmtvannsbereder. Det fremstår som at enkelte overflater er oppgradert, men uten endringer i konstruksjon eller vanntett sjikt.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

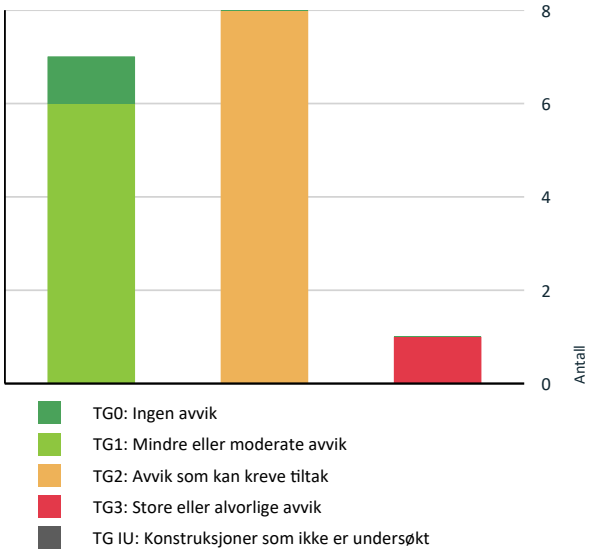
Boligbygg med flere boenheter

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

Det rommet som i dag er etablert som soverom mot balkongen, var tidligere en del av en åpen stue -/kjøkkenløsning. Endringen anses i utgangspunktet ikke som søknadspliktig. På de originale tegningene er det vist en dørforbindelse mellom soverommet og badet, men denne er ikke etablert i dagens løsning.

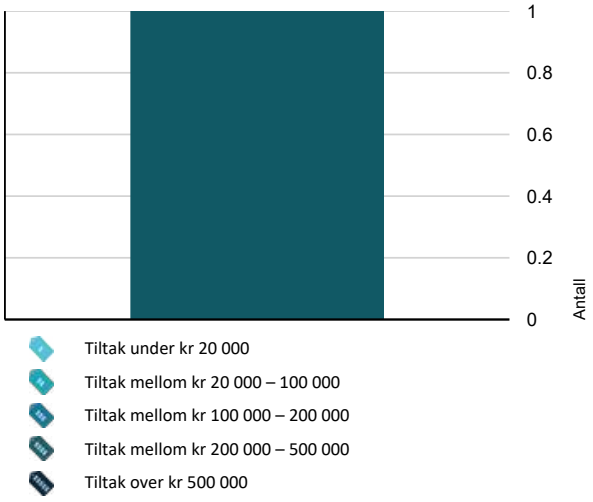
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens av avviket:
Aldersslitasje kan medføre redusert styrke i trekonstruksjoner, økt risiko for fuktskader og deformasjoner dersom vedlikehold ikke følges opp.

Tiltak som bør iverksettes:
Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser. Utbedring skal vurderes dersom tegn til råte, lekkasje eller deformasjon oppstår.

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverk er målt til ca. 97cm.
Balkongen er målt til ca. 2m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av innvendige overflater i tiden som kommer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted. Pipen er feiet og undersøkt av brannvesenet i oktober. Eier opplyser at det ikke ble registrert avvik i forbindelse med dette.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De innvendige dørene er over 10 år gamle og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes noe slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Badet er fra før 1997 og er utført med fliser på gulv og vegger, samt malt panel i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning, toalett og varmtvannsbereder. Det fremstår som at enkelte overflater er oppgradert, men uten endringer i konstruksjon eller vanntett sjikt.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt eller sluk, og disse vurderes som opprinnelige fra byggeperioden. Tettesjikt og sluk har passert forventet teknisk levetid etter NS3600. Manglende dokumentasjon og overskredet levetid utgjør et avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:
Utdatert eller svekket tettesjikt og sluk kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjoner, lekkasjer og behov for større utbedringer dersom skade oppstår.

Tiltak som bør iverksettes:
Det bør gjennomføres full oppgradering av våtrommet med etablering av nytt, forskriftsmessig tettesjikt og sluk i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe/normal slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:
Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Det bemerkes at tilstandsgraden er satt ut i fra alder. Det er ikke observert synlige avvik utover dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:
Eldre vannledninger har økt risiko for korrosjon, lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan føre til fuktskader og behov for utbedringer dersom skade oppstår.

Tiltak som bør iverksettes:
Røranleggets tilstand bør vurderes nærmere, og det bør planlegges utskifting i tråd med normal praksis og krav når levetiden er betydelig redusert.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Det bemerkes at tilstandsgraden er satt ut i fra alder. Det er ikke observert synlige avvik utover dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:
Mangelfull el-tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang, feilstrøm og i verste fall brannfare, samt redusert driftssikkerhet.

Tiltak som bør iverksettes::
El-tilkoblingen må etableres eller utbedres av registrert elektroinstallatør i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon på elektriske arbeider utført etter 1999, og fravær av tilsynsrapport nyere enn fem år, anbefales det – i tråd med retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) – å gjennomføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. DSB stiller krav til dokumentasjon og sikkerhetsvurdering av elektriske installasjoner, spesielt for arbeider utført etter innføringen av forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEU) i 1999.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

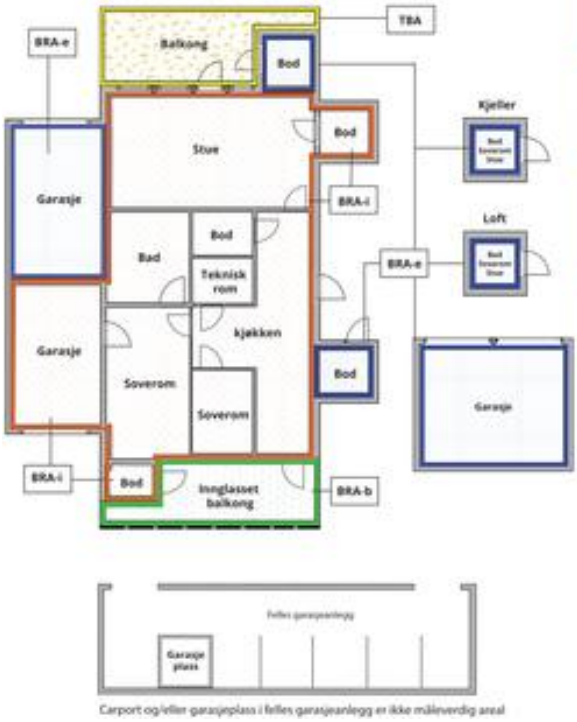
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	62	2		64	2
Garasje og bod					
SUM	**62**	**2**			**2**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken, gang	Utebod 1, utebod 2	
Garasje og bod	Garasje, bod		

Kommentar

Takhøyde stue: 2,35m.
Takhøyde bad: 2,39m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det rommet som i dag er etablert som soverom mot balkongen, var tidligere en del av en åpen stue-/kjøkkenløsning. Endringen anses i utgangspunktet ikke som søknadspliktig. På de originale tegningene er det vist en dørforbindelse mellom soverommet og badet, men denne er ikke etablert i dagens løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	62	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Daniel Mesquita Gelber	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	51		0	6077.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Prost Stabels vei 269 C

Hjemmelshaver
Sørlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØRLIA BORETTSLAG	842453402			Mesquita Gelber Daniel, Parente -Gelber Rafaella

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
26

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Skedsmokorset med variert bebyggelse og rolige omgivelser.
Det er kort gangavstand til dagligvarebutikk, blant annet Rema 1000, samt Skedsmo senter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.
Området har gode kollektivforbindelser med buss i umiddelbar nærhet og enkel tilgang til togforbindelser via Lillestrøm.
Det finnes flere skoler, barnehager og idretts- og fritidstilbud i nærområdet.
I tillegg byr området på grøntområder, turstier og lekeplasser som gir gode rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysinger gitt av eier

Det er skiftet gulv i stue, kjøkken og på det lille soverommet.
Byttet benkeplate på kjøkken.
Skiftet gulv- og taklister.
Skiftet enkelte lamper og armaturer.
Skiftet dusjkabinett og lampe på badet.

Arbeider gjort i regi av borettslaget.
Nye vinduer i 2024.
Ny entredør skiftet i 2021.
Etterisolert gavlvegg i 2024.
Ny kledning på hele bygningen i 2019.
Det er utført takfornyelse i 2019.
Montert vannmåler i 2021.
Uteområdet er asfaltert inkludert varmekabler i gang 2025.
Ventilasjonskanaler og aggregat er skiftet i 2020.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektrisitet.
Det er elektriske varmekabler på badet.

Byggemåte

Bygningen er etablert med støpt plate på mark.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning.
Taket er et saltak tekket med takstein.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 3-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.01.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	27.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	27.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	27.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	27.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Parente-Gelber, Rafaella	9578-5993-4-3844509	2025-12-29 15:50:39
Mesquita Gelber, Daniel	9578-5999-4-2363577	2025-12-29 15:16:23

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. des. 2025

Oppdragsnummer
60-0459/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prost Stabels vei 269C, 2019 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Daniel Mesquita Gelber, Rafaella Parente-Gelber

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2199861
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet lysarmatur - 12/23 Byttet taklampe - 12/25 Byttet dusjkabinett - 05/20

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 12/24 - Vei og Eiendom AS - Etterisolering av gavlveggen 04/20 - Takfornying Innlandet AS - Reabilitering av garasjeanlegget 04/20 - Takfornying Innlandet AS - Oppussing av fasade 12/24 - Vei og Eiendom AS - Bytte av utetrapp 08/25 - Viken Elektro AS - Installasjon av lys i utetrappene 09/24 - Vei og Eiendom AS - Bytte av gamle vinduer/Innsetting av nye vinduer i kjøkken og stue 02/21 - Installasjon av Vannmåler - Lillestrøm Rør AS 11/25 - Uterom Entreprenør AS - Grunnarbeid og asfatering foran inngangen 11/25 - Abildsø Elektro AS - Installasjon av varmekabler utvendig 04/21 - Arnes Byggservice - Bytte av ytterdør 04/20 - Bytte av ventilasjonskanaler på loftet og ventilasjonsaggregat på kjøkkenet- Ventilasjonsrens AS 07/23 - Isolering av ventilasjonsrør - Ventilasjonsrens AS 09/24 - 3Elektro AS - Omkobling /omruting av kabler i forbindelse med innsetting av vindu på kjøkkenet 11/24 - Legging av isolasjonsplater på loftet - Egeninnsats/ufaglært 12/23 - Bytte av lås på ytterdøren (Installasjon av Yale Doorman Classic) - Egeninnsats

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 08/25 - Viken Elektro AS - Installasjon av lys i utetrappene 11/25 - Abildsø Elektro AS - Installasjon av varmekabler utvendig 02/23 - Laukas Elektro AS - Bytte av utelys 09/24 - 3Elektro AS - Omkobling /omruting av kabler i forbindelse med innsetting av vindu på kjøkkenet 12-21 - Egen innsats - Byttet termostat på badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida AS - Montering av anlegg for elbillader i regi av Aneo Mobility/Borettslaget. - 2020

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjkabinett 05/20 - Egeninnsats Byttet kjøkkenbenk (Kobling av kran) 12/25 - Egeninnsats Byttet kran på badet 06/22 - Egeninnsats 02/21 - Installasjon av Vannmåler - Lillestrøm Rør AS

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 04/20 - Bytte av ventilasjonskanaler på loftet og ventilasjonsaggregat på kjøkkenet- Ventilasjonsrens AS 07/23 - Isolering av ventilasjonsrør - Ventilasjonsrens AS

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 12/25 - Bytte av gulv - Egeninnsats 12/25 - Bytte av lister - Egeninnsats 05/23 - Kledning av innvendig vegg

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?

Ja

Beskriv: Lekkasje i kran v/ vaskemaskin - 06/22

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Stikkontakt i stue har ikke virket i vårt eie. Vi har ikke undersøkt eller gjort noe med det. Dimmer på største soverom flimrer v/ dimming.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Funnet vepsebol ved utegangen Funnet mus utvendig i borettslaget mellom 2020 og 2022

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ref tilstandsrapport.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret av vedtatt ingen økning i felleskostnader fra 01.26.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0459/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mesquita Gelber, Daniel	**2025-12-29**	**Parente-Gelber, Rafaella**	**2025-12-29**

Identifikasjon

bankID Mesquita Gelber, Daniel

Identifikasjon

bankID Parente-Gelber, Rafaella

Signicat

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

Vedtekter
for
Sørlia borettslag

Org nr 842 453 402, tilknyttet BORI BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.12.1986 og sist endret 09.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 - ett hundre kroner.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan Skedsmo kommune eie inntil 30 % av andelene.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest har boligsøker utpekt av Skedsmo kommune forkjøpsrett til hver tredje andel som overdras. Antall andelseiere som er tilvist leilighet av kommunen må til enhver tid ikke overstige 35 % av borettslagets andeler. Dernest har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Med unntak av andel nr 1, 2, 4 og 15 disponerer alle andelene i borettslaget en garasjeplass hver.

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

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde husdyr. Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets område.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

SØRLIA BORETTSLAG

Husordensregler

Sørlia Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap eier byggene. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand. Det er også borettshaverne selv som må sørge for ro, orden og trygghet i hjemmet, og dermed heve borettslagets bomiljø.
For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettshaverne, gis det i denne husorden enkle regler som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde.

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
Ingen leilighet eller fellesareal må brukes slik at man er til sjenanse for andre leieboere. God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Når skader på borettslagets eiendom kan til en bestemt person vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig.

Det må på ingen måte sperres for framkommeligheten på svalgangen. Ved plassering av gjenstander som barnevogner, utemøbler etc. må det ikke opptas så stor plass at det er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å sette sykler, sparkstøttinger o.lign. på svalgangen. Det er heller ikke tillatt å leke på svalgangen.

Parkering og innkjøring av motorkjøretøy er ikke tillatt verken inne på tunet eller i porten. Det er kun tillatt med innkjøring hvis personer er bevegelseshemmet eller ved av- og pålessing av tunge varer. Garasjeportene skal til enhver tid være låst.

Eventuelle klager på sjenerende støy eller andre uoverensstemmelser bør i første omgang tas opp med vedkommende beboer. Dersom dette ikke hjelper rettes en skriftlig klage til styret, som håndterer saken videre.

Disse regler ansees som en del av husleiekontrakten for Sørlia Borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som misligholdelse av leiekontrakten. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene. Det vises forøvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

Hundehold: Lufting av hunder må gjøres i bånd, og hundeekskrementer må fjernes med en gang.

Husordensreglene er vedtatt på borettslagets generalforsamling 5.4.2000.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Sørlia Borettslag
9. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sørlia Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	09.04.2025
Tidspunkt:	**18.00**
Sted:	Skedsmo Samfunnshus AS v/Skedsmo senter Furuholtet 1 N-2020 Skedsmokorset Møterom Meieriet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. VALG AV REVISOR FOR REGNSKAPSÅRET 2025

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Daniel Mesquita Gelber	På valg:	2026
Styremedlem	Vivi Ann Jacobsen	På valg:	2026
Styremedlem	Marcello Napoleoni	På valg:	2025
Varamedlem	Marius Imingen Fekete	På valg:	2025
Valgkomitè	Jane Beate Nygård Melbye	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/sorliabrl

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: SLM Revisjon

Forsikring

Forsikringsselskap: IF skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP2199861.2.1 (293)

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

STYRETS BERETNING FOR 2024

Styret i Sørlia Borettslag har gjennom året arbeidet målrettet for å sikre en forsvarlig drift, ivareta beboernes interesser og gjennomføre nødvendige vedlikeholdstiltak. Fokus har vært på økonomisk stabilitet, kvalitetsforbedringer og langsiktig verdibevaring.

Nedenfor følger en oppsummering av årets viktigste aktiviteter og beslutninger.

Økonomi og forvaltning

- Styret har gjennomført refinansiering av borettslagets lån i DNB for å sikre bedre betingelser og en mer bærekraftig økonomisk drift. Refinansieringen har medført en reduksjon i nominell rente fra 5,95 % til 5,85 %, med en løpetid på 25 år. Det er videre utarbeidet et likviditetsbudsjett, noe som har bidratt til en mer forsvarlig økonomisk styring.
- For å sikre en mer kostnadsvennlig tjenesteyting, har styret ferdigstilt prosessen for overføring av forretningsførsel til ny forretningsfører. Avtalen er inngått med Solibo AS, og styret har aktivt fulgt opp overgangen for å sikre en sømløs implementering og kontinuitet i borettslagets drift.
- Budsjettet for 2025 er utarbeidet med fokus på økonomisk stabilitet, nødvendig vedlikehold og fornuftige kostnadsnivåer. Den økonomiske situasjonen i 2025 er mer stabil enn foregående år, og styret har som mål å avslutte året med positiv egenkapital.

Vedlikehold og oppgraderinger

- Ferdigstilling av prosjektet med etterisolering av gavlvegger og utskifting av vinduer. ○ Videre er det bestilt utskifting av trapper med tilhørende belysning for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Det er også innhentet tilbud for fjerning av portalen, reparasjon av asfalt mellom garasjene og utbedring av mønebjelken i samtlige bygg.
- Styret har også gjennomført diverse større og mindre vedlikeholdsoppgaver i tråd med borettslagets vedtekter. I tillegg er det

utarbeidet en vedlikeholdsplan samt en vedlikeholdshistorikk for borettslaget og de enkelte andelene. Dette gir bedre oversikt over tidligere gjennomførte tiltak og bidrar til en mer strukturert og langsiktig vedlikeholdsstrategi.

Avtaler og tjenestekvalitet

- Det er inngått en bindende avtale om fakturering av vedlikeholdsutgifter for garasjer som disponeres av Vestvollhagan Borettslag. Dette sikrer en rettferdig fordeling av kostnader.
- Innhentet tilbud, forhandlet og inngått avtale med ny leverandør av Internett og TV, gjeldende fra juli 2025. Avtalen skal sikre bedre tjenester til en konkurransedyktig pris.
- Styret forhandlet og tegnet avtale med ny leverandør av vinterdrift.

HMS og internkontroll

- Gjennomført internkontroll og oppdatert HMS-planen. Styret vil fortsette å arbeide for en stabil, forsvarlig og bærekraftig drift av borettslaget og takker beboerne for deres samarbeid gjennom året. Sørlia Borettslag, mars 2025

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Resultatregnskap 2024

Sørlia Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 217 216	1 919 264	2 242 308	2 867 478
Sum driftsinntekter		**2 217 216**	**1 919 264**	**2 242 308**	**2 867 478**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	175 597	159 740	176 855	132 356
Konsulenttjenester	3	178 511	172 852	118 700	117 000
Kontingenter	4	11 425	11 425	13 625	2 000
Rep og vedlikehold	5	4 108 849	1 467 895	3 381 000	596 000
Forsikringer		118 337	164 140	117 000	123 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	384 856	353 138	435 000	510 999
Energi og fyring		14 886	13 114	11 000	15 000
Kabel-TV og telefoni		189 683	181 068	200 000	139 000
Driftskostnader	7	123 128	89 458	83 000	116 000
Leiekostnader		1 400	0	0	2 000
Andre driftskostnader	8	52 115	58 497	63 400	52 299
Sum driftskostnader		**5 358 789**	**2 671 327**	**4 569 580**	**1 805 654**
Driftsresultat før finansposter		**-3 141 573**	**-752 063**	**-2 327 272**	**1 061 824**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 743	115	0	0
Finanskostnad		612 179	382 458	602 244	639 673
Sum finansposter		**-610 437**	**-382 342**	**-602 244**	**-639 673**
Årsresultat		**-3 752 010**	**-1 134 405**	**-2 929 516**	**422 151**
Overført til annen egenkapital	12	-3 590 204	-1 134 405	0	0
Overført udekket tap	12	-161 806	0	0	0
Sum disponering		**-3 752 010**	**-1 134 405**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sørlia Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 16	16 268 000	16 268 000
Tomt	9, 16	2 800 000	2 800 000
Sum varige driftsmidler		19 068 000	19 068 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**19 068 000**	**19 068 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		278 771	263 220
Kundefordringer		26 706	44 927
Sum fordringer		305 477	308 147
Bankinnskudd, kasse o.l.		696 891	3 653 899
Skattetrekkkonto	10	714	0
Sum omløpsmidler		**1 003 082**	**3 962 046**
SUM EIENDELER		**20 071 082**	**23 030 046**

Balanse 31.12.2024

Sørlia Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	2 800	2 800
Annen egenkapital	12	0	3 590 204
Udekket tap	12	-161 806	0
Sum egenkapital		**-159 006**	**3 593 004**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	10 821 096	10 002 092
Borettsinnskudd	15, 16	9 355 200	9 355 200
Sum langsiktig gjeld		20 176 296	19 357 292
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 124	75 473
Annen kortsiktig gjeld	17	52 668	4 277
Sum kortsiktig gjeld		53 792	79 750
Sum gjeld		**20 230 088**	**19 437 043**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 071 082**	**23 030 046**

Sørlia Borettslag

Daniel Mesquita Celber	Marcello Napoleoni	Vivi Ann Jacobsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 347 024	1 302 224	1 346 940	1 918 188
3603	Stipulerte renter	602 448	289 296	602 244	639 672
3604	Stipulerte avdrag	134 736	169 344	134 724	151 218
3607	Garasje	120 060	158 400	158 400	158 400
3624	Forsikring	12 948	0	0	0
Sum felleskostnader		**2 217 216**	**1 919 264**	**2 242 308**	**2 867 478**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	6 125	0	0	10 000
Feriepenger	735	0	0	1 000
Godtgjørelse til styre- og	140 000	140 000	155 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	20 604	19 740	21 855	16 215
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	104	0	0	141
Gave til ansatte, fradragsberettiget	8 030	0	0	0
Sum lønnskostnader	**175 597**	**159 740**	**176 855**	**132 356**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.
Styret har fått dekket enkel servering til styremøter.
Det er utstedt gavekort til tidligere styremedlemmer.

Borettslaget har 1 ansatt.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 625	4 588	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar	85 950	92 683	85 700	70 000
Andre forvaltningstjenester	1 165	0	0	0
Honorar for juridisk bistand,	55 375	0	0	0
Teknisk bistand	13 458	51 540	8 000	40 000
HMS	17 938	14 167	19 000	0
Annen fremmed tjeneste	0	9 875	0	0
Sum konsulenttjenester	**178 511**	**172 852**	**118 700**	**117 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	1 625	11 425	1 625	2 000
Kontingent BORI	9 800	0	12 000	0
Sum kontingenter	**11 425**	**11 425**	**13 625**	**2 000**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	12 948	0	0	14 000
Vedlikehold bygg	822 250	1 337 500	10 000	0
Vedlikehold elektro	0	12 210	14 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	3 272	10 411	20 000	0
Vedlikehold garasjer	3 750	21 569	22 000	5 000
Vedlikehold ventilasjon	19 250	69 063	60 000	40 000
Vedlikehold brannsikring	23 664	16 180	18 000	25 000
Dugnadskostnader	815	963	1 000	2 000
Egenandel forsikringsskader	6 000	0	0	0
Større vedlikehold/påkostninger	3 216 900	0	3 206 000	500 000
Sum vedlikeholdskostnader	**4 108 849**	**1 467 895**	**3 351 000**	**596 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	376 842	338 871	400 000	489 999
Eiendomsskatt	8 014	14 267	35 000	21 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**384 856**	**353 138**	**435 000**	**510 999**

Lillestrøm kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt 2. halvår 2024

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	16 984	31 598	18 000	34 000
Renholdstjenester	8 218	3 824	5 000	9 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	97 926	54 036	60 000	73 000
Sum driftskostnader	**123 128**	**89 458**	**83 000**	**116 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	3 196	5 439	6 000	0
Skadedyrbekjempelse	13 616	8 728	15 000	15 000
Søppeltømming/container	7 994	7 719	9 000	8 400
Driftskostnader	0	4 044	5 000	0
Verktøy og redskaper	0	13 238	10 000	5 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	0	4 684	0	0
Driftsmateriale	3 062	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	532	5 156	6 000	500
Annet driftsmateriale	4 697	0	0	6 500
Kontorrekvisita	2 524	848	0	2 500
Kostnader tillitsvalgte	489	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	11 131	5 971	10 000	999
Velferdskostnader	0	271	0	10 000
Gave, ikke fradragsberettiget	835	0	0	1 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Annen kostnad,	1 649	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**52 115**	**58 497**	**63 400**	**52 299**

Note 9 Anleggsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	2 800 000	16 268 000
Årets tilgang	0	
Årets avgang	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	2 800 000	16 268 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	
Bokført verdi pr.31.12	2 800 000	16 268 000
Anskaffelses år	1987	1987

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

Note 10 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	714	0
Sum skattetrekkonto	**714**	**0**

Note 11 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 2 800,- fordelt på 28 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	3 590 204	4 724 609
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 752 010	-1 134 405
Sum opptjent egeenkapital 31.12	-161 806	3 590 204

Sum opptjent egenkapital 31.12. kr 0
Sum udekket tap 31.12 kr 161 806

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

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsatte avdrag	0	-9 459
Pantelån 3	5 887 747	5 997 503
Pantelån 4	3 939 620	4 014 048
Pantelån 5	993 730	0
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**10 821 096**	**10 002 092**

Note 14 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2022	0	
Nedbetalt tidligere	-5 962 503	
Nedbetalt i år	109 756	
Lånesaldo 31.12		5 887 747
Beregnet innfrielsesdato: 08.12.2053		
BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2023	0	
Nedbetalt tidligere	-3 990 538	
Nedbetalt i år	74 429	
Lånesaldo 31.12		3 939 620
Beregnet innfrielsesdato: 01.09.2053		
BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2024	0	
Nedbetalt tidligere	-1 000 000	
Nedbetalt i år	6 270	
Lånesaldo 31.12		993 730
Beregnet innfrielsesdato: 02.07.2049		

Note 15 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	20 176 296	19 357 292
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	19 068 000	19 068 000
Pant og sikkerhetsstillelse		

Tinglyst pant i henhold til pantattest kr. 21 195 200

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	714	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	297	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	104	0
Skyldig feriepenger	738	0
Påløpt renter	50 819	1 582
Andre påløpte kostnader	0	2 696
Sum annen kortsiktig gjeld	**52 668**	**4 277**

Note 18 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**3 882 296**	**1 128 002**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-3 752 010	-1 134 405
Fradrag for avdrag langsiktig lån	819 004	3 888 700
B. Årets endring i disponible midler	-2 933 006	2 754 294
C. Disponible midler 31.12	**949 290**	**3 882 296**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 003 082	3 962 046
- Kortsiktig gjeld	53 792	79 750
= Disponible midler 31.12	**949 290**	**3 882 296**

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Sørlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørlia Borettslag som viser et underskudd på NOK 3 752 010. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

PrimeGlobal

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

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 115 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Magnus Hagen Syversen stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 1 varamedlemmer

Varamedlem for 1 år er på valg
Varamedlem for 1 år er på valg

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomité for 1 år er på valg
Valgkomité for 1 år er på valg

5.3 Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling

Daniel Mesquita Gelber stiller til valg som delegat for 1 år
Vivi Ann Jacobsen stiller til valg som varadelegat for 1 år

6.Valg av revisor for regnskapsåret 2025

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Jf. borettslagsloven §9-2 skal valg av revisor vedtas på generalforsamling. Valg av revisor vedtas med alminnelig flertall.

Borettslaget har i dag SLM Revisjon AS som revisjonsselskap. Som følge av at borettslaget er kunde av Solibo får vi tilgang på en samarbeidsavtale for revisjon, som vil gi effektiv koordinering rundt revisjon for borettslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å bytte revisor fra SLM revisjon AS til BDO AS.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Sørlia Borettslag

Møtedato:	onsdag, 9. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Skedsmo Samfunnshus AS v/Skedsmo senter Furuholtet 1 N-2020 Skedsmokorset Møterom Meieriet

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Fredrik Simonsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Fredrik Simonsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Jane Beate Nygård Melbye foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

10 velg type eier
2 fullmakter
Totalt 12 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 115 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Magnus Hagen Syversen ble valgt som styremedlem for ett år, enstemmig.

5.2. Valg av varamedlemmer

Helge Bjørnson ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.
Frøydis Jensen ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

5.3. Valg av valgkomité

Vibeke Merethe Aamodt og Jane Beate Melbye ble valgt som valgkomité for ett år.

Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling

Daniel Mesquita Gelber ble valgt som delegat for 1 år og Vivi Ann Jacobsen ble valgt som varadelegat for 1 år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Daniel Mesquita Gelber	På valg: 2026
Styremedlem	Vivi Ann Jacobsen	På valg: 2026
Styremedlem	Magnus Hagen Syversen	På valg: 2026
Varamedlem	Helge Bjørnson	På valg: 2026
Varamedlem	Frøydis Jensen	På valg: 2026
Valgkomitè	Jane Beate Melbye	På valg: 2026
Valgkomitè	Vibeke Merethe Aamodt	På valg: 2026

6. Valg av revisor for regnskapsåret 2025

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkalling til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å bytte revisor fra SLM revisjon AS til BDO AS.

Vedtak:
Godkjent, enstemmig.

Møtet avsluttet klokken 18:29

09.04.2025, Skedsmokorset.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Fredrik Simonsen

Protokollvitne:

Jane Beate Nygård Melbye

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *09-04-2025 19:17:16 UTC*

Undertegner — Dato

Fredrik Simonsen
fredrik@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 185.176.244.90

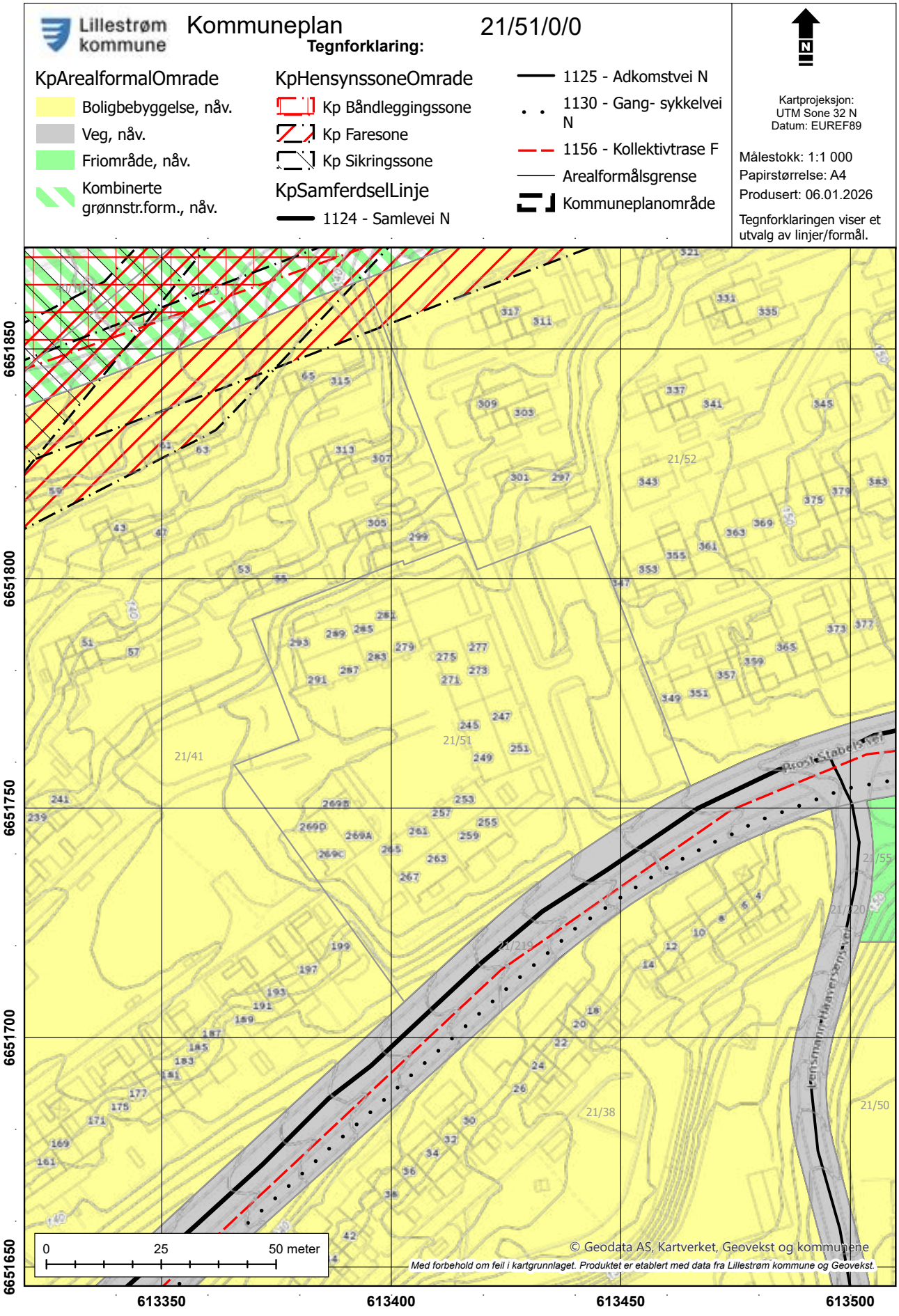
SØRLIA BORETTSLAG 842453402 Norge

Signert med E-signere — *09-04-2025 17:36:26 UTC*

Undertegner — Dato

Jane Beate Nygård Melbye
Protokollvitne
jane_melbye@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.85.21


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
21/51/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
Kombinerte grønnstr.form., nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Båndleggingssone
Kp Faresone
Kp Sikringssone
KpSamferdselLinje
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6651850
6651800
6651750
6651700
6651650
613350
613400
613450
613500
21/41
21/51
21/52
21/38
21/50
21/55
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 21/51/0/0

Tegnforklaring:

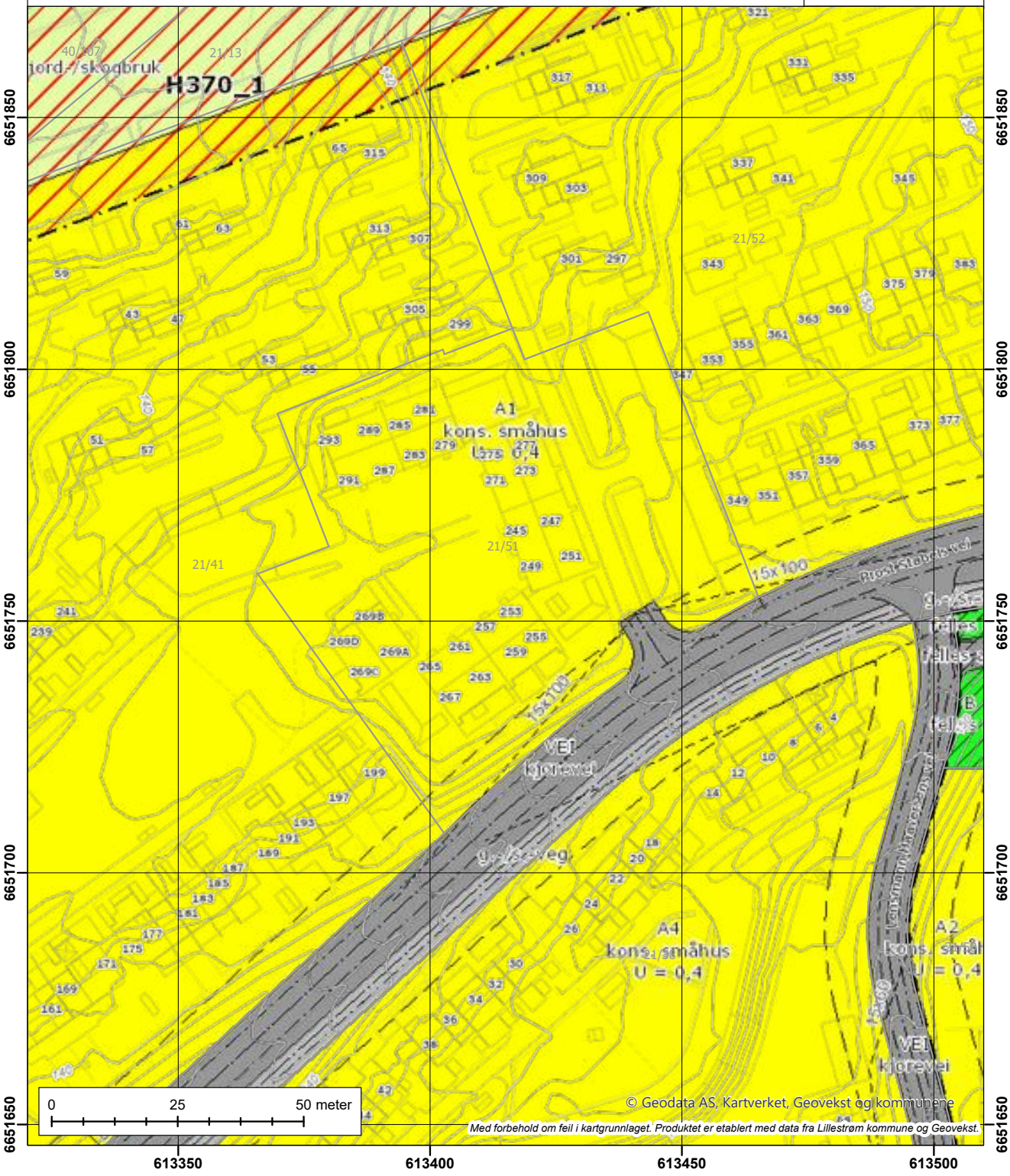
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- RpFareSone
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
21/51/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

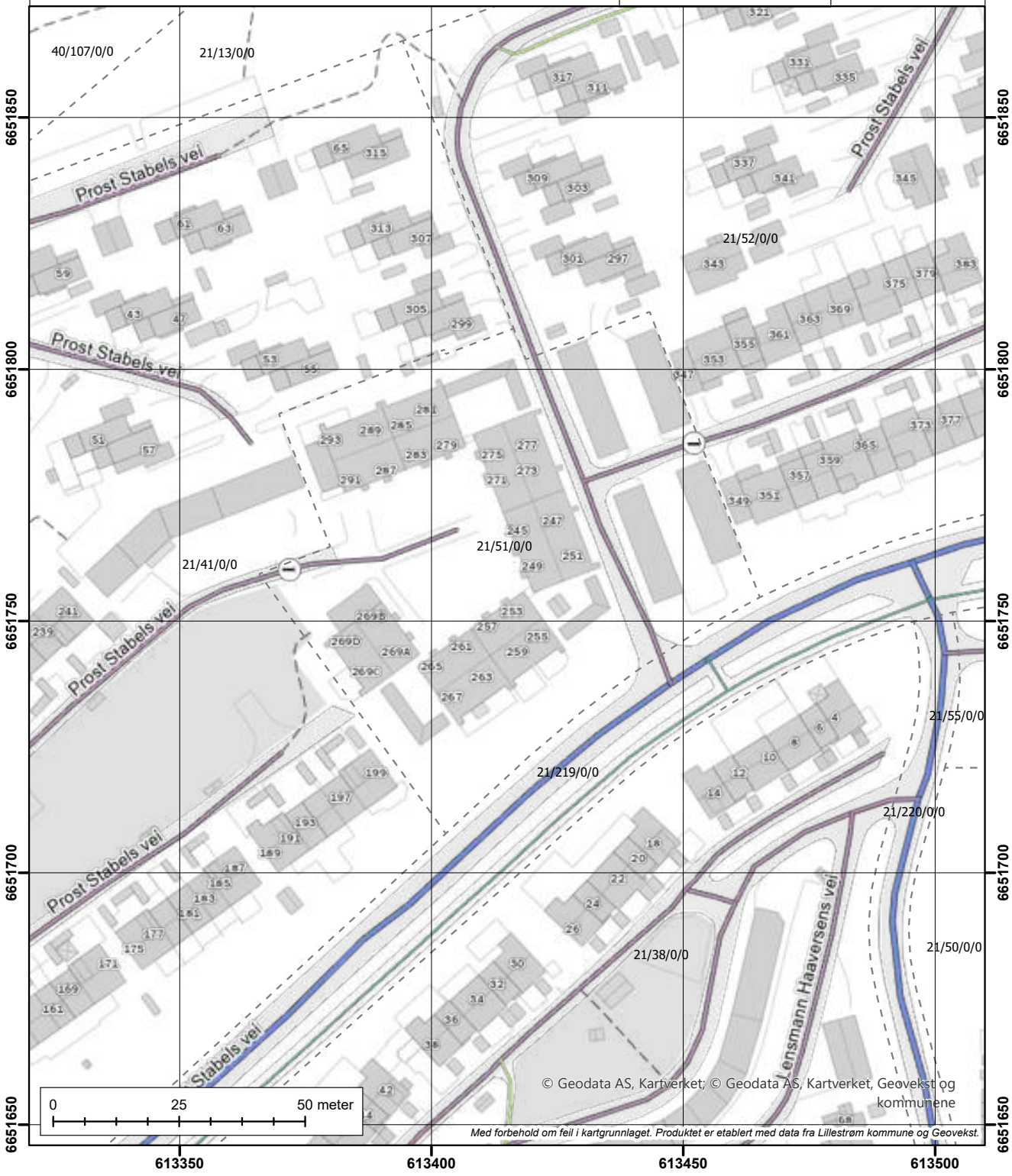
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

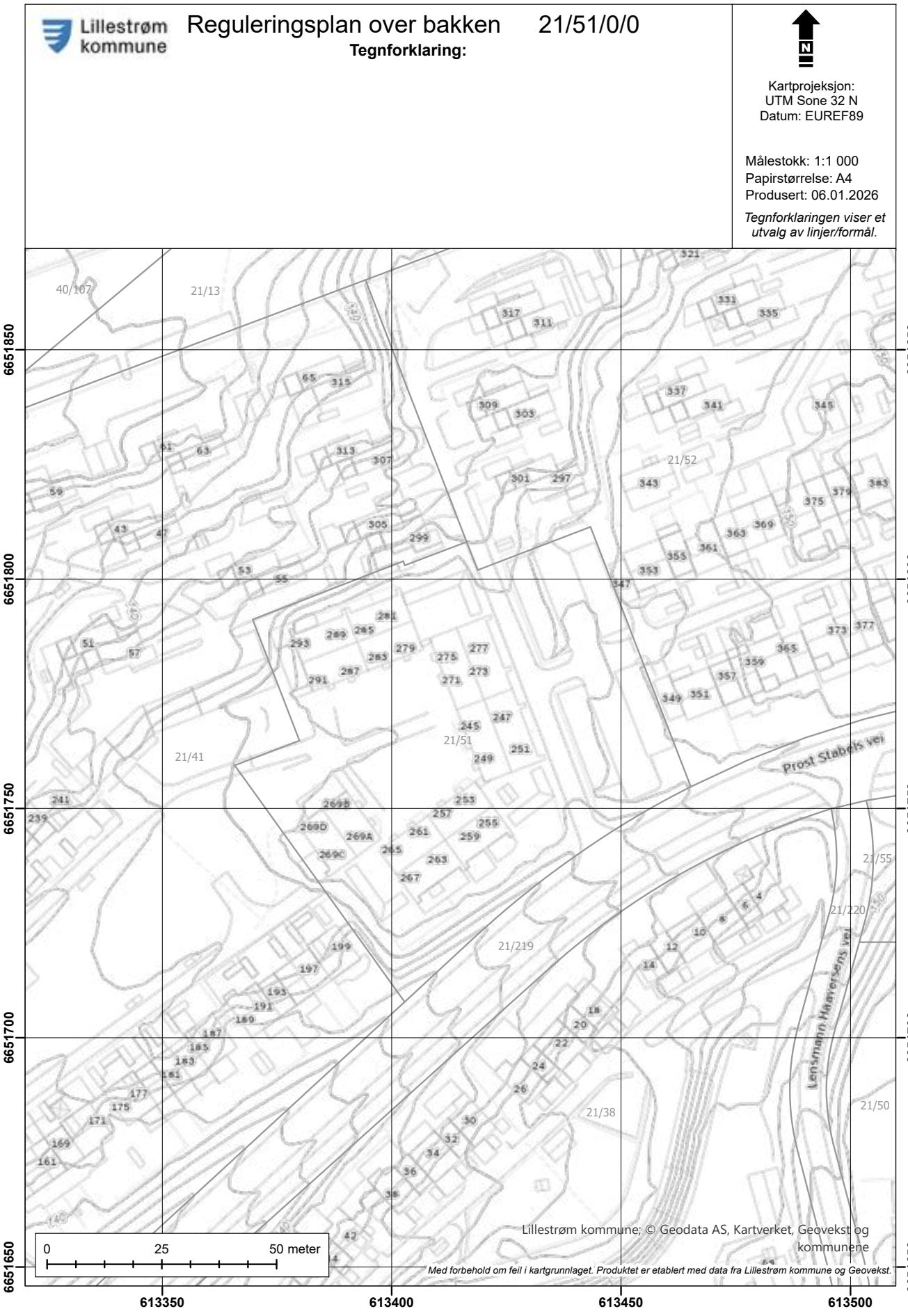
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

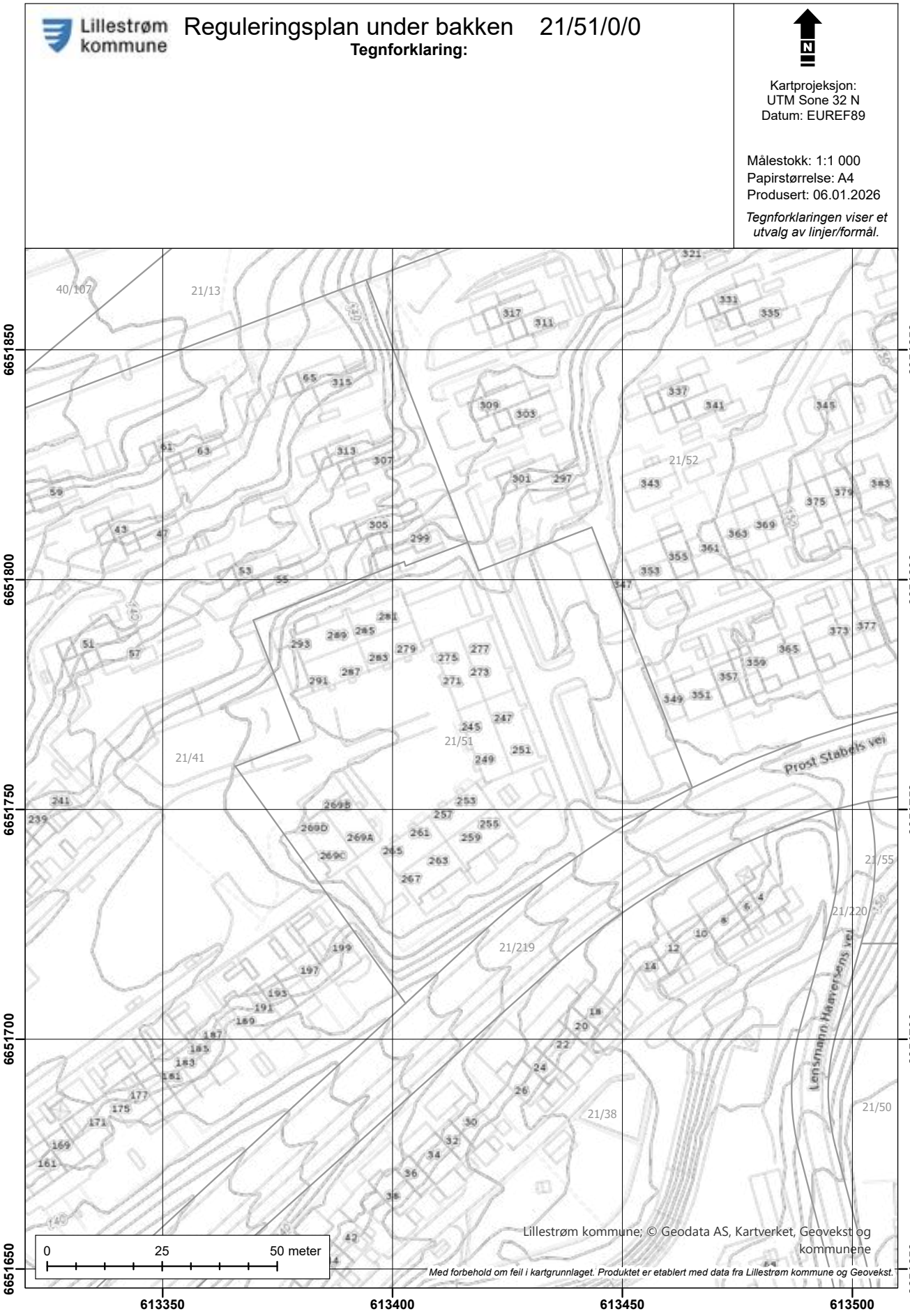
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.01.2026



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan over bakken 21/51/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
40/107
21/13
21/52
21/41
21/51
21/55
21/220
21/219
21/38
21/50
Prost Stabels vei
Lensmann Haagensens vei
6651850
6651800
6651750
6651700
6651650
613350
613400
613450
613500
0
25
50 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan under bakken 21/51/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
40/107
21/13
21/52
21/41
21/51
21/55
21/220
21/219
21/38
21/50
Prost Stabels vei
Lensmann Haarrsens vei
6651850
6651800
6651750
6651700
6651650
613350
613400
613450
613500
0
25
50 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 21/51/0/0

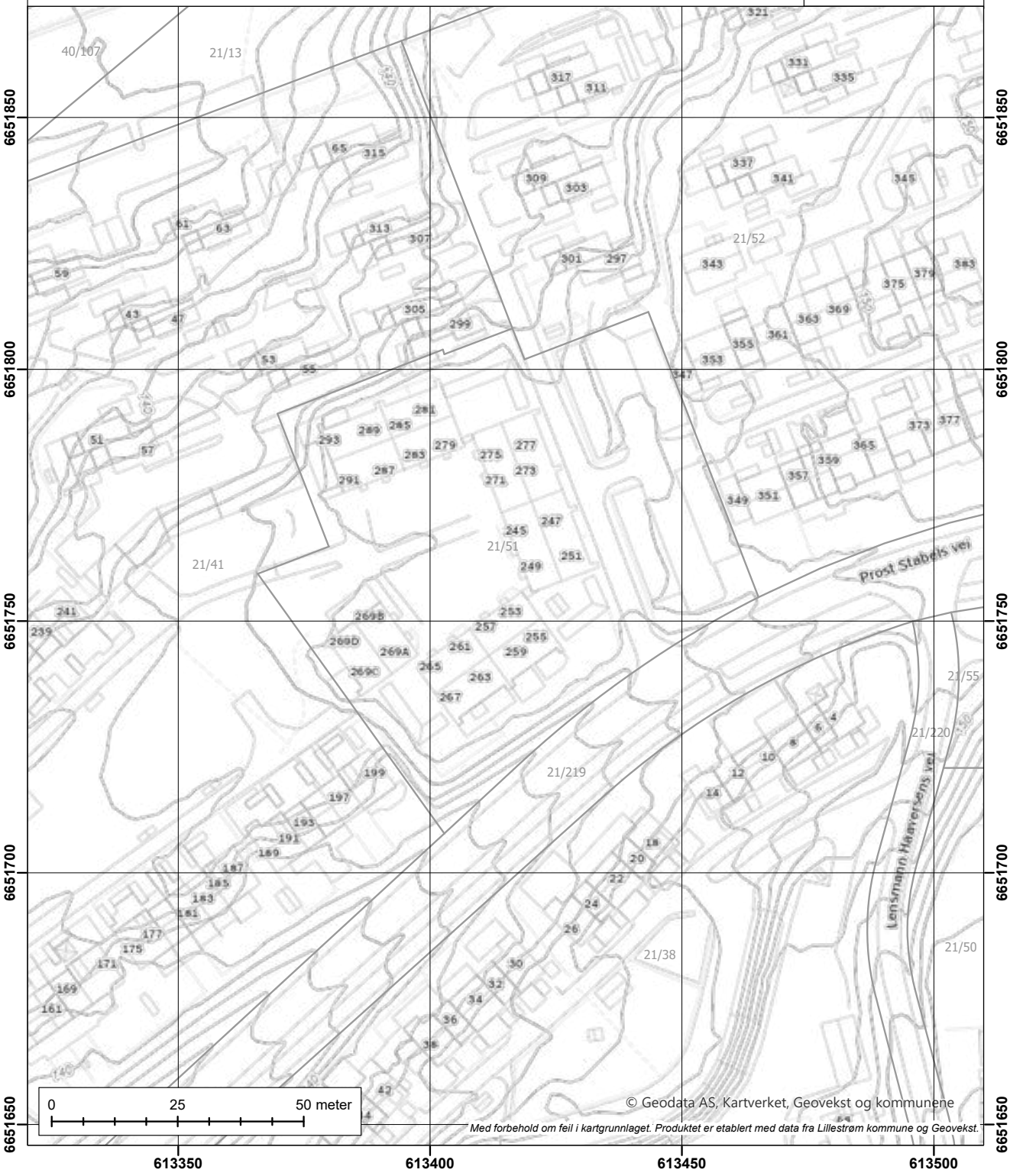
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 21/51/0/0

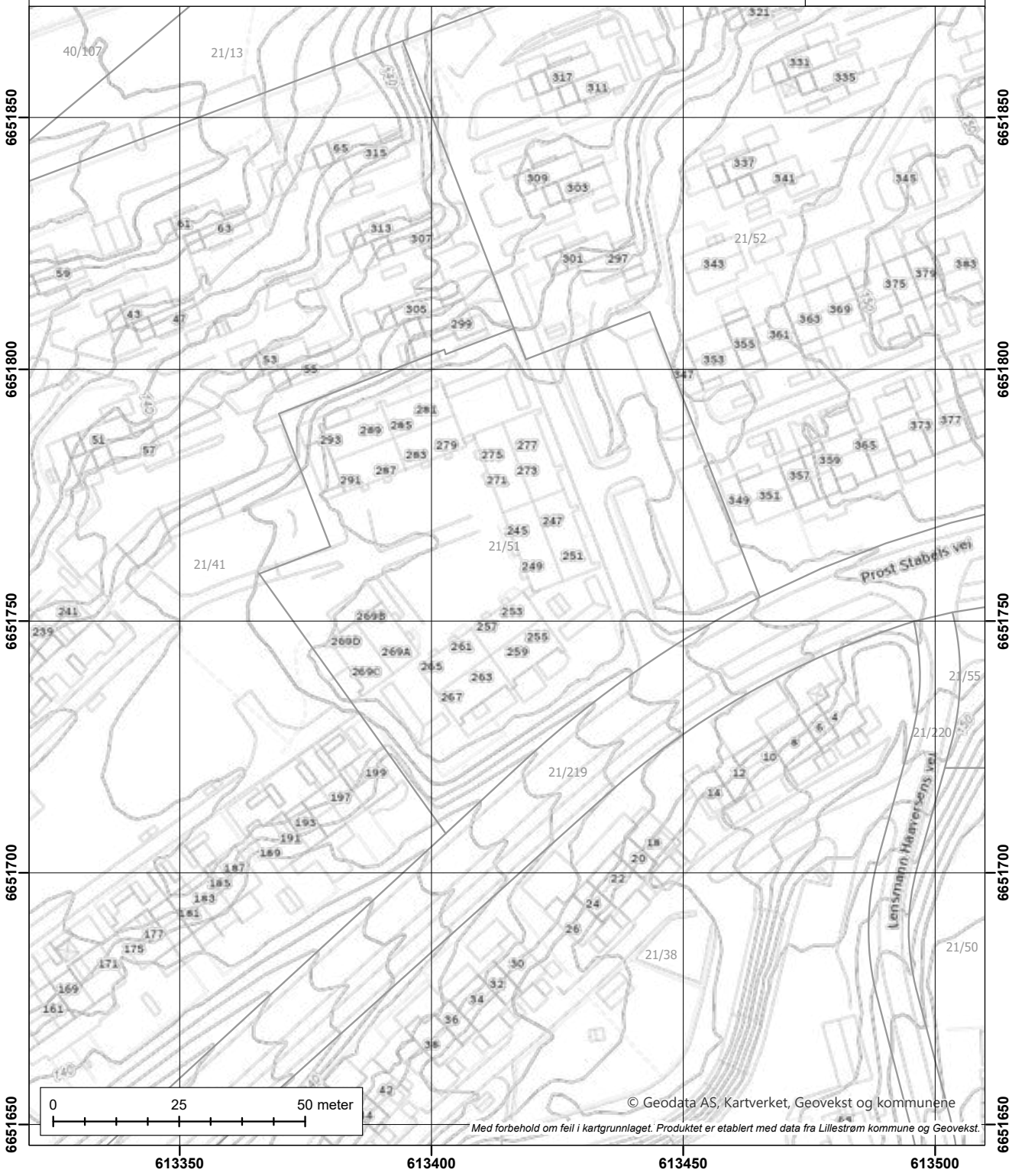
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 21/51/0/0

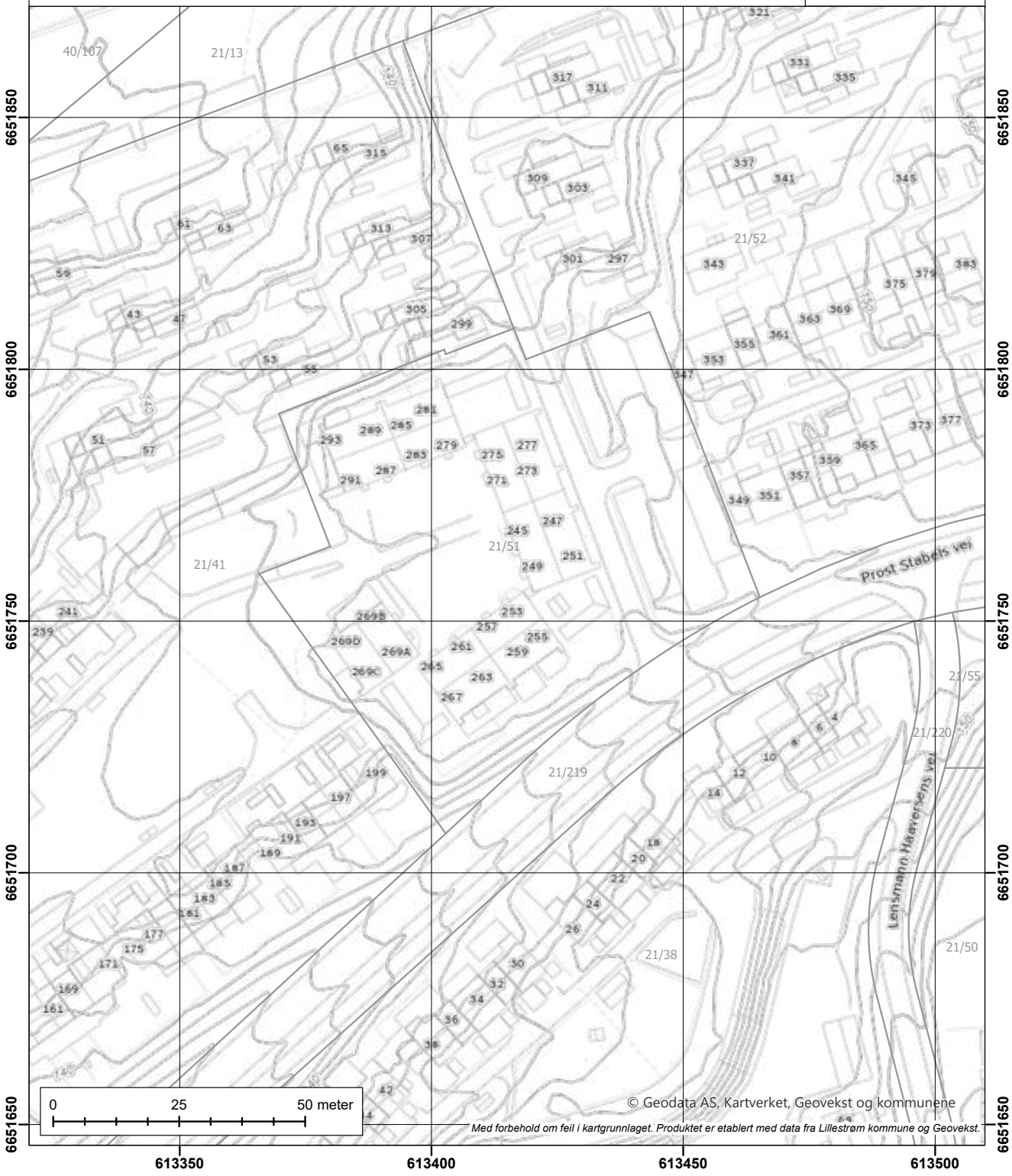
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



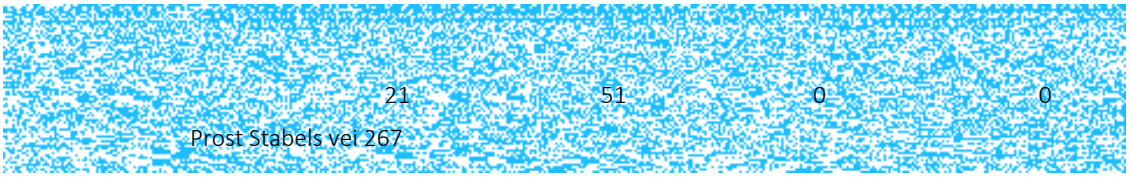
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 06.01.2026

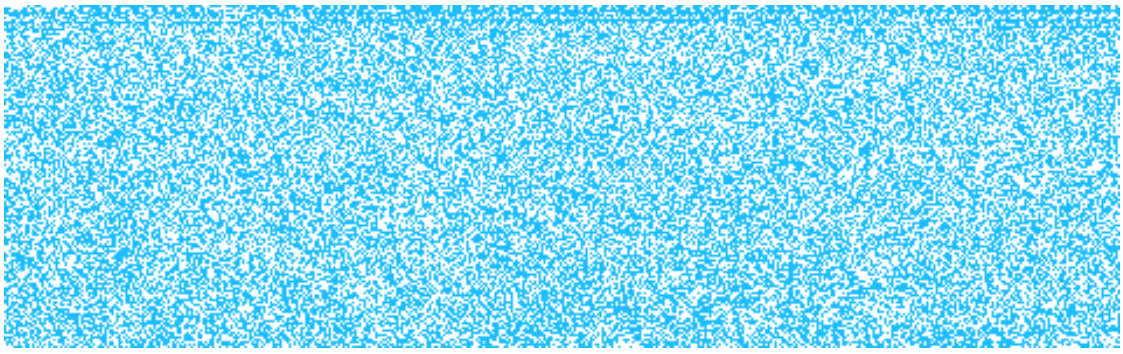


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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



Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

21/51/0/0

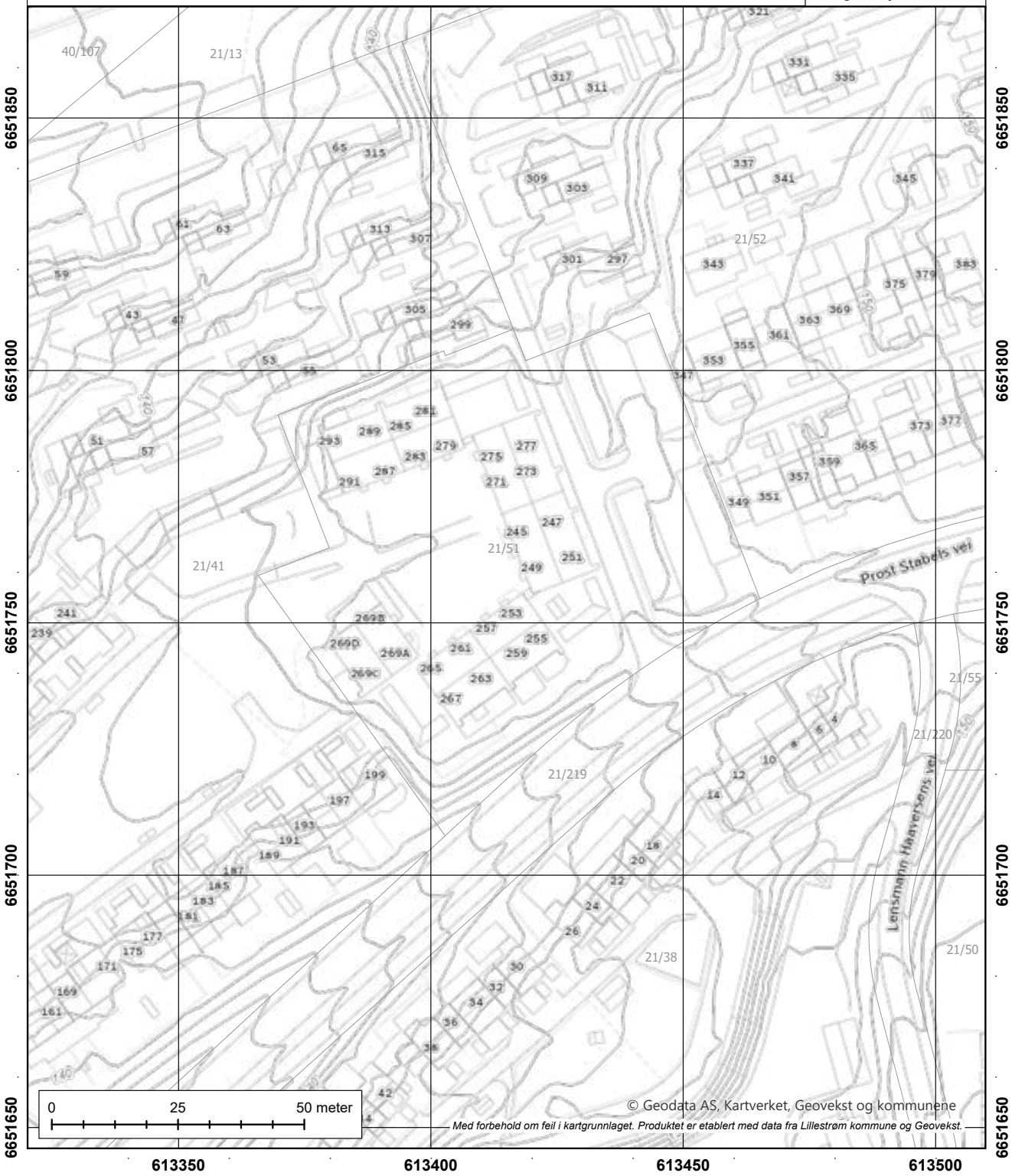
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

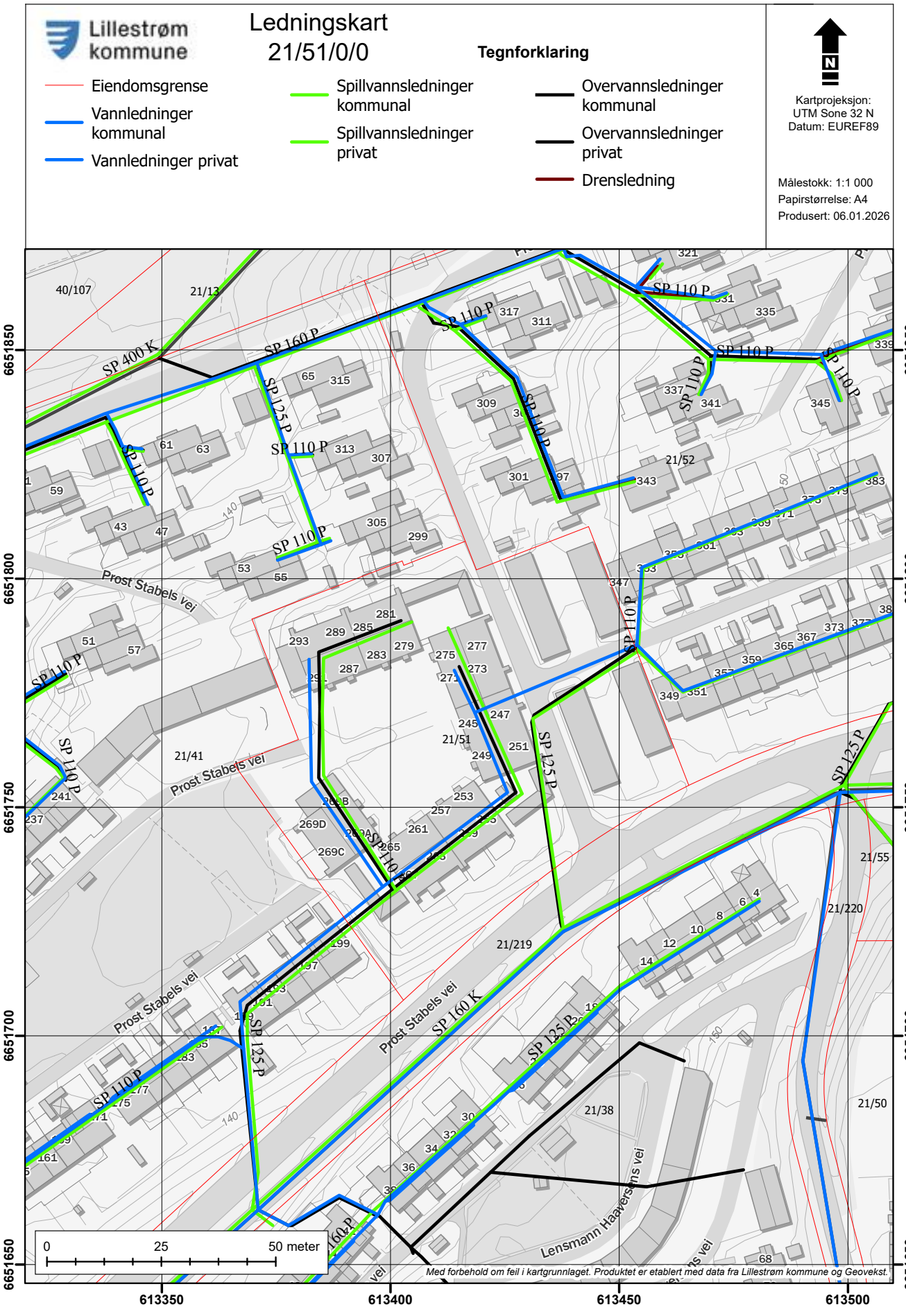
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Ledningskart
21/51/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Drensledning
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.01.2026
Prost Stabels vei
Lensmann Haaversens vei
SP 400 K
SP 160 P
SP 160 K
SP 125 P
SP 110 P
0
25
50 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6651850
6651800
6651750
6651700
6651650
613350
613400
613450
613500

ambita

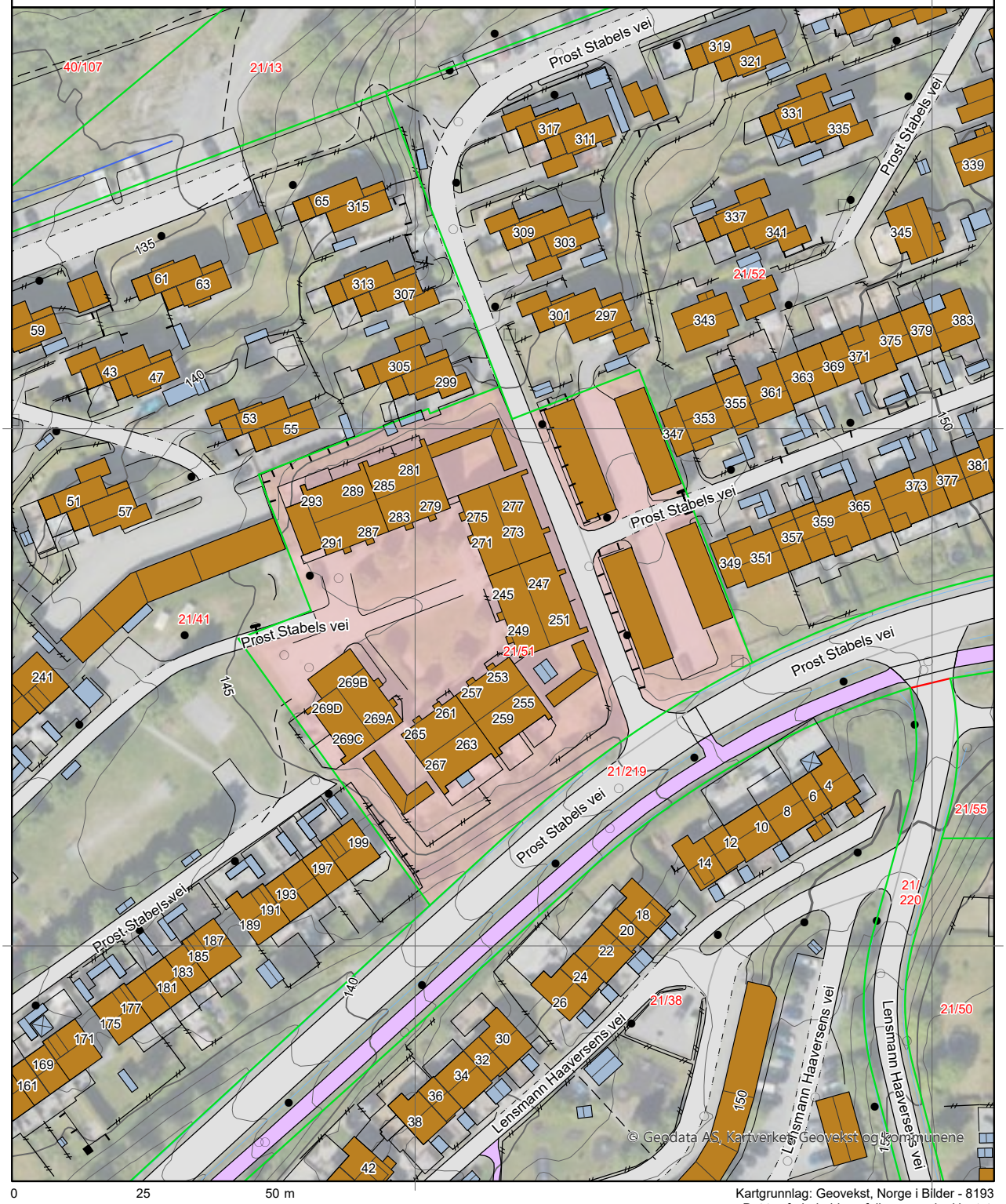
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/21/51/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.1.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/21/51/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.1.2026



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

Tegnforklaring



Lillestrøm kommune

Situasjonskart

Kartet inneholder offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt ligger kartutsnitt med arealplanformål og bestemmelser.

Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander.

Dersom eiendomsgrenser ikke er innmålt oppfordres grunneier til å ta kontakt med Geodataavdelingen.

Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.

Tegnforklaring

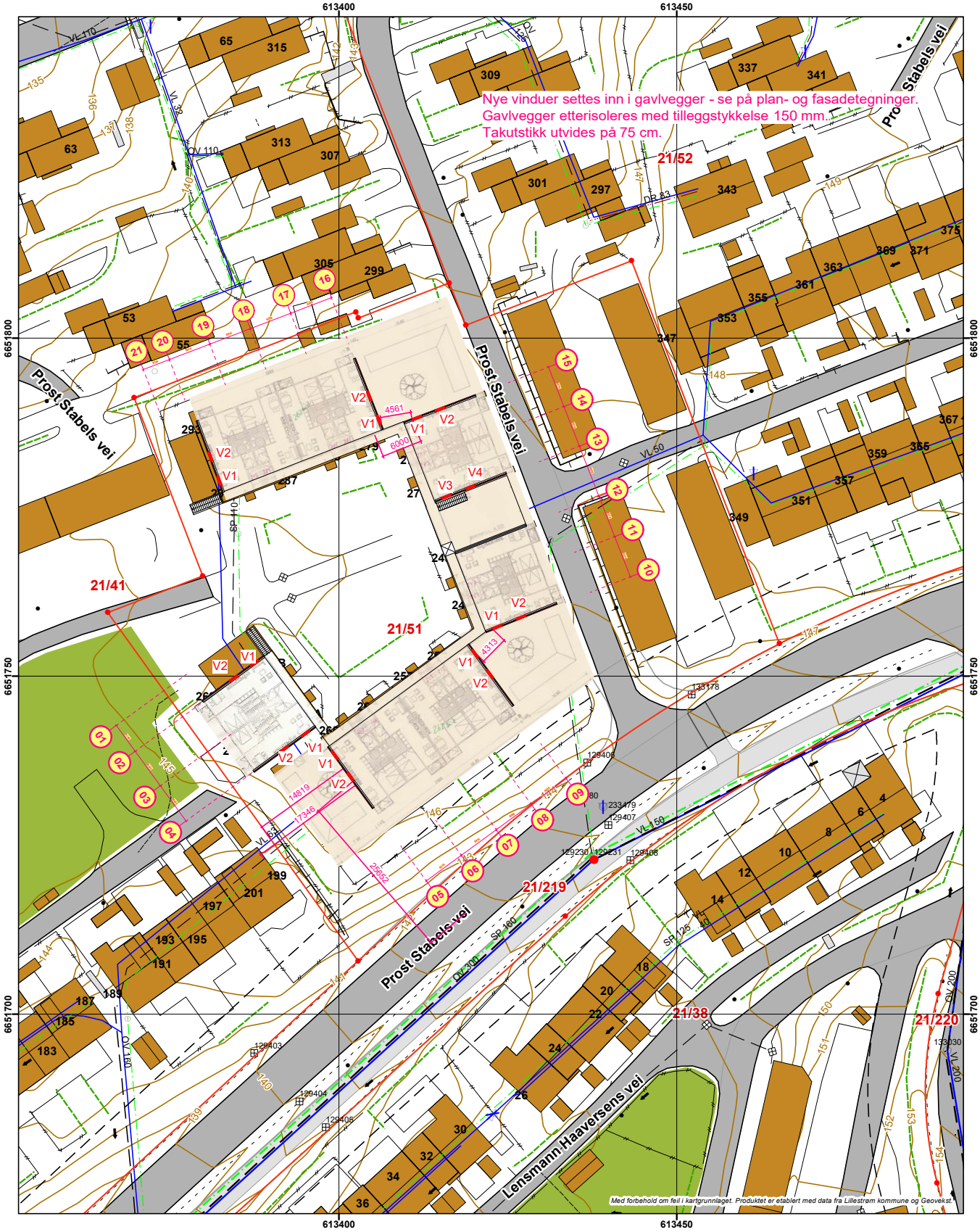
- Byggegrense
- Ikke innmålt grense
- Innmålt grense
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Vannledning
- Spillvannsledning
- Formålsgrenser plan
- R Godkjent riving
- Godkjente tiltak

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:500
1 cm = 5 meter
Papirstørrelse: A3
Produsert: 23.06.2023

0 10 20
meter

Nye vinduer settes inn i gavlvegger - se på plan- og fasadetegninger.
Gavlvegger etterisoleres med tilleggstykkelse 150 mm.
Takutstikk utvides på 75 cm.



193 A/84
193C

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

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

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder herunder områder for frittliggende småhus, rekkehus/ kjedehus, forretning/bolig, offentlig bebyggelse og industri.

2. Landbruksområder, herunder områder for jordbruk.

3. Trafikkområder, herunder gangveier og kjøreveier.

4. Friområder, herunder friområder for lek og sport.

5. Fareområder, herunder område for høyspenningsanlegg og militære anlegg.

1. BYGGEOMRÅDER.

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

1.1 Boliger

(Reg. sak 6/89)

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

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

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

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

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

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

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

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

I områdene skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

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

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

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

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

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

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

1.2 Område for forretning/bolig.

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

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

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

Bebyggelsesplanen skal vise:

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

1.3 Områder for offentlig bebyggelse.

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

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

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

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

1.4 Område for industri.

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

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

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

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

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

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

2.1 Område for jordbruk.

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

3. TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger
- gang- og sykkelveger.

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

4. FRIOMRÅDER.

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

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

5. FAREOMRÅDER.

5.1 Område for høyspenningsanlegg.

Området er sikringssone for høyspentledning.

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

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

5.2 Område for militær virksomhet.

Området er fareområdet rundt militært anlegg.

6. FELLESBESTEMMELSER.

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

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

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

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

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

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

Arbeidet er utført av Moelven Bygg Grupen A/S

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

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

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

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

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

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

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 13. juli 1990

p.a. Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Se baksiden.

I bebyggelsen finnes følgende leiligheter:

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

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

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

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

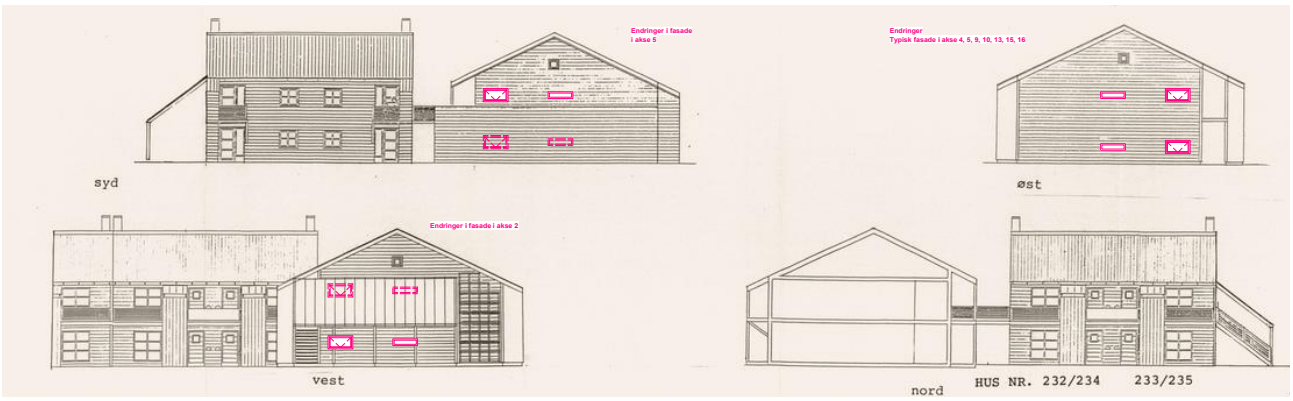
Type E: To roms leilighet i 2 etasjes (1 1/2 etasje) hus med carport. Leiligheten kan utvides til 5 roms ved innredning av loft.
I alt 4 leiligheter à 146 m2 brutto.

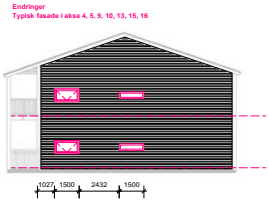
Type F: Fem roms frittliggende småhus i 2 etasjes hus.
I alt 12 hus à 154 m2 brutto.

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

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

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





Nye vinduer settes inn i gavlvegger - se plan- og fasadetegninger.
Gavlvegger etterisoleres med tilleggstykkelse 150 mm.
Takutstikk utvides på 75 cm.

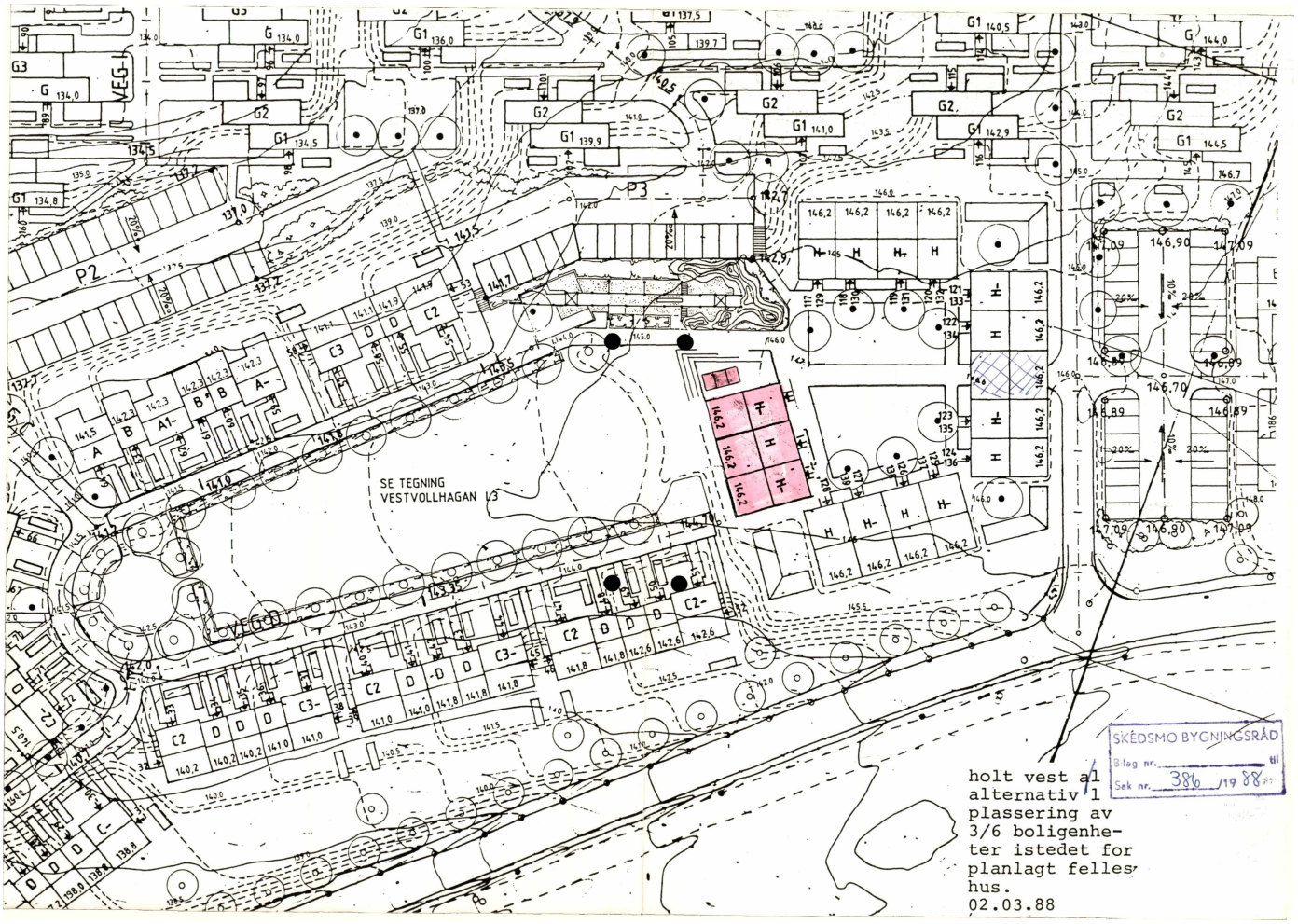
N

Merk:

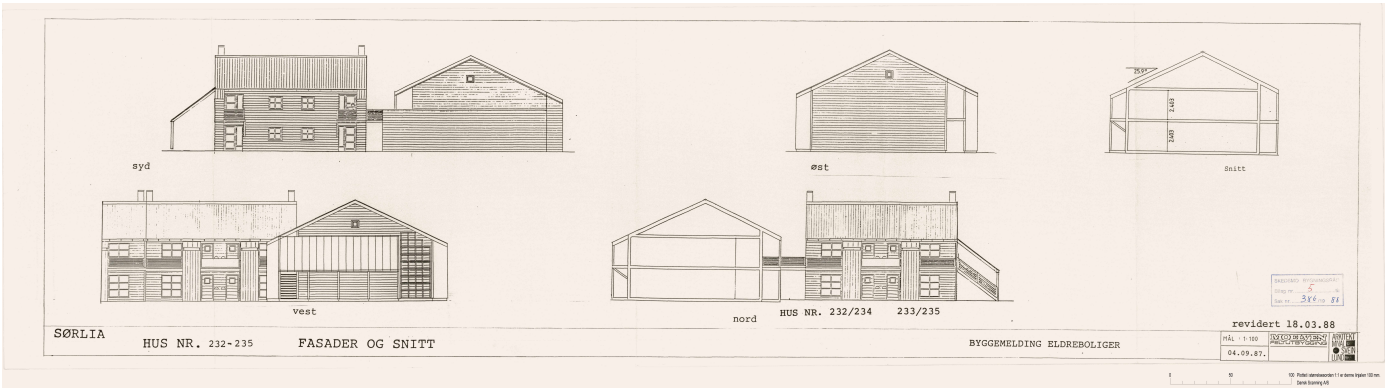
Vinduer bestilles av utførense etter oppmåling på stedet. Søknadstegninger gir ikke tilstrekkelig grunnlag for bestinning av vinduer.

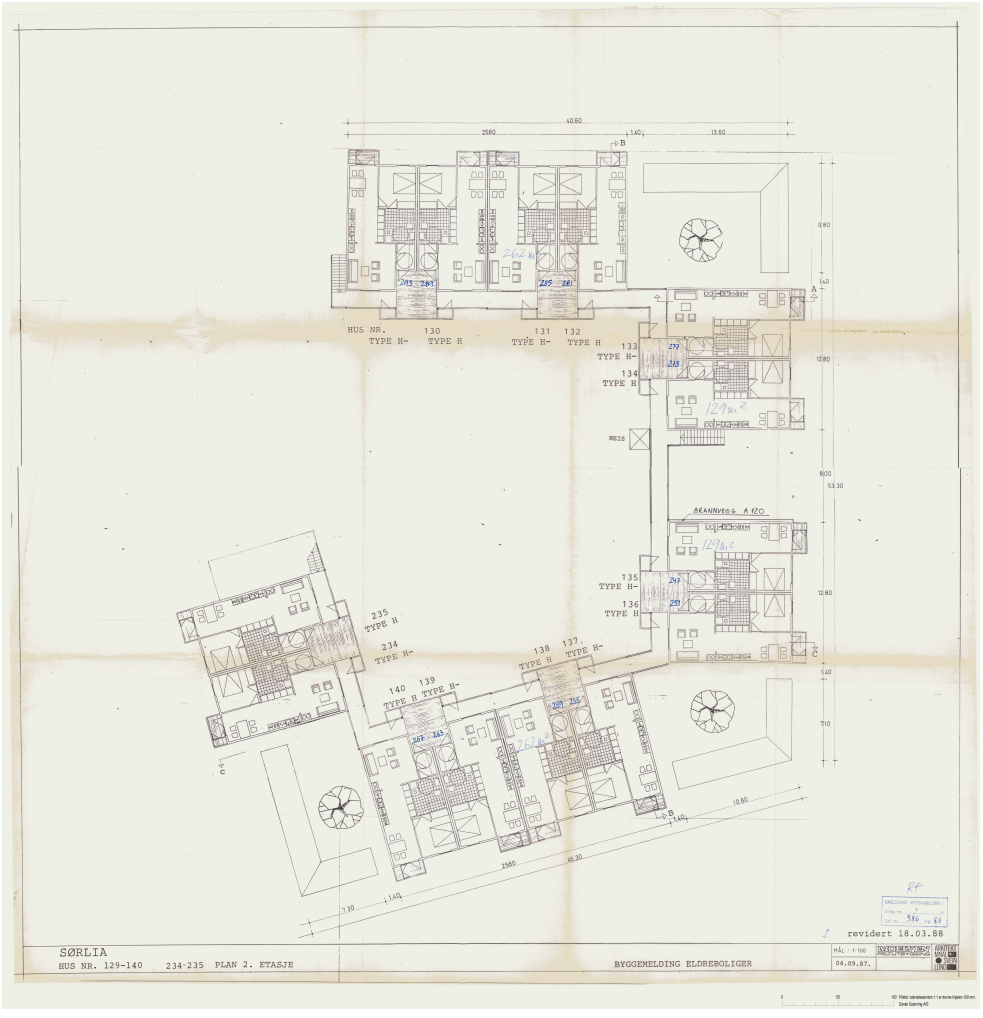
Lokalisering:

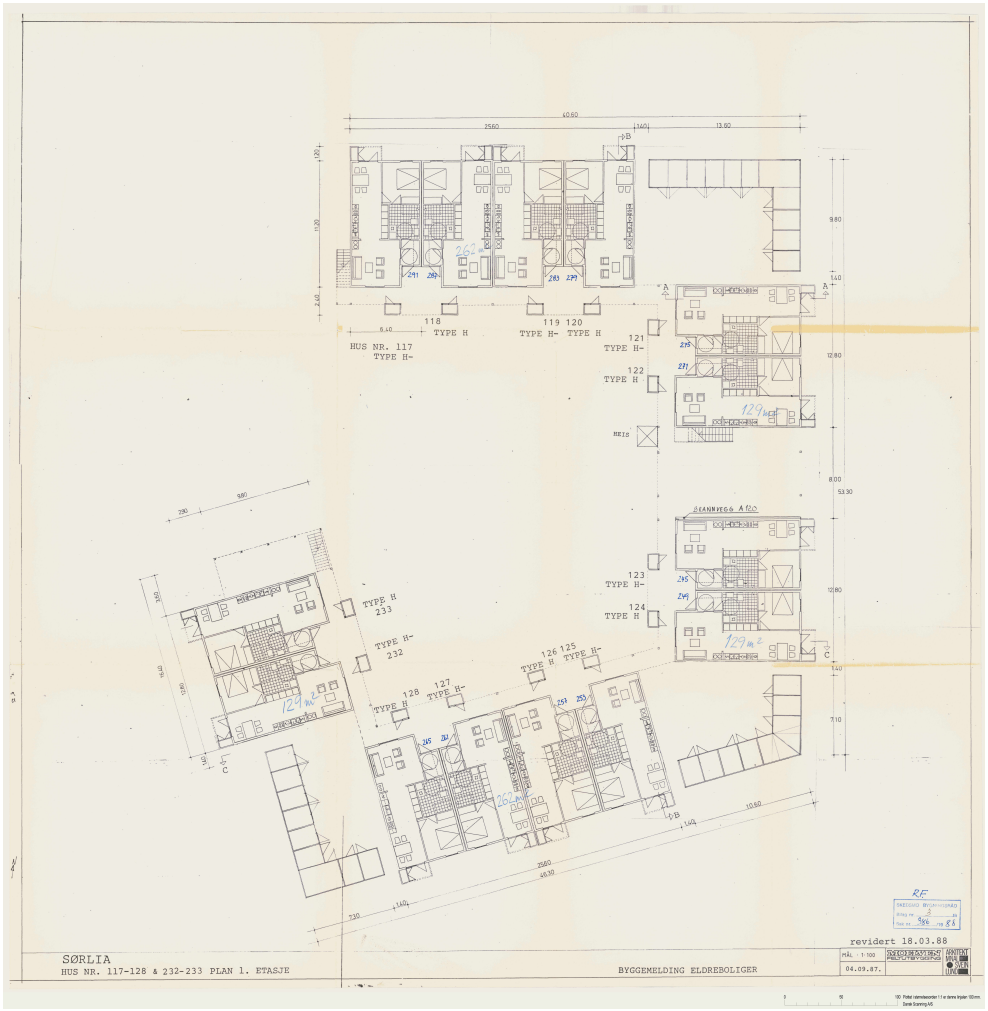
Prosjekt **Prost Stabels vei, Sørlia Borettslag** Tiltakshaver **SØRLIA BORETTSLAG v/Bjørn Harald Kvakland, Postboks 323, 2001 Lillestrøm, sorliaborettslag@gmail.com, tlf +47 400 68 587**	**Etterisolering av gavlvegger, utvidelse av takutstikk, innsetting av nye vinduer i gavlvegger.** **A-03** **Fasadetegninger**	Rev.	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Visningsnavn: **Fasadetegninger**	Dato opprettet:	Gnr./Bnr./Festenr. **21/51**	Kommune: **Lillestrøm kommune**	Målestokk: **1:100**	ANTARK Haukelivelen 1D 1415 Oppegård tanya.solberg@gmail.com
								Fase: **NABOVARSEL / BYGGESØKNAD**	Sign. **TS**	Kontroll **NK**	Godkjent av: **TS**	Rev. ID **C**	Dato: 02.10.2022 Rev:


SE TEGNING
VESTVOLLHAGAN L3
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4 til
Sak nr. 386/1988
holt vest al
alternativ 1
plassering av
3/6 boligenhe-
ter istedet for
planlagt felles-
hus.
02.03.88


Snitt C-C
Inngangside
HUS NR. 125/137
126/138
127/139
128/140
Venstre Gavl
Høyre Gavl
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 6 til
Sak nr. 386/1988
revidert 18.03.88
SØRLIA
HUS NR. 125-128 & 137-140
FASADER OG SNITT
BYGGEMELDING ELDREBOLIGER
HUS
MÅL 1:100
04.09.87.
MORTENSEN PROSJEKTERING
ARKITEKT
MNAL
SIVILI
LYNG


syd
øst
Snitt
vest
nord
HUS NR. 232/234 233/235
SØRLIA
HUS NR. 232-235 FASADER OG SNITT
BYGGEMELDING ELDREBOLIGER
revidert 18.03.88
04.09.87.


HUS NR. 130 131 132
TYPE H- TYPE H TYPE H- TYPE H
133 TYPE H-
134 TYPE H
135 TYPE H-
136 TYPE H
235 TYPE H
234 TYPE H-
140 139 TYPE H-
138 137. TYPE H-
HEIS
BRANNVEGG A 120
SØRLIA
HUS NR. 129-140 234-235 PLAN 2. ETASJE
BYGGEMELDING ELDREBOLIGER
revidert 18.03.88
04.09.87.


HUS NR. 117
TYPE H-
118
TYPE H
119 120
TYPE H- TYPE H
121
TYPE H-
122
TYPE H
HEIS
BRANNVEGG A 120
123
TYPE H-
124
TYPE H
TYPE H
233
TYPE H-
232
126 125
TYPE H TYPE H-
128
TYPE H
127
TYPE H-
revidert 18.03.88
SØRLIA
HUS NR. 117-128 & 232-233 PLAN 1. ETASJE
BYGGEMELDING ELDREBOLIGER
04.09.87.

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0459/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Prost Stabels vei 269C 2019 SKEDSMOKORSET
Matrikkel: Gnr 21, bnr 51 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kenneth Andreassen
Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126



Nathasha Pettersen
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214

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