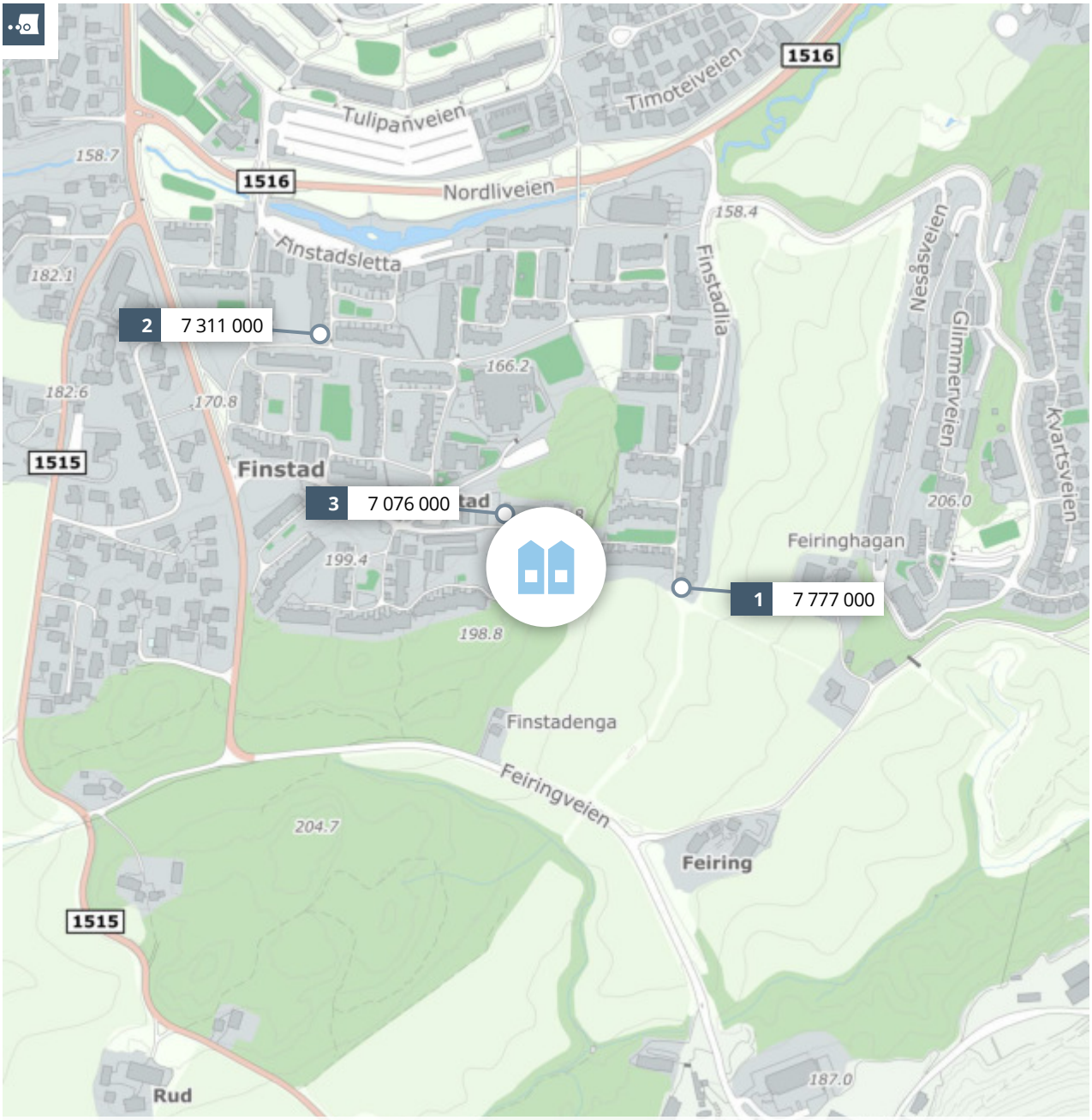
FINSTADRABBEN 174

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Energiattest
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling til gf 2025
Bebyggelsesplan
Ledningskart
Grunnkart
Ferdigattest
Reguleringsplan
Matrikkelbrev
Opprinnelige byggetegninger
Tegning påbygg
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
FINSTADRABBEN 174

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 23.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jan Erik Ellefsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Finstadrabben 174, 1475 FINSTADJORDET

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1978

GNR 98 BNR 76 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS FINSTAD-ØST

Verdivurdert til

7 250 000

164 095	7 414 095	46 050
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	161 m²	18 m²	- m²	69 m²	- m²	- m²
Tomt						41,3 daa
Byggeår						1978

Fellesutgifter	5 681
Formue	13 138
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Finstadlia 126				25.11.2024	7 550 000	**7 685 000**	92 000	7 777 000	**51 847**
	150 m²	1978	33,3 daa	4 sov						
2	Finstadsletta 121				05.04.2025	6 960 000	**7 300 000**	11 000	7 311 000	**49 735**
	147 m²	1978	31,2 daa	3 sov						
3	Finstadrabben 150				28.05.2024	6 800 000	**6 900 000**	176 000	7 076 000	**43 679**
	162 m²	1978	41,3 daa	4 sov						

Romslig, lyst og pent rekkehus over tre plan. Flotte, solrike uteplasser. Garasjeplass i felles garasjerekke følger boligen.

Boligen inneholder:
2. etasje: Gang/trapp, bad, 3 soverom.
1. etasje: Entré, stue/kjøkken/spisestue/trapp, toalettrom.
U. etasje: Soverom, gang m/trapp, stue, vaskerom, bod under trapp, bad 2.

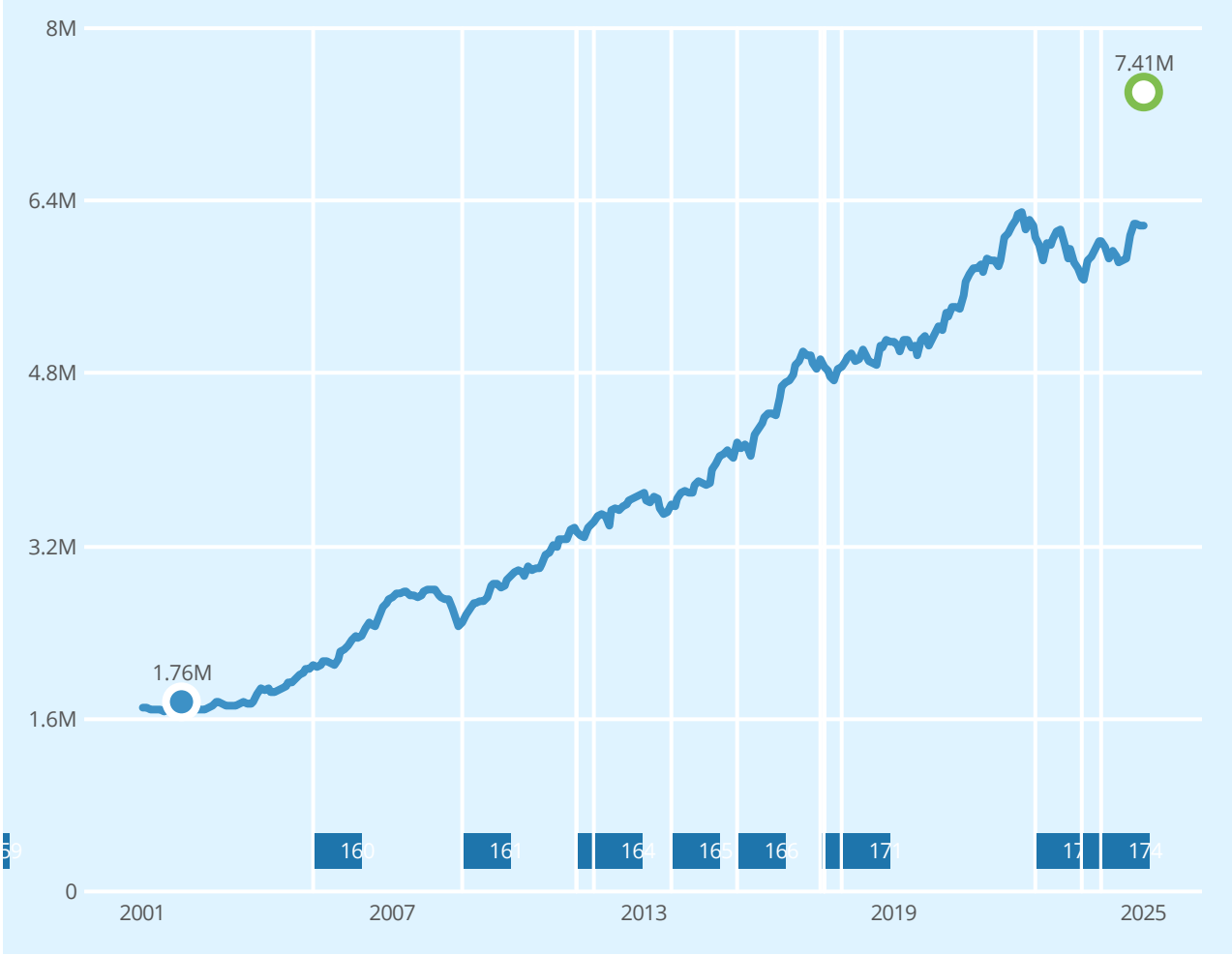
Finstadrabben 174 ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Finstad i Lørenskog kommune. Her bor du med kort vei til skoler, barnehager, offentlig transport og et imponerende utvalg av idretts- og fritidsaktiviteter - perfekt for deg som ønsker en aktiv og praktisk hverdag.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+167 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.03.2002	15.04.2002		1 600 000	1 640 000	116 190	1 756 190	175

175 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er tilbygget med 1 etasje med bad og soverom. Forøvrig er kjøkkenet og div. overflater pusset opp.

Rekkehus til salgs i FINSTAD-ØST grunnkrets nå

1
rekkehus til salgs

4.9M
4.7M
4 561 000 Prisantydning i snitt
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
38
dager

Rekkehus solgt i FINSTAD-ØST grunnkrets siste 6 mnd

10
rekkehus solgt

5.9M
5 842 000 Salgspris i snitt
5 772 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

51 384 LØRENSKOG kommune i snitt siste 6 mnd

46 050 Finstadrabben 174
Totalpris 7 414 095

45 486 FINSTAD-ØST grunnkrets i snitt siste 6 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Finstadrabben 174, 1475 FINSTADJORDET

LØRENSKOG kommune

gnr. 98, bnr. 76

Andelsnummer 91

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 23.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1829 **Referansenummer:** RI2011

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

RAMSTAD TAKST

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

Norsk takst

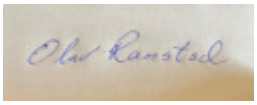
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus med saltak tekket med steinbelagte stålplater. Yttervegger i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Etasjeskillere i tre. Bygningen har betonggrunnmur. Gulv mot grunn er av betongdekke.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.
Etasjeskiller/gulv mot grunn er av betongdekke i underetasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. etasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har innvendige tretrapper.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura og bilder.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og banemembran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. fuktmåling er foretatt ved/i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.

Bad i underetasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte og naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5.

Vaskerom i underetasje.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerom med flislagt gulv. Rommet har elektriske varmekabler.
Veggene har malte flater og malte panelplater. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er montert vannstoppsystem. Det er naturlig ventilering via luftespalte i vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminatgulv. Vegger med malte flater. Rommet har innredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

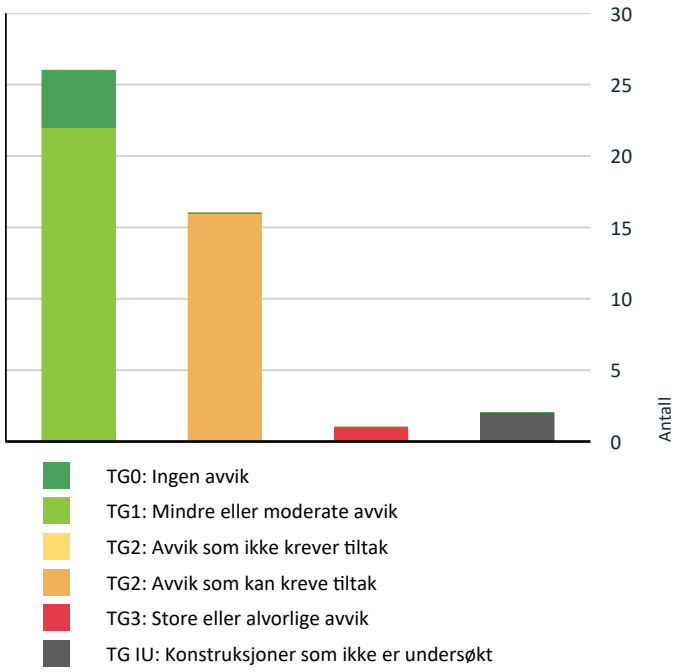
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1978

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	I 2015 fikk bolig 2. etasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Materialtype av plastbelagt stål.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår og tilbyggår.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 2012 og 2014.

TG 1 Dører

Bygningen har malte balkongdører i tre.

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

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

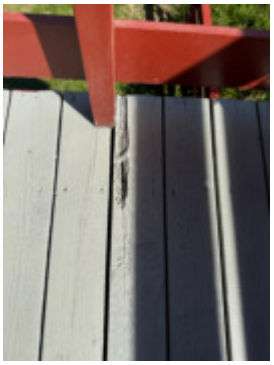
Veranda i trekonstruksjon på 13 m² med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er påvist sår/hakk i et terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes lokal utbedring.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Markterrasse i trekonstruksjon på ca. 43 m² ved inngangsparti i 1. etasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd markterrasse i trekonstruksjon på 13 m² med utgang fra stue i underetasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

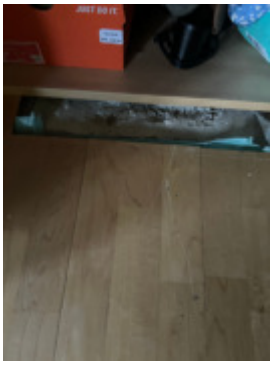
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik på gulv i stue i underetasje. Det mangler gulv på grunn av fjerning av pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak må påregnes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. etasje.

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

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på 1 stk. soverom i 2. etasje.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller/gulv mot grunn er av betongdekke i underetasje.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det ligger pålegg om å sette inn lufterist nede på innkasset pipeløp i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Tiltak må påregnes.



TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater og fliser. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad og vaskerom.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har innvendig tretrapp til underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig tretrapp til 2. etasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura og bilder.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. fuktmåling er foretatt ved/i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerom med flislagt gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene har malte flater og malte panelplater. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er montert vannstoppsystem. Det er naturlig ventilering via luftespalte i vindu.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i manglende sluk og tetthet i våtsonen på rommet.

Det er ikke sluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

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

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det må foretaes lokal utbedring

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og naturlig ventilering.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv. Vegger med malte flater. Rommet har innredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Varierende årstall på røropplegget, noe fra byggeår samt noe fra nyere tid.

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

Tilstandsgrad er gitt med tanke på røropplegg fra byggeår.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Varierende årstall på røropplegget, noe fra byggeår samt noe fra nyere tid.

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

Tilstandsgrad er gitt med tanke på røropplegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap 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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/ ringmur og at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur/ ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur/ ringmur.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Kilde: Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod med pulttak tekket med steinbelagte stålplater. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning. Støpt betongdekke. Ifølge eier er boden isolert.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles garasjerekke med pulttak tekket med papp. Vippeport i tre. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med bordkledning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

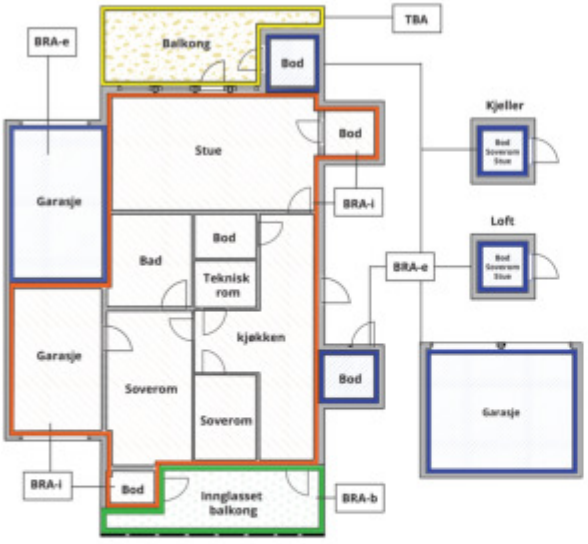
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	49			49	
1. Etasje	56			56	56
Underetasje	56			56	13
SUM	**161**				**69**
SUM BRA	**161**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang/trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken/spisestue/trapp, Toalettrom		
Underetasje	Soverom, Gang m/trapp, Stue, Vaskerom, Bod under trapp, Bad 2		

Kommentar

Arealet på markterrasse ved inngangsparti i 1. etasje er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Bod	

Garasje

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

Romfordeling

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

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)
Rekkehus	159	2
Bod	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Ann-Magritt Thune Aaland	Kunde
	Atle Aaland	Hjemmelshaver

Matrikkeldata

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

Adresse
Finstadrabben 174

Hjemmelshaver
Finstadkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FINSTADKOLLEN BORETTSLAG	947854410			Aaland Atle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
91

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 402 000	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RI2011

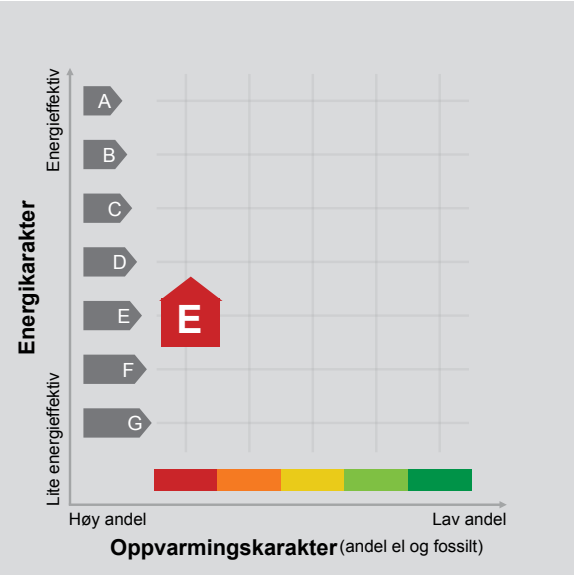
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Finstadrabben 174
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	LØRENSKOG
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-116892
Dato	08.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Finstadrabben 174					91

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1978

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	99 m²
Areal tak	106 m²
Areal gulv	98 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	98 m²
Totalt BRA	98 m²
Oppvarmet luftvolum	234 m³
U-verdi for yttervegger	0,34 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,51 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	70,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,42
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,11
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,56
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Std. klima (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.5.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	25 283 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	259,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	21 457 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	398,70 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	38 873 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	25 283 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	25 283 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

VEDTEKTER

Vedtekter

for Finstadkollen Borettslag org nr 947 854 410

vedtatt på ordinær generalforsamling den 2.5.2006 med endringer 2.5.2007, 22.5.2008, 10.5.2010, 26.4.2013, 3.4.2019, 24.9.2020, 12.5.2022, 19.4.2023, 10.4.2024 og 9.4.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militær-tjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

4-4 Laderett

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

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

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen/eiendommen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Dersom det av borettslaget må gjøres utbedringer eller reparasjoner som forutsetter at heller, belegningsstein, plattinger, terrassebord eller lignende må fjernes, blir dette erstattet med normal standard på det materialet som ble fjernet. Dyrere materialer må bekostes av andelseier. Det er bare det skadede området som erstattes, fargeforskjeller kan derfor forekomme. Beplantning erstattes ikke.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

12. Vedlikeholdsfond (generalforsamlingsvedtak 19.04.2023)

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

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

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

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

REGLER FOR PÅBYGGING I FINSTADKOLLEN BRL

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 5.5.1983
REVIDERT PÅ GENERALFORSAMLINGER i 1984, 2002, 2004, 2010, 2015, 2018 og 2023.

Finstadkollen borettslag tillater den enkelte borettshaver påbygging etter følgende regler:

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

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

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

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

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

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

G. Finansiering skjer på privat grunnlag.

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

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

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

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

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

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

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

N. Innvendig disposisjonsplan overlates til den enkelte borettshaver.

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for varmepumpemontering Finstadkollen borettslag
Vedtatt på generalforsamling 12.5.2022

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

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

Lyd fra varmepumpen

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

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

Korrekt montering er en nødvendighet

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

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

1. INNLEDNING

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

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

2. FELLES UTEOMRÅDE

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

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

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Andelseier er ansvarlig for rimelig vedlikehold jfr. vedtektene.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. RO I OG UTENFOR LEILIGHETEN

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

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

5. SØPPEL

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

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

6. KJØRING/PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

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

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

7. FORANDRINGER M.V.

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

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

8. DUGNAD

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

9. FELLESANTENNEANLEGG

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

10. RUNDSKRIV OG HENVENDELSER

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

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

11. DYREHOLD

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

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

12. FYRVERKERI

Bruk av fyrverkeri tillates ikke på borettslagets eiendom.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

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

Dyrets navn: .....…….....

Rase.....……

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

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

Lørenskog den ……. Underskrift ……

INNKALLING TIL GF 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 381
FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 18:00, Løken Grendehus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Erik Braathen (OBOS) foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Erik Braathen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Erik Braathen (OBOS) velges som protokollfører.

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 4 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse honoreres i form av gavekort.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 4 000.

Sak 8

Forslag fra styret om endring av vedtektene rundt inngangsdører

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

Sak 9

Forslag fra styret om presisering av andelseiernes vedlikeholdsansvar:

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Forslag til vedtak
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

Sak 10

Forslag fra styret om presisering av andelseiernes vedlikeholdsansvar:

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Endres til:

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

Sak 11

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

Vedtektsendring 5-2 (2) (endringen står i fet skrift):
2) Felles rør, ledninger, kanaler, **hovedstoppekran** og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

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

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

Roller og kandidater

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

- Søren Riis Clemensen

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

- Ann Merete Børseth
- Sanna F. Ishow Wiese

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

- Anders Hartmann
- Hans Jesper Thorsø
- Therese Asbjørnsen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

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

Sak 14

Valg av valgkomité

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

Roller og kandidater

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

Sak 15

Valg av miljøutvalg

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

Roller og kandidater

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

Styrets årsrapport

STYRETS BERETNING FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

Kompostbingen har vært tømt fem ganger.

Fellescontainer på området har vært organisert seks ganger

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

Vår 24 Seras renset takrennene og utbedret mangler.

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

Høst 24 Utbedring av FR 86 vanninntrengning (Tufte bygg)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det har blitt fjernet slitte gjerder på fellesområdene.

Lekeplasser
Styret har årlig befaring av alle lekeplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

1991 Alle tak tekket om

1993 Lagt tak på alle boder

1996 Alle hus beiset på dugnad

1998 Utskifting av stoppekraner

1998/99 Utskifting av utgangs og verandadører

1999/00 Oppgradering av lekeplasser

2000 2 støttemurer gjenoppbygget. Oppgradering av kabel-TV anlegget

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

2003/04 Drenering, utskifting av jordklemmer

2004/05 Vedlikehold av lekeplasser og friområder

2005/06 Asfaltering

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

2007 Nye lekeapparater

2008 Slamsuging av overvannskummer og igangsatt nødvendig panelutskifting

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

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

2011 Ferdigstillelse asfaltering og kantstein. Tilsåing av skadede fellesområder.

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

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

2015 Oppgradering av lekeplasser

2017 Utskifting av røykvarslere og brannslukningsapparater

2018-19 Utskifting av panel og beising av bygningsmassen.

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

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

2021/22 Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i leilighetene

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

2023/24 Seras renset takrennene

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

Til generalforsamlingen i Finstadkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

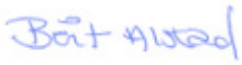
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. Februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Lørenskog, 10.02.2025
Styret i Finstadkollen Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12
BYGNINGER

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

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

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

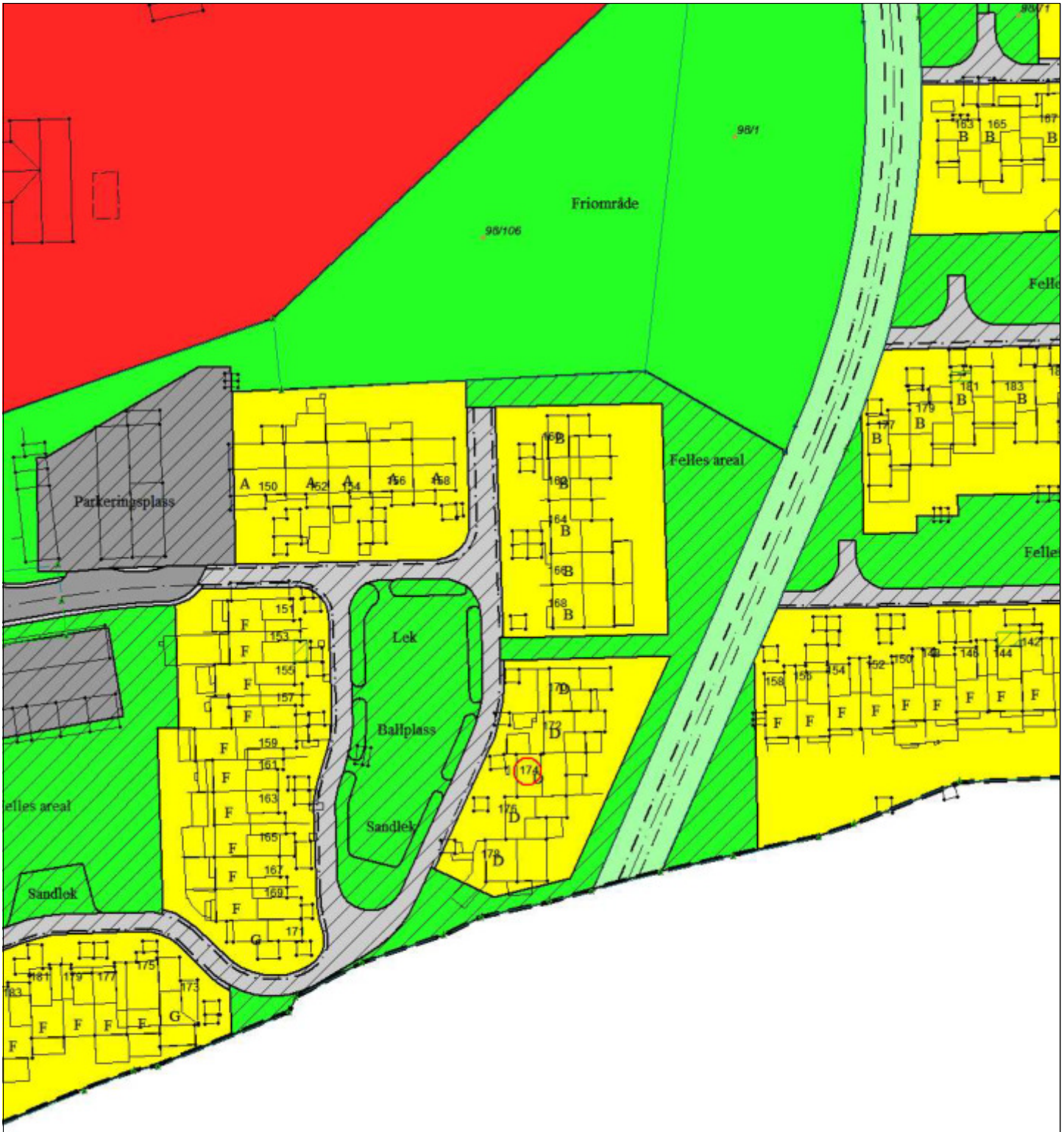
Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

BEBYGGELSESPLAN



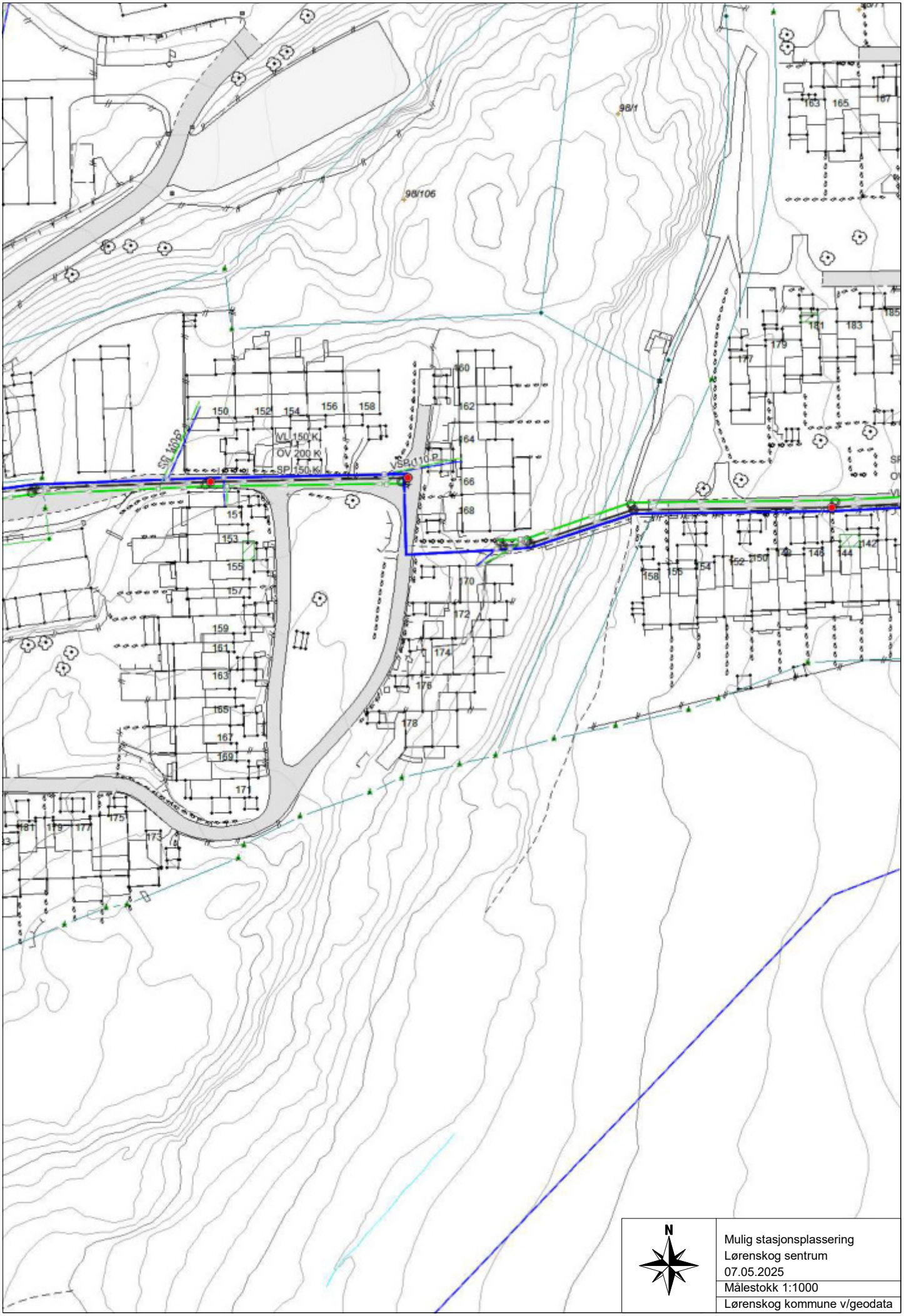
N

Mulig stasjonsplassering
Lørenskog sentrum
07.05.2025

Målestokk 1:1000

Lørenskog kommune v/geodata

LEDNINGSKART


98/1
98/106
VL 150 K
OV 200 K
SP 150 K
VSP 110 P
N
Mulig stasjonsplassering
Lørenskog sentrum
07.05.2025
Målestokk 1:1000
Lørenskog kommune v/geodata

GRUNNKART


98/1
98/106
150
152
154
156
158
160
162
164
166
168
151
153
155
157
159
161
163
165
167
169
171
170
172
174
176
178
N
Mulig stasjonsplassering
Lørenskog sentrum
07.05.2025
Målestokk 1:1000
Lørenskog kommune v/geodata

FERDIGATTEST

Blå kopi

LØRENSKOG KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog, den 12. desember 1978

JR/aaa

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

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

En har mottatt rapporter, jnr. 3760/78 fra 1-års befaringer på ovennevnte husrekker og sammenlignet disse med de midlertidige brukstillatelser utskrevet herfra. For rekkene 10 og 11 ble det ved første gangs befaring utskrevet ferdigattester.

For de øvrige rekker fant en at de arbeider som var nevnt i brukstillatelsene var utført.

Ifølge rapportene gjenstår det kun mindre utbedringsarbeider.

Ferdigattest for ovennevnte rekker meddeles herved.

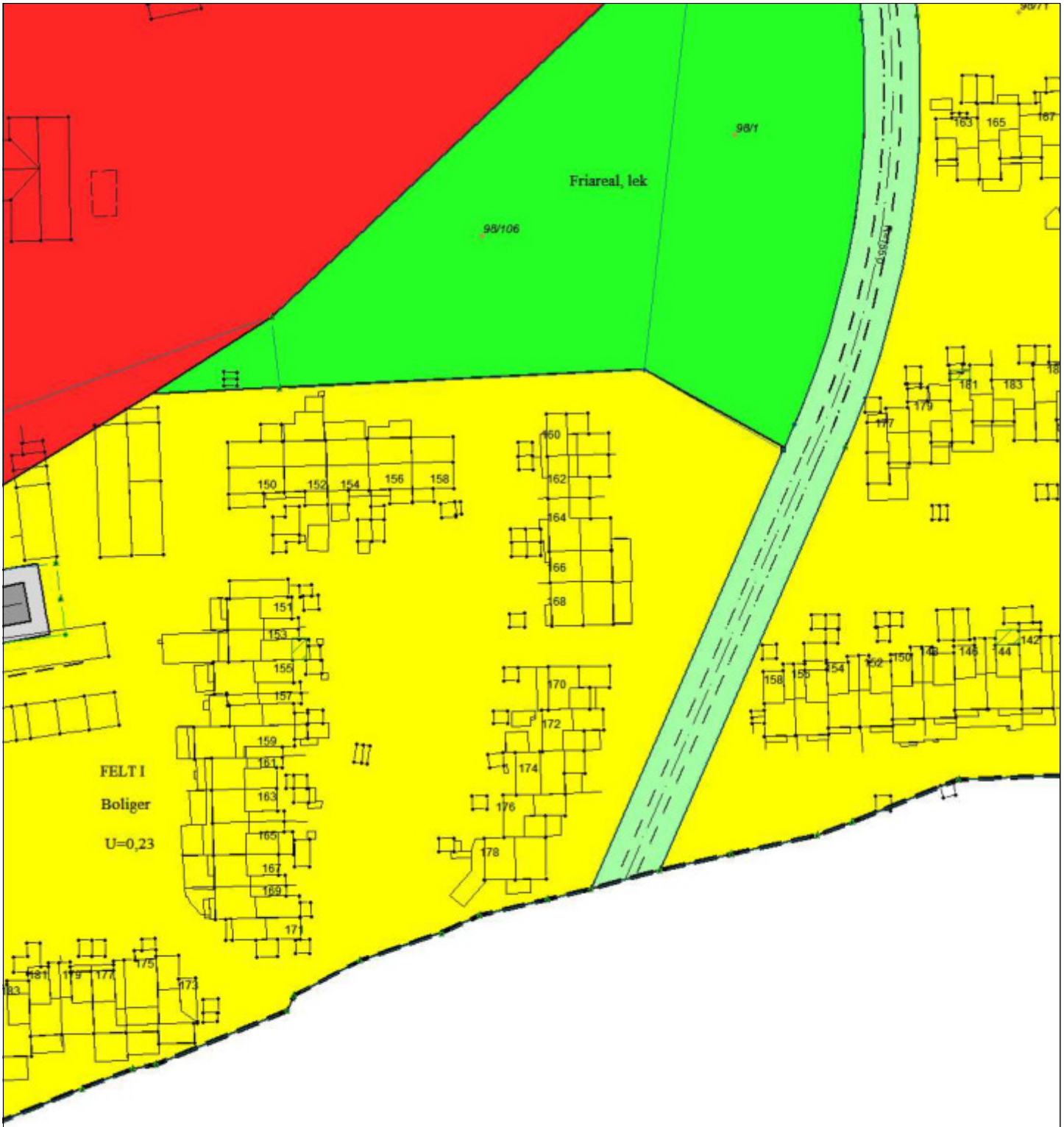
F. Chr. Mohn

J. Rømcke

Gjenpart:

Oslo Bolig- og Sparelag, Hammersborg Torg 1, Oslo 1.
Ø.I.E. v/herr Aspestrand, Gamleveien 2, 1473 Skårer.

REGULERINGSPLAN



N

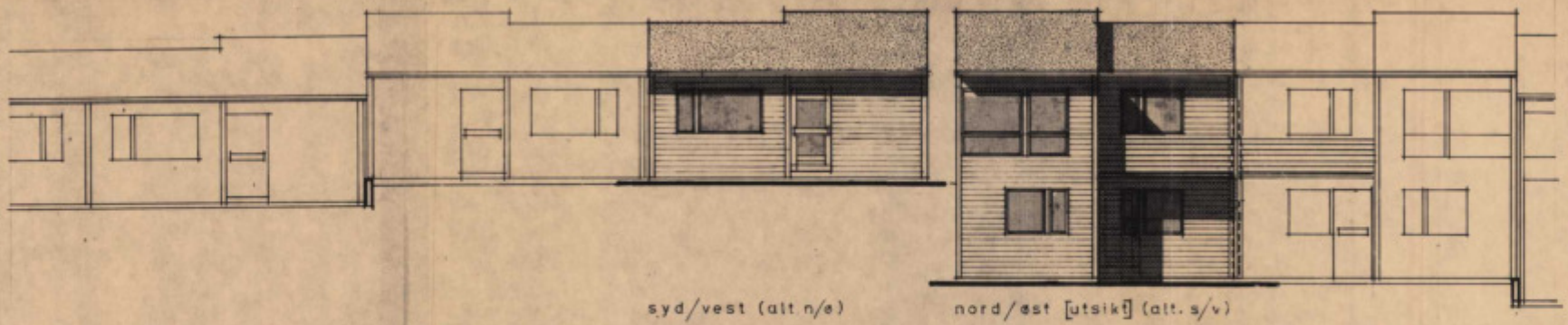
Mulig stasjonsplassering
Lørenskog sentrum
07.05.2025

Målestokk 1:1000

Lørenskog kommune v/geodata

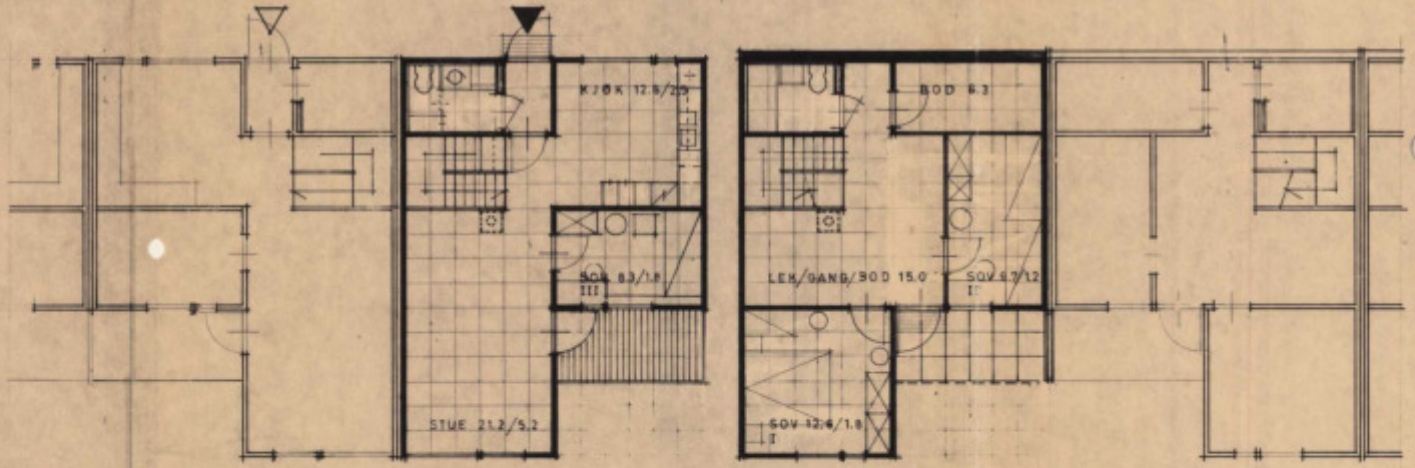
MATRIKKELBREV

OPPRINNELIGE BYGGETEGNINGER



syd/vest (alt n/e)

nord/øst [utsikt] (alt. s/v)



1. ETG

U. ETG

a/s Ringsakerhus

boliger for

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

på

Nedre Finstad, Lørenskog kommune

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
18/4 1977

Hustype: D1

Arkitekt:
E. Hoberg a/s

97 m² leieareal
4 rom
5 senger
1+u etasjer
43 stk

Mål: 1:100

31. 5. 76
4. 6. 76

1665
76

TEGNING PÅBYGG

UTFØRELSESGRUNNLAG

Det må ikke igangsettes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.

På byggeplassen må det forefinnes en byggesaksmappe med kopi av godkjente byggemeldingstegninger, signert ansvarlig søker.

Utførelsen må ikke avvike fra denne tegning utover hva ansvarlig søker eventuelt har gått god for, da det ellers ikke vil bli søkt omferdigattest av ansvarlig søker.

Denne tegning er et åndsverk som tilhører firmaet Din arkitekt.

TILTAK:

PÅBYGG FOR REKKEHUSLEILIGHET

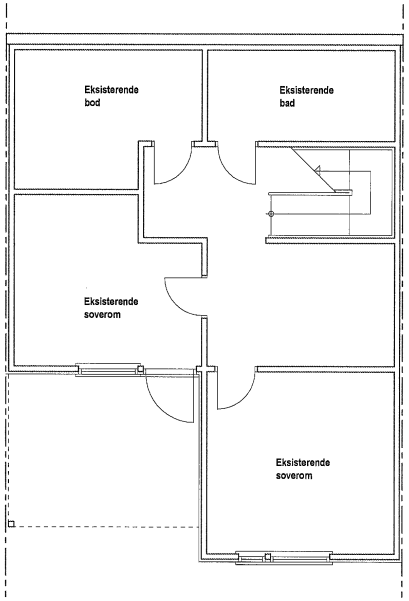
TILTAKSHAVER ØNSKER Å BYGGE EN NY ETASJE PÅ EKSISTERENDE FØRSTEETASJE FOR REKKEHUSLEILIGHET. ANDRE ENHETER PÅ BOLIGFELTET HAR OGSÅ BYGD PÅ EN ETASJE, MEN HER TENKER VI OSS EN LITT ANNEN LØSNING ENN DEN SOM HAR VÆRT VALGT TIDLIGERE, HVOR VI OPPNÅR ET LANGT BEDRE AREAL I DEN NYE ANNENETASJEN, UTEN AT DETTE GIR ET VESENTLIG ANNERLEDES UTSEENDE. DOG GIR DET OSS MULIGHETER FOR VINDUER OGSÅ PÅ NEDSIDEN AV BOLIGEN, HVILKET GIR EN MER FLESIBEL LØSNING FOR FLERE SOVEROM.

TILTAKSHAVER:

AALAND

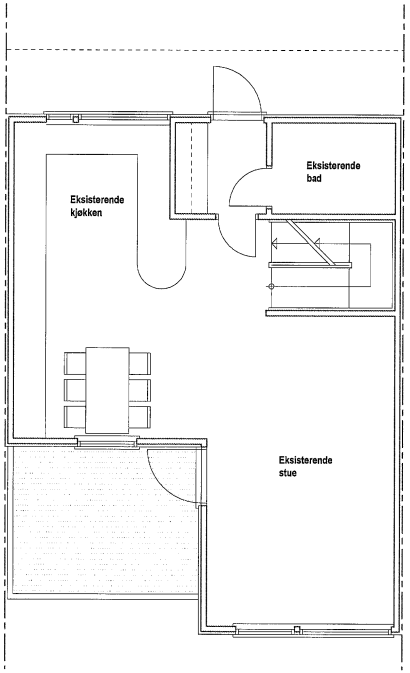
plan UNDERETASJE

60,3 m2 BTA



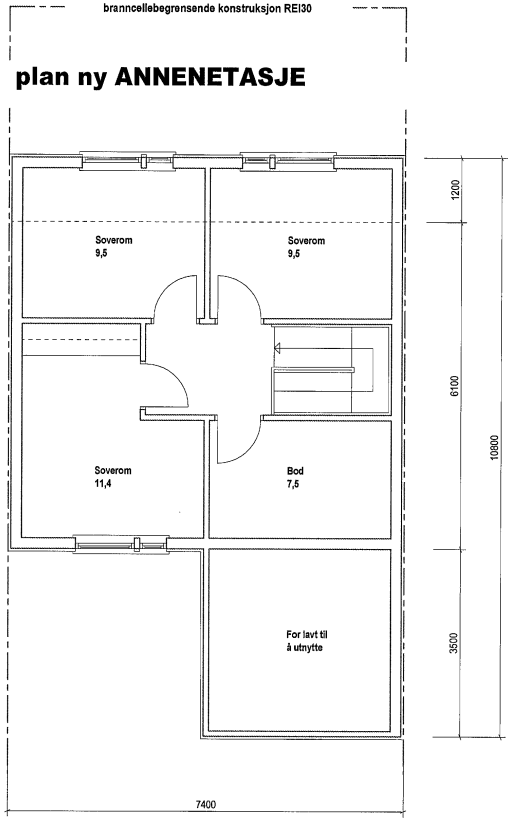
plan FØRSTEETASJE

59,2 m2 BTA



plan ny ANNENETASJE

54,8 m2 BTA



VEDLEGGSNR:
E - 1

TEGNINGSTITTEL:
Plantegninger

TEGNET DATO:
2013.03.04

SISTE KORREKSJONSDATO:
2013.05.23

MÅLESTOKK:
1:100

OPPDRAGSNR:
2013-013

TILTAKSHAVER:
Ann-Magritt og Atle Aaland

TILTAKSADRESSE:
Finstadrabben 174

GÅRDS- OG BRUKSNR:
98/76

SØKEFORM:
Søknad pbl § 20-1

ANSVARLIG SØKERS KONTROLLSIGNATUR:

Din arkitekt
– fra tanke til tegning

Postboks 95, 2011 Strømmen
Strømsveien 61, 2010 Strømmen
63 81 91 91 / 45 00 11 99
sjolie@din-arkitekt.no
www.din-arkitekt.no

10 mm 20 mm 30 mm 40 mm 50 mm 60 mm 70 mm 80 mm 90 mm 100 mm

Layout: Din arkitekt - 2012

UTFØRELSESGRUNNLAG

Det må ikke igangsettes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.

På byggeplassen må det forefinnes en byggesaksmappe med kopi av godkjente byggemeldingstegninger, signert ansvarlig søker.

Utførelsen må ikke avvike fra denne tegning utover hva ansvarlig søker eventuelt har gått god for, da det ellers ikke vil bli søkt omferdigattest av ansvarlig søker.

Denne tegning er et åndsverk som tilhører firmaet Din arkitekt.

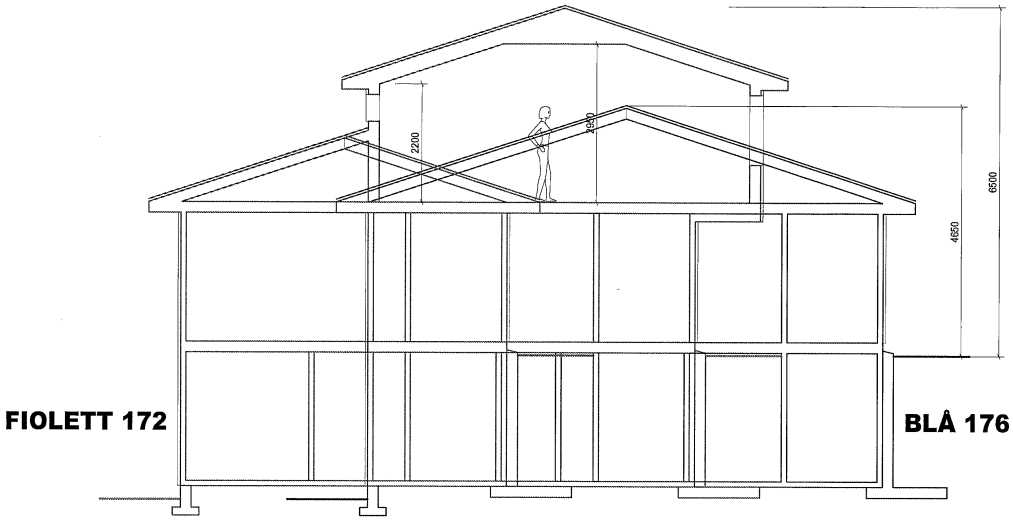
TILTAK:

PÅBYGG FOR REKKEHUSLEILIGHET

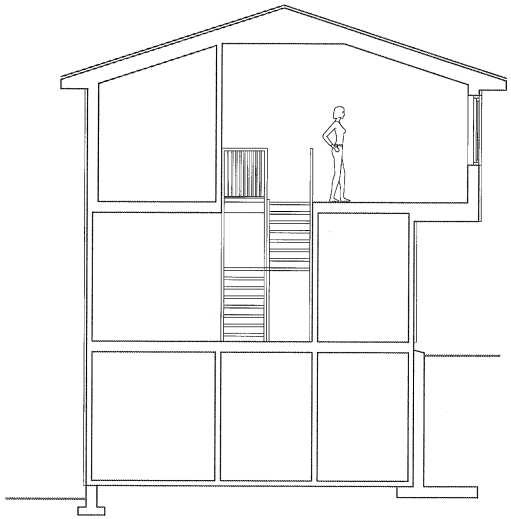
TILTAKSHAVER ØNSKER Å BYGGE EN NY ETASJE PÅ EKSISTERENDE FØRSTEETASJE FOR REKKEHUSLEILIGHET. ANDRE ENHETER PÅ BOLIGFELTET HAR OGSÅ BYGD PÅ EN ETASJE, MEN HER TENKER VI OSS EN LITT ANNEN LØSNING ENN DEN SOM HAR VÆRT VALGT TIDLIGERE, HVOR VI OPPNÅR ET LANGT BEDRE AREAL I DEN NYE ANNENETASJEN, UTEN AT DETTE GIR ET VESENTLIG ANNERLEDES UTSEENDE. DOG GIR DET OSS MULIGHETER FOR VINDUER OGSÅ PÅ NEDSIDEN AV BOLIGEN, HVILKET GIR EN MER FLESIBEL LØSNING FOR FLERE SOVEROM.

TILTAKSHAVER:

AALAND



VERTIKALSNITT
igjennom lang del



VERTIKALSNITT
igjennom kort del

VEDLEGGSNR:
E - 2

TEGNINGSTITTEL:
Vertikalsnitt

TEGNET DATO:
2013.03.04

SISTE KORREKSJONSDATO:
2013.03.04

MÅLESTOKK:
1:100

OPPDRAGSNR:
2013-013

TILTAKSHAVER:
Ann-Magritt og
Atle Aaland

TILTAKSADRESSE:
Finstadrabben 174

GÅRDS- OG BRUKSNR:
98/76

SØKEFORM:
Søknad pbl § 20-1

ANSVARLIG SØKERS KONTROLLSIGNATUR:

Din arkitekt
– fra tanke til tegning
Postboks 95, 2011 Strømmen
Strømsveien 61, 2010 Strømmen
63 81 91 91 / 45 00 11 99
sjolie@din-arkitekt.no
www.din-arkitekt.no

10 mm 20 mm 30 mm 40 mm 50 mm 60 mm 70 mm 80 mm 90 mm 100 mm

Layout: Din arkitekt - 2012

UTFØRELSESGRUNNLAG

Det må ikke igangsettes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.

På byggeplassen må det forefinnes en byggesaksmappe med kopi av godkjente byggemeldingstegninger, signert ansvarlig søker.

Utførelsen må ikke avvike fra denne tegning utover hva ansvarlig søker eventuelt har gått god for, da det ellers ikke vil bli søkt omferdigattest av ansvarlig søker.

Denne tegning er et åndsverk som tilhører firmaet Din arkitekt.

TILTAK:

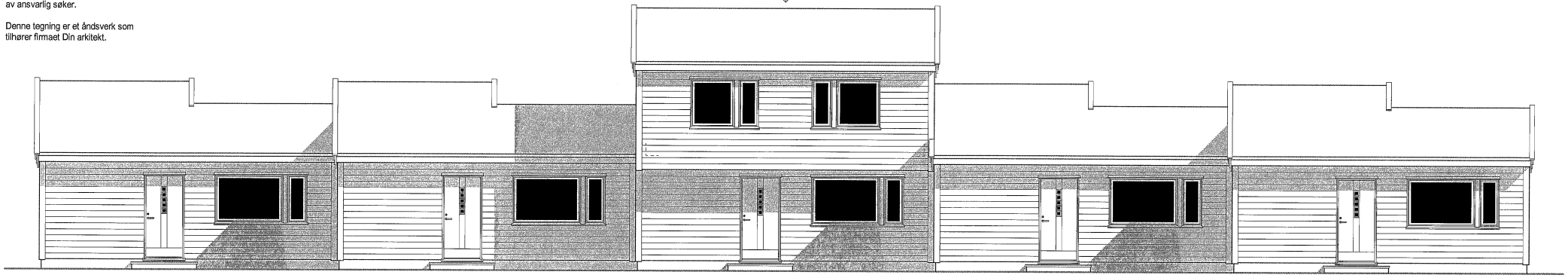
PÅBYGG FOR REKKEHUSLEILIGHET

TILTAKSHAVER ØNSKER Å BYGGE EN NY ETASJE PÅ EKSISTERENDE FØRSTEETASJE FOR REKKEHUSLEILIGHET. ANDRE ENHETER PÅ BOLIGFELTET HAR OGSÅ BYGD PÅ EN ETASJE, MEN HER TENKER VI OSS EN LITT ANNEN LØSNING ENN DEN SOM HAR VÆRT VALGT TIDLIGERE, HVOR VI OPPNÅR ET LANGT BEDRE AREAL I DEN NYE ANNENETASJEN, UTEN AT DETTE GIR ET VESENTLIG ANNERLEDES UTSEENDE. DOG GIR DET OSS MULIGHETER FOR VINDUER OGSÅ PÅ NEDSIDEN AV BOLIGEN, HVILKET GIR EN MER FLESIBEL LØSNING FOR FLERE SOVEROM.

TILTAKSHAVER:

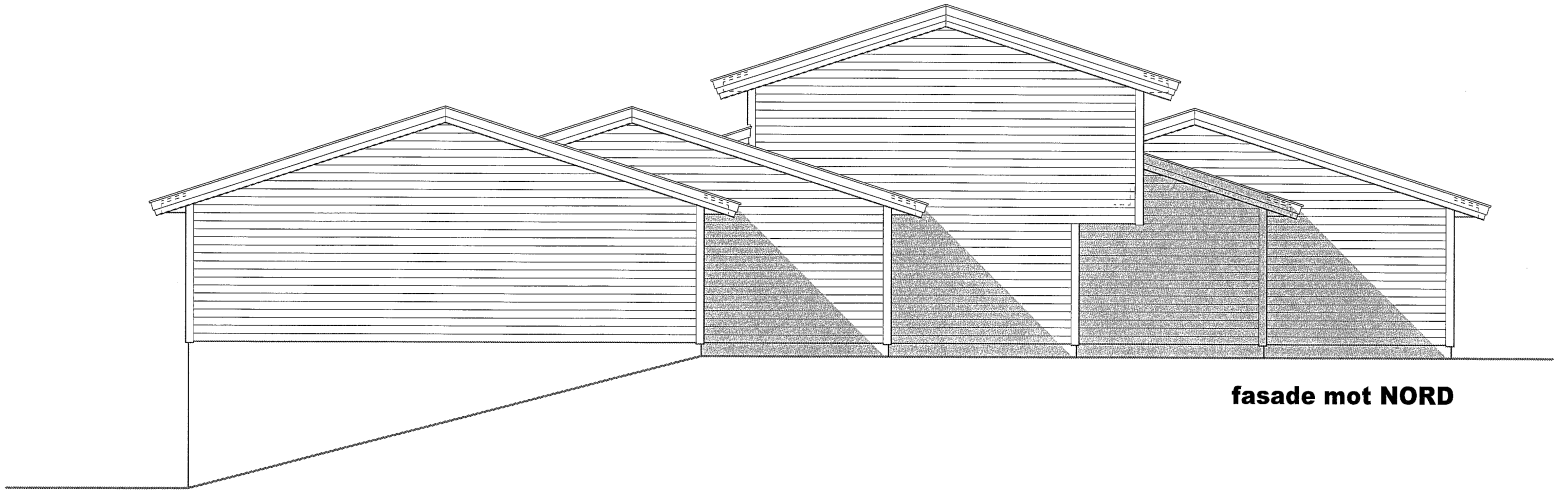
AALAND

TILTAKSHAVER



fasade mot VEST

TILTAKSHAVER



fasade mot NORD

10 mm 20 mm 30 mm 40 mm 50 mm 60 mm 70 mm 80 mm 90 mm 100 mm

VEDLEGGSNR:
E - 3

TEGNINGSTITTEL:
Fasader

TEGNET DATO:
2013.03.04

SISTE KORREKSJONSDATO:
2013.05.20

MÅLESTOKK:
1:100

OPPDRAGSNR:
2013-013

TILTAKSHAVER:
Ann-Magritt og Atle Aaland

TILTAKSADRESSE:
Finstadrabben 174

GÅRDS- OG BRUKSNR:
98/76

SØKEFORM:
Søknad pbl § 20-1

ANSVARLIG SØKERS KONTROLLSIGNATUR:

Din arkitekt
– fra tanke til tegning
Postboks 95, 2011 Strømmen
Strømsveien 61, 2010 Strømmen
63 81 91 91 / 45 00 11 99
sjolie@din-arkitekt.no
www.din-arkitekt.no

Layout: Din arkitekt - 2012

UTFØRELSESGRUNNLAG

Det må ikke igangsettes arbeid i henhold til denne tegning før igangsettelsestillatelse fra kommunen foreligger.

På byggeplassen må det forefinnes en byggesaksmappe med kopi av godkjente byggemeldingstegninger, signert ansvarlig søker.

Utførelsen må ikke avvike fra denne tegning utover hva ansvarlig søker eventuelt har gått god for, da det ellers ikke vil bli søkt omferdigattest av ansvarlig søker.

Denne tegning er et åndsverk som tilhører firmaet Din arkitekt.

TILTAK:

PÅBYGG FOR REKKEHUSLEILIGHET

TILTAKSHAVER ØNSKER Å BYGGE EN NY ETASJE PÅ EKSISTERENDE FØRSTEETASJE FOR REKKEHUSLEILIGHET. ANDRE ENHETER PÅ BOLIGFELTET HAR OGSÅ BYGD PÅ EN ETASJE, MEN HER TENKER VI OSS EN LITT ANNEN LØSNING ENN DEN SOM HAR VÆRT VALGT TIDLIGERE, HVOR VI OPPNÅR ET LANGT BEDRE AREAL I DEN NYE ANNENETASJEN, UTEN AT DETTE GIR ET VESENTLIG ANNERLEDES UTSEENDE. DOG GIR DET OSS MULIGHETER FOR VINDUER OGSÅ PÅ NEDSIDEN AV BOLIGEN, HVILKET GIR EN MER FLESIBEL LØSNING FOR FLERE SOVEROM.

TILTAKSHAVER:

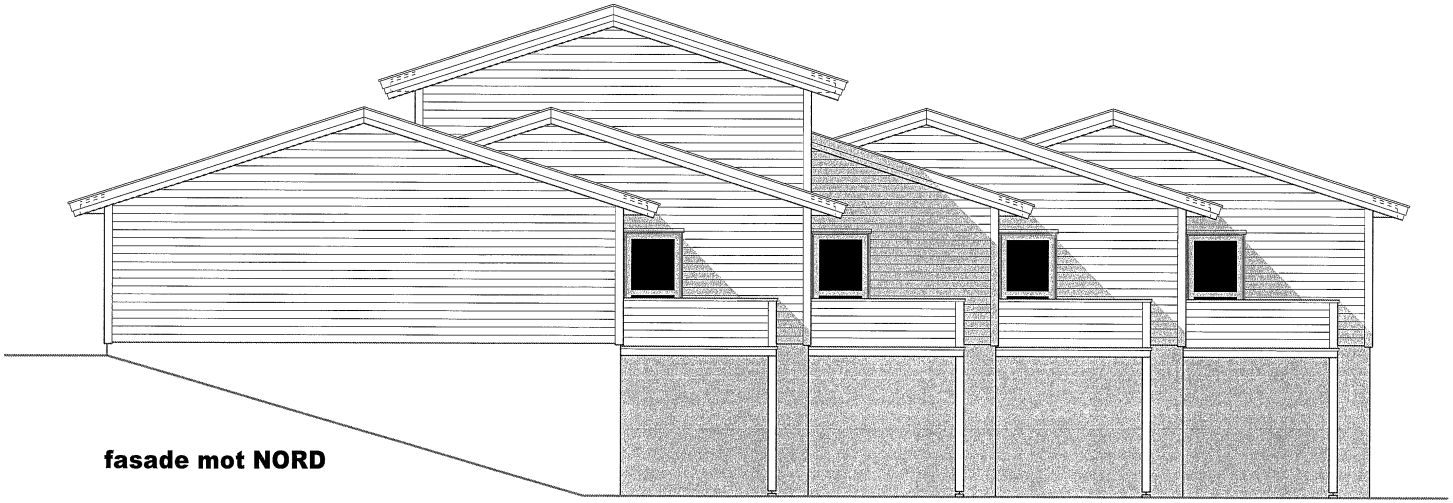
AALAND

TILTAKSHAVER



fasade mot ØST

TILTAKSHAVER



fasade mot NORD

10 mm 20 mm 30 mm 40 mm 50 mm 60 mm 70 mm 80 mm 90 mm 100 mm

Layout: Din arkitekt - 2012

VEDLEGGSNR:

E - 4

TEGNINGSTITTEL:

Fasader

TEGNET DATO:

2013.03.04

SISTE KORREKSJONSDATO:

2013.05.23

MÅLESTOKK:

1:100

OPPDRAGSNR:

2013-013

TILTAKSHAVER:

Ann-Magritt og Atle Aaland

TILTAKSADRESSE:

Finstadrabben 174

GÅRDS- OG BRUKSNR:

98/76

SØKEFORM:

Søknad pbl § 20-1

ANSVARLIG SØKERS KONTROLLSIGNATUR:

Din arkitekt

– fra tanke til tegning

Postboks 95, 2011 Strømmen
Strømsveien 61, 2010 Strømmen
63 81 91 91 / 45 00 11 99
sjolie@din-arkitekt.no
www.din-arkitekt.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Finstadrabben 174
Andelsnr. 91 Orgnr. 947854410 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0244

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars Espen Storebø

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 99 16 19 72

E-post: lars.espen.storebo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater