PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

# TORVGATA 25

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

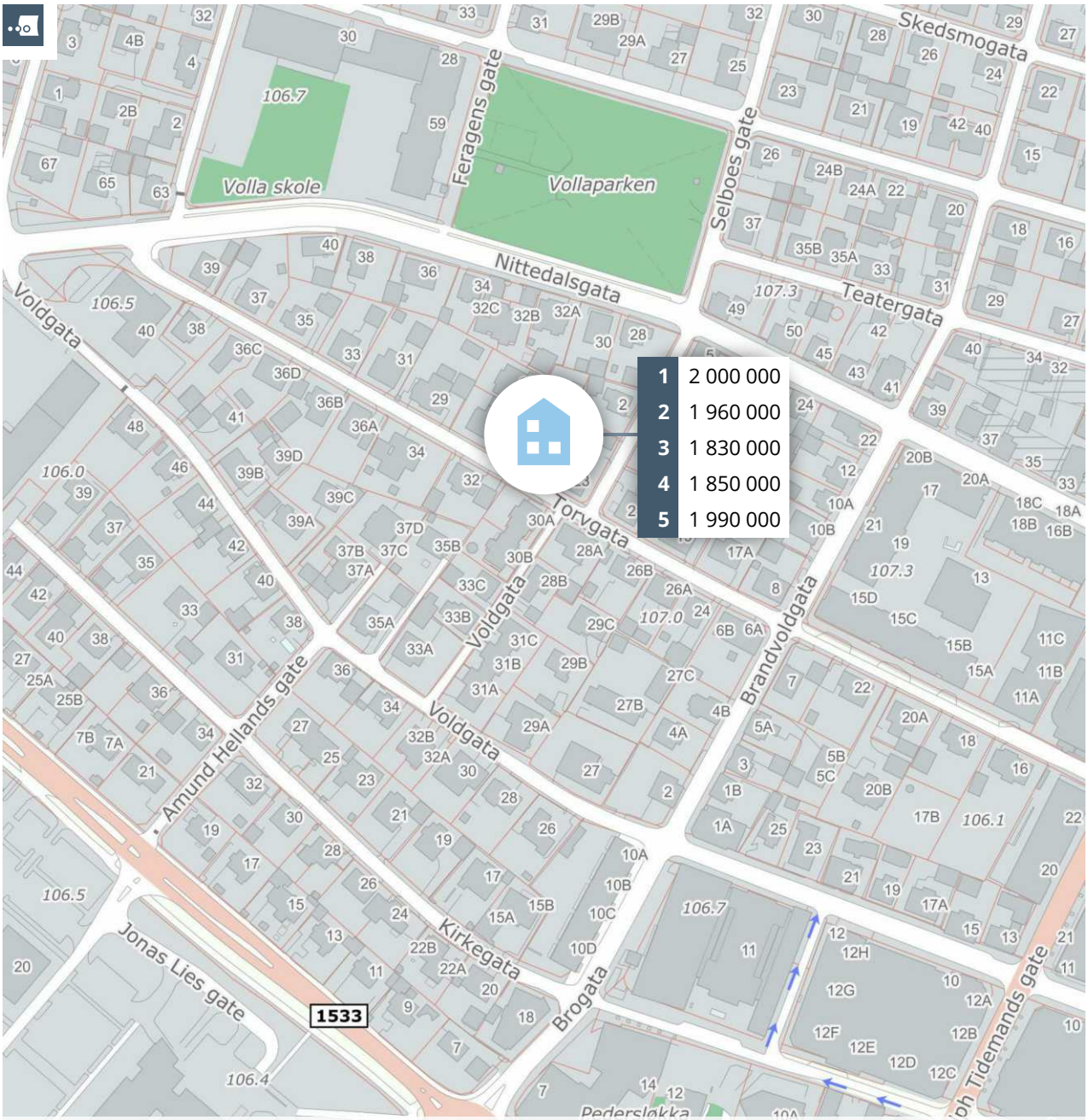
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Opplysninger fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# TORVGATA 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 18.02.2026

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: Maria Holth .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Torvgata 25, 2000 LILLESTRØM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 81 BNR 169 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Volla 2

Verdivurdert til

**1 990 000**

| 0 | 1 990 000 | 110 556 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 18 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1967 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 280 |
| Formue | 0 |
| Soverom | - |
| Etasje | 1 |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Torvgata 25 | 17 m² | 1967 | 2. etg - sov | 19.12.2025 | 2 000 000 | **2 000 000** | 0 | 2 000 000 | **117 647** |
| 2 | Torvgata 25 | 17 m² | 1967 | 2. etg - sov | 26.08.2025 | 1 890 000 | **1 960 000** | 0 | 1 960 000 | **115 294** |
| 3 | Torvgata 25 | 17 m² | 1967 | 1. etg - sov | 11.12.2025 | 1 850 000 | **1 830 000** | 0 | 1 830 000 | **107 647** |
| 4 | Torvgata 25 | 17 m² | 1967 | 1. etg - sov | 20.03.2025 | 1 850 000 | **1 850 000** | 0 | 1 850 000 | **108 824** |
| 5 | Torvgata 25 | 20 m² | 1967 | 2. etg - sov | 22.10.2024 | 1 990 000 | **1 990 000** | 0 | 1 990 000 | **99 500** |

Velkommen til Torvgata 25 - En arealeffektiv, nyoppusset leilighet med supersentral beliggenhet i Lillestrøm. Det er gangavstand til Lillestrøm stasjon (ca. 450 m), og herfra tar toget deg til Oslo S på 10 minutter og til Oslo lufthavn på ca. 12 minutter.

Leiligheten ble pusset opp i 2026 med nytt kjøkken og overflater. Oppholdsrommet har en åpen løsning til kjøkkenet, det er plass til sofa/sengeløsning. Kjøkkeninnredningen går langs en vegg og har integrerte hvitevarer, koketopp og kullfiltervifte. Videre er det et bad og entré med romslig garderobeløsning. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt fellesvaskeri.

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




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

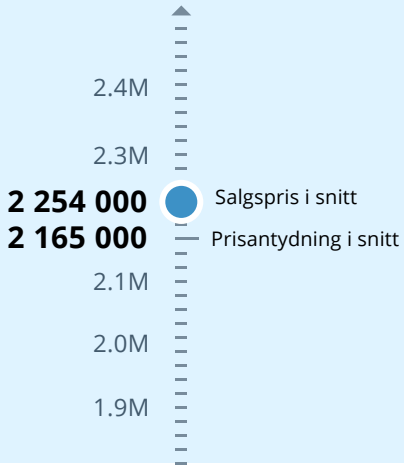
Ingen historiske omsetninger registrert

## Leiligheter til salgs i Volla 2 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

## Leiligheter solgt i Volla 2 grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

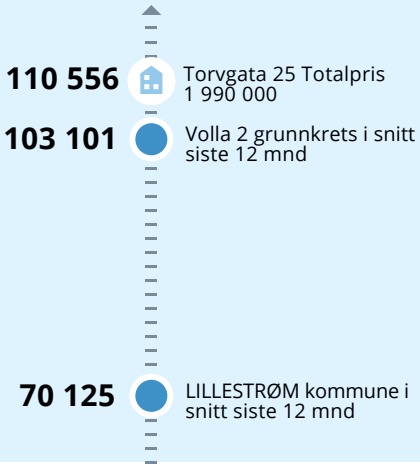



Solgt i snitt i løpet av

47
dager

for 2% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Andelsleilighet 1.etg. A5
Torvgata 25, 2000 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 169
Andelsnummer 5

**Sum areal alle bygg: BRA: 18 m² BRA-i: 18 m²**



**Befaringsdato:** 12.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11763-26010 **Referansenummer:** SN1711

**Autorisert foretak:** KA Bygg og Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kåre Anders Fossum Orderud

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**



Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097

# 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

### Andelsleilighet 1.etg. A5 - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er fundamentert med støpt kjeller og betongdekke til antatt fast
grunn.
Etasjeskiller er konstruert med betongdekke.
Vegger er oppført i mur og betong.
Vegger er utvendig pusset og malt mur.
Flat takkonstruksjon. Yttertaket antas å være tekket med tak-membran/takpapp eller
lignende.
Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret. Normalt godt vedlikeholdt.
Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er
ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass, fra 2022
Leilighet har tett Brann- og lydklassifisert entrédør.
Dør fra 2016. Dør malt vinter 2024

INNVENDIG Gå til side

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Laminat.
Vegger: Slett malt mur.
Himlinger: Slett malt mur/betong.
Alle overflater gulv, vegger og tak er pusset opp vinter 2026.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leilighet slett hvit fyllingsdør. Ukjent alder på dør.
Listverk nytt og dør er malt, vinter 2026

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon. Med hensyn til ukjent alder på bad. Dårlig fall-forhold og ukjent tettesjikt/membran på gulv og vegger i bad, bør det påregnes renovering av bad.
Veggene har fliser. Taket er slette malt plater. Dusj er plassert rett ved dør/dørlist av treverk.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til ca. 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 12mm, da det er ukjent om tettesjikt er ført opp på terskel.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjgarnityr på vegg. Servant og dusjgarnityr nytt vinter 2026
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte. via bryter ved dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning består av:
Benk- og overskap med folierte skrog med slette malte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt enkel kum i stål. Integrert stekeovn, kjøleskap og nedfelt induksjons-platetopp med 2 soner.
Malt murvegg mellom benk- og overskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. stoppekraner plassert bak toalett. Noe nytt røranlegg til dusj i 2026
Det er avløpsrør av plast innvendig i leilighet. Soil rør fra byggeår i felles
avløpsstamme.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Oppvarming av tappevann til alle leiligheter med ca.3x300 liters varmtvannsberedere plassert i kjeller/vaskekjeller.
Skjult og noe åpent el-anlegg i leilighet. Sikringsskap plassert i oppgang.
Det meste av el-anlegg er lagt nytt ved renovering i 2026.

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

Det ble ikke funnet avvik med hensyn til HMS.
Felles brannvarslingsanlegg i blokka, 6kg brannslukker fra 2023.
Det er foretatt radonmålinger vinter 23/24. Målinger viser radonnivåer under tiltaksgrense.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

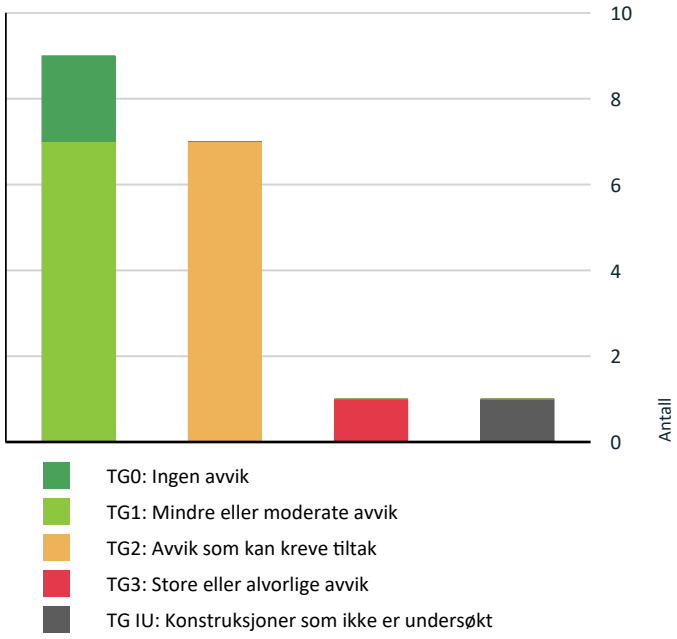
**Andelsleilighet 1.etg. A5**

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

Tidligere vegg mellom vindfang og stue/kjøkken/soverom er fjernet.

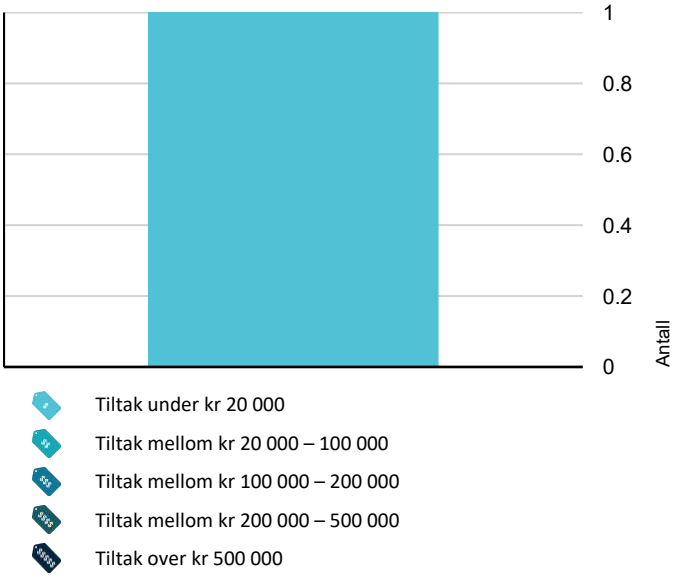
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktsøk er utført med Protimeter MMS2.
Utvendige bygningsdeler utover hva som er hører naturlig til leilighetens vedlikeholdsplikt er ikke vurdert i rapporten. Det anbefales og utarbeide felles rapport for alle utvendige konstruksjoner i borettslaget.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet 1.etg. A5

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken/soverom. > Avtrekk** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET 1.ETG. A5

**Byggeår**
1967

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2026 | Modernisering | Lagt nye gulv, malt vegger og tak. nytt listverk. Fjernet vegg mellom vindfang og stue/kjøkken/soverom. Nytt kjøkken vinter 26. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer med 3-lags glass, fra 2022

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Leilighet har tett Brann- og lydklassifisert entrédør.
Dør fra 2016. Dør malt vinter 2024

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert med støpt kjeller og betongdekke til antatt fast
grunn.
Etasjeskiller er konstruert med betongdekke.
Vegger er oppført i mur og betong.
Vegger er utvendig pusset og malt mur.
Flat takkonstruksjon. Yttertaket antas å være tekket med tak-membran/takpapp eller
lignende.
Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret. Normalt godt vedlikeholdt.
Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 0 Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Laminat.
Vegger: Slett malt mur.
Himlinger: Slett malt mur/betong.

Alle overflater gulv, vegger og tak er pusset opp vinter 2026.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 3 Innvendige dører

Innvendig har leilighet slett hvit fyllingsdør. Ukjent alder på dør. Listverk nytt og dør er malt, vinter 2026

**Vurdering av avvik:**
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe sprekker/svelleskader i nedre kant av dørblad. Dette har antatt oppstått ved høy fuktbelastning.
Det ble avdekket noe råteskader i nedre kant av karm og i terskel på dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det må vurderes lokal utbedring av dør, for å hindre videre utvikling av råte- og fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert levetid og funksjon, samt forringet estetisk inntrykk.
Med hensyn til plassering av dør, står i våtsone på bad, er det viktig med god fuktbeskyttelse av dør.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**


Råte nederst i dør

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Bad med ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon. Med hensyn til ukjent alder på bad. Dårlig fall-forhold og ukjent tettesjikt/membran på gulv og vegger i bad, bør det påregnes renovering av bad.

1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er slette malt plater. Dusj er plassert rett ved dør/dørlist av treverk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Svertesopp er registrert

Det er flere fliser i bad med riss/sprekker i overflater.
Dør er plassert inntil dusj. Det er vanskelig med annen plassering av dør.
Det ble funnet noe svertesoppp i flisfuger bak toalett.

**Konsekvens/tiltak**
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Overflater må rengjøres.

Det bør gjennomføres grundig rengjøring og fjerning av svertesopp i flisfuger bak toalett for å hindre videre vekst og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Riss og sprekker i flisfuger bør utbedres for å forhindre vanninntrengning som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Dør og dørlist av treverk som er plassert inntil dusj bør fuktbeskyttes eller byttes ut med fuktbestandige materialer for å redusere risikoen for råte og skader på treverket.

1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til ca. 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 12mm, da det er ukjent om tettesjikt er ført opp på terskel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Noen fliser har skader i overflaten, samt enkelte hakk.
Det er ukjent om tettesjiktet er ført opp på terskelen, noe som gir usikkerhet rundt utførelsen av fuktsikringen i dette området.
Fallforhold er litt for lite iht. krav.

**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.
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om tettesjiktet er ført opp på terskelen, for å redusere usikkerhet rundt fuktsikringen i dette området.

Skader på fliser og avvikende fallforhold bør utbedres for å hindre vannskader og redusere risiko for lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner. Begrenset høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk ved lekkasje.

1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke utført tetting for rørgennomføringer til kjøkken.
Eventult tettsjikt/membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

**Konsekvens/tiltak**
• 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.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det bør etableres forsvarlig tetting rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Membranløsningen bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da overskredet brukstid medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjgarnityr på vegg. Servant og dusjgarnityr nytt vinter 2026

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte. via bryter ved dør.

1.ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk på vegger i bad. Det ble ikke avdekket forhøyde fuktverdier ved enkelt fuktsøk.
Det bemerkes at bad ikke har vært i bruk på en stund, da leilighet har vært under renovering.

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

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fuktskader, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking på grunn av bygningsmessige hindringer.
Konsekvensen av manglende kontroll inne i veggen er økt usikkerhet rundt eventuelle skjulte fuktskader, noe som kan medføre risiko for skadeutvikling i konstruksjonen over tid.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM.

#### TG 0 Overflater og innredning

. Kjøkkeninnredning består av:
Benk- og overskap med folierte skrog med slette malte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt enkel kum i stål. Integrert stekeovn, kjøleskap og nedfelt induksjons-platetopp med 2 soner. Malt murvegg mellom benk- og overskap.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM.

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. stoppekraner plassert bak toalett. Noe nytt røranlegg til dusj i 2026

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

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

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i leilighet. Soil rør fra byggeår i felles avløpsstamme.

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

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

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### TG 1 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann til alle leiligheter med ca.3x300 liters varmtvannsberedere plassert i kjeller/vaskekjeller.

#### Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og noe åpent el-anlegg i leilighet. Sikringsskap plassert i oppgang. Det meste av el-anlegg er lagt nytt ved renovering i 2026.

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

**Spørsmål til eier**

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

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

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

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**
**Nytt el- opplegg ved renovering av leilighet vinter 2026.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**

**Generell kommentar**

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Det ble ikke funnet avvik med hensyn til HMS.
Felles brannvarslingsanlegg i blokka, 6kg brannslukker fra 2023.
Det er foretatt radonmålinger vinter 23/24. Målinger viser radonnivåer under tiltaksgrense.

# 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

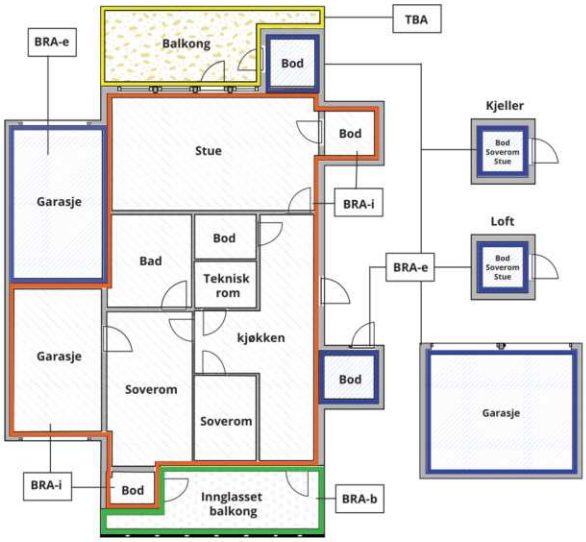
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet 1.etg. A5

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 18 | | | 18 | |
| **SUM** | **18** | | | | |
| **SUM BRA** | **18** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Entré, bad, stue/kjøkken/soverom. | | |

**Kommentar**

Det disponeres bod i fellesareal i kjeller. Det henvises til vedtekter for borettslaget med hensyn til bodplass i fellesarealer.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Tidligere vegg mellom vindfang og stue/kjøkken/soverom er fjernet.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Leilighet er pusset opp vinter 2026. Med unntak av bad. Kvitteringer foreligger.

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Andelsleilighet 1.etg. A5** | 18 | 0 |

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.2.2026 | Kåre Anders Fossum Orderud | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3205 LILLESTRØM | 81 | 169 | | 0 | 982 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet |

**Adresse**
Torvgata 25

**Hjemmelshaver**
Torggt 25 Holding As

**Kommentar**
Borettslaget har andel av eiet tomt.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 5/Torggt 25 Holding AS | 932286998 | 5 | OBOS | Torggt 25 Holding AS |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende |
|---|---|
| 5 | 5 000 |

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2024 | | Samlet aksjekapital: | | 100 000 |
| Omløpsmidler: | | 261 318 | Samlet innskuddskapital: | | 100 000 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 73 346 | Langsiktig gjeld (+): | + | 35 919 654 |
| Disponible midler: | | 187 972 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 36 019 654 |

**Kommentar**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelig anskaffelsesverdi og ikke til antatt virkelig verdi, og dels at skifter av borettslaget har gjort borettsinnskudd i borettslaget som i borettslagets regnskap skal klassifiseres som langsiktig gjeld. Borettslagets egenkapital er i realitet positiv med kr. 39 397 738,- da borettsinnskuddet som er gjort av stifter av borettslaget i løpet av 2024 i realitet er egenkapital. Det negative bokførte egenkapital har da i realitet ingen betydning for borettslaget eller for andelseiere

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leilighet beliggende i Torvgata 25, i sentrum av Lillestrøm.
Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse og leiligheter.

Det er gangavstand til alle fasiliteter som Lillestrøm sentrum har å by på.
Barnehager, barneskoler og videregående skoler i Lillestrøm sentrum og omegn.

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet med buss eller tog fra Lillestrøm stasjon, ca. 600m fra leiligheten.
Det er ca. 19 km. til Oslo. Ca. 33km til Gardermoen.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Borettslaget har eiet tomt på ca. 982m² iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet tomt med asfaltert parkeringsplasser. Noe grøntareal/plen.
Normale lys- og solforhold på eiendommen.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er felles vaskerom i kjeller.
Det følger ikke med P-plass til leiligheten. For øvrig disponerer rettighetshavere til p-plasser disse iht. vedtekter for borettslaget.
Interessenter anbefales og sette seg inn i husordensregler, vedtekter og økonomi i borettslaget.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 12.02.2026 | | Fremvist | | Ja |
| Årsberetning/regnskap | 12.02.2026 | | Fremvist | | Ja |
| Vedtekter | 12.02.2026 | | Fremvist | | Ja |
| Tegninger | 12.02.2026 | | Fremvist | | Ja |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.02.2026 | |

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

• 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/SN1711

## 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Torvgata 25 | | |
| **Postnummer** | 2000 | **Poststed** | LILLESTRØM |
| **Er det dødsbo?** | ☐ Ja ☒ Nei | | |
| **Salg ved fullmakt?** | ☐ Ja ☒ Nei | | |
| **Har du kjennskap til eiendommen?** | ☐ Ja ☒ Nei | | |
| **Selger1fornavn** | Torggt 25 Holding AS | **Selger1etternavn** | Torggt 25 Holding AS |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja

**2.2 Er arbeidet byggemeldt?**

☐ Nei ☐ Ja

**3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja

**4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☐ Ja

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☐ Ja

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.05.2024

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☐ Ja

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

**Tilleggskommentar**

*Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.*

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.05.2024

**Boligselgerforsikring**

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Kittilsen, Lise

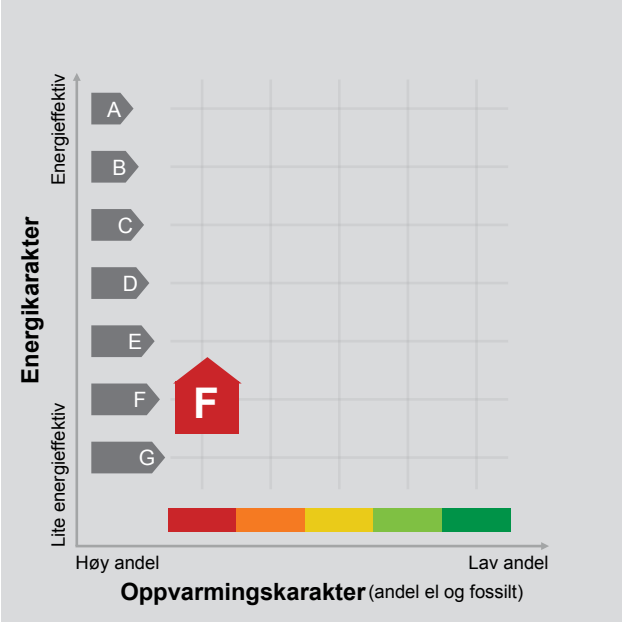
*Signert av*

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.05.2024

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Torvgata 25 |
| Postnummer | 2000 |
| Sted | LILLESTRØM |
| Kommunenavn | Lillestrøm |
| Gårdsnummer | 81 |
| Bruksnummer | 169 |
| Seksjonsnummer | 5 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 150922844 |
| Bruksenhetsnummer | H0104 |
| Merkenummer | 4a1dcf8c-7681-4680-9912-d33e4a75c151 |
| Dato | 26.04.2024 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Termografering og tetthetsprøving**
**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1967 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 19 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Torvgata 25
Postnummer: 2000
Sted: LILLESTRØM
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0104
Dato: 26.04.2024 13:42:59
Energimerkenummer: 4a1dcf8c-7681-4680-9912-d33e4a75c151

Kommunenummer: 3205
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 169
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 150922844

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

### Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

# VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET TORVGATA 25 UNDER STIFTELSE

## 1. Innledende bestemmelser

### 1.1 Formål

Borettslaget Torvgata 25 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Torvgata 25 i Lillestrøm kommune, og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

### 1.3 Laget består av eiendommene:

Gnr. 81 bnr. 169, snr. 1-20 i Lillestrøm kommune. Næringsseksjon nr 21 inngår ikke borettslaget. Borettslaget er således del av Eierseksjonssameiet Torvgata 25 (heretter Eierseksjonssameiet), og plikter å følge de vedtekter og husordensregler som til enhver tid er fastsatt av Eierseksjonssameiet.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 20 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid 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) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 10.10.2023

(6) En andelseier skal 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) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

### 2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### 2.4 Parkering

Stifteren / eier av andelene disponerer samtlige parkeringsplasser på eiendommen, og kan selge andeler med eller uten bruksrett til parkering. Eventuelle usolgte bruksretter/p-plasser, står stifteren fritt til å disponere eksklusivt ved utleie eller senere salg, enkeltvis eller samlet. Salg og utleie av bruksrett til parkeringsplasser skal meldes til forretningsfører, som holder oversikt over hvem som til enhver tid disponerer bruksretter til parkeringsplassene.

## 3. Borett og overlating av bruk

### 3.1 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) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4. Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 10.10.2023

- 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.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) 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.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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

(8) 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).

(9) Denne bestemmelsen om bruksoverlating gjelder ikke for stifteren av laget, som kan disponere fritt over usolgte andeler ved bruksoverlating/ utleie.

## 5. 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 i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## 6. Vedlikehold

### 6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

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



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 10.10.2023

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

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

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

## 7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like, så langt plikten ikke ligger på sameiet. 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 utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## 8. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, Eierseksjonssameiets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

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

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

(4) 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).

### 8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 10.10.2023

## 9. 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.

## 10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 10.1 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.

### 10.2 Pålegg om salg

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

### 10.3 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.

## 11. Styret

### 11.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

### 11.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(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.

### 11.3 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:



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 10.10.2023

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. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

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.

### 11.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn. Styreleder representerer borettslaget i Eierseksjonssameiets organer.

## 12. Generalforsamlingen

### 12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 12.2 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.

### 12.3 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 forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) 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.



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 10.10.2023

### 12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 12.5 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.

### 12.6 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.

### 12.7 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 en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### 12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 13.4 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.

## 13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 13.1 Inhabilitet

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

(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 borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### 13.2 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.



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 10.10.2023

### 13.3 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.

## 14. Vedtektsendringer

**14.1** Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Bestemmelser som gjelder stifterens posisjon kan bare endres med samtykke fra stifteren.

### 14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

### 14.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

## 15. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 10.10.2023

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 300
TORVGATA 25 BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i TORVGATA 25 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:**

20. mai 2025 kl. 18:00, Møtet avholdes på teams. Lenke til møtet publiseres på vibbo.

**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 honorarer
7. Valg av revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TORVGATA 25 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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Kjersti Hjelset 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.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 250508 Rapport fra styret T25 brl_.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. 250508 Signert årsregnskap T25 - 2024 (002).pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 0,-

---

Sak 7

## Valg av revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Pris 11000,- eks. mva.

**Forslag til vedtak**

Alpha revisjon foreslås som ny revisor

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

---

# Rapport fra styret – Torvgata 25 Borettslag

1. Oversikt over hvem som sitter i styret
   Styreleder: Ronny Engebretsen
   Styremedlem: Lise Kittilsen
   Styremedlem: Ole Johnny Paulsen

2. Forretningsførsel og revisjon
   Forvalter: Amanda Kittilsen Nilsson
   Regnskap: Obos Eiendomsforvaltning AS
   Revisor: Tore Raasok

3. Bygninger og forsikring
   Sameiet består av 21 seksjoner hvorav 20 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon
   Borettslaget eier de 20 boligseksjonene
   Forsikring: IF SP5423906

4. Økonomien for foregående år.
   Driften i borettslaget har gått med et lite minus men første driftsår gir ikke nødvendigvis helt riktig bilde av kostnadene. Det var positiv likviditet pr. 31.12.24.
   Felleskostnader for 2025 er derfor av Obos foreslått uendret

5. Styrets arbeid
   Borettslaget er nystiftet og andelene som har vært leid ut er gradvis blitt lagt for salg
   Borettslaget er i drift og pr. 31.12.24 var det 7 av 20 andeler som var overlevert til kjøpere
   Forvalter sørger for de løpende forvaltningsoppgavene (serviceavtaler, vedlikehold, forsikringsaker etc.). Av nødvendige tiltak utover normal forvaltning:

   - Rehabilitering av avløpsledning fra bygget
   - Følgeskader etter tett avløp (forsikringssak)

6. Vedlikehold
   Det er ikke igangsatt større prosjekter i fasen der andelene er for salg til nye beboere
   Kun nødvendig vedlikeholdsoppgaver er prioritert jfr. pkt. 5

7. Arrangementer
   Det er ikke avholdt noen dugnad eller arrangementer

8. Diverse
   Ingen saker

TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Tore D. Raasok
Støperiveien 26, Postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: tore@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. No 962 605 435 MVA

Til generalforsamlingen i Torvgata 25 Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Jeg har revidert Torvgata 25 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 874.852. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen styret og daglig leder 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.

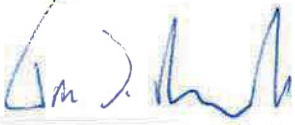
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at borettslaget vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Strømmen, 08. mai 2025



Tore D. Raasok
statsautorisert revisor

# Torvgata 25 Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | |
| Leieinntekter | | 554 320 | 1 810 963 |
| **Sum driftsinntekter** | | **554 320** | **1 810 963** |
| **Driftskostnader** | | | |
| Andre driftskostnader | 1 | 610 836 | 1 491 077 |
| **Sum driftskostnader** | | **610 836** | **1 491 077** |
| **Driftsresultat** | | **-56 516** | **319 886** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Renteinntekter | | 17 691 | 33 141 |
| Rentekostnader til konsernselskap | 1 | 848 047 | 76 339 |
| Rentekostnader | | 2 373 | 35 |
| **Resultat av finansposter** | | **-832 729** | **-43 233** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **-889 245** | **276 653** |
| **Skattekostnad** | **2** | **-14 393** | **60 319** |
| **Årets resultat** | | **-874 852** | **216 334** |
| **Overføringer** | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 216 334 |
| Overført til udekket tap | | -874 852 | 0 |
| **Sum overføringer** | | **-874 852** | **216 334** |

# Torvgata 25 Borettslag

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Eiendom | 3, 4 | 34 897 593 | 34 897 593 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **34 897 593** | **34 897 593** |
| **Sum anleggsmidler** | | **34 897 593** | **34 897 593** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 2 280 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 57 898 | 22 053 |
| Bankinnskudd og kontanter | | 201 140 | 737 617 |
| **Sum omløpsmidler** | | **261 318** | **759 670** |
| **Sum eiendeler** | | **35 158 911** | **35 657 263** |

**Organisasjonsnummer 932 421 100**

# Torvgata 25 Borettslag

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | 5 | 0 | 100 000 |
| Andelskapital | | 100 000 | 0 |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 0 | -59 236 |
| Udekket tap | | -934 088 | 0 |
| **Sum egenkapital** | **6** | **-834 088** | **40 764** |
| **Avsetning for forpliktelser** | | | |
| Utsatt skatt | 2 | 0 | 14 393 |
| **Sum avsetning for forplikelser** | | **0** | **14 393** |
| **Annen langsiktig gjeld** | | | |
| Borettsinnskudd | 1, 6 | 35 919 654 | 0 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **35 919 654** | **0** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 4 052 | 86 919 |
| Betalbar skatt | 2 | 0 | 54 264 |
| Gjeld til konsernselskap | 1 | 0 | 35 428 072 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 69 294 | 32 851 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **73 345** | **35 602 106** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **35 158 911** | **35 657 263** |

Lillestrøm,
Styret i Torvgata 25 Borettslag

Ronny Engebretsen
styreleder

Lise Kittilsen
styremedlem

Ole Johnny Paulsen
styremedlem

**Organisasjonsnummer 932 421 100**

# Torvgata 25 Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Leieinntekter** | | | |
| **3201** | Husleie næring u mva | 0,00 | -189 214,00 |
| **3202** | Husleie næring fisjonert | 0,00 | 201 323,00 |
| **3230** | Husleie bolig | 0,00 | -1 823 072,00 |
| **3600** | Utfakturert felleskostnad | -552 000,00 | 0,00 |
| **3911** | Vaskeri | -2 320,00 | 0,00 |
| | | **-554 320,00** | **-1 810 963,00** |
| **Vareforbruk** | | | |
| **3205** | Utfakt strøm a kto fritt | 0,00 | -21 084,00 |
| **4015** | Vaktmestertjenester | 0,00 | 46 984,33 |
| **4017** | Feiing, snøbrøyting mm | 0,00 | 32 723,13 |
| **4023** | Låser, adgangskontroll | 0,00 | 8 575,00 |
| **4511** | Komm avgifter - vann mm | 0,00 | 169 314,75 |
| **4512** | Komm avgifter - renovasjon | 0,00 | 44 892,25 |
| **4520** | Renhold fellesarealer | 0,00 | 35 423,75 |
| **4543** | Energi, kraft, fellesmålere | 0,00 | 36 591,47 |
| **4547** | Energi nettleie | 0,00 | 52 515,12 |
| **4549** | Energimerking | 0,00 | 12 500,00 |
| **4552** | Brannalarmanlegg | 0,00 | 6 051,00 |
| **4555** | Sanitær rør | 0,00 | 65 875,00 |
| **4556** | Elektrisk | 0,00 | 153 807,00 |
| **4558** | Brannalarm, ledlys | 0,00 | 22 457,00 |
| **4559** | Brannkontroll pulverapparater | 0,00 | 38 251,00 |
| **4564** | Internkontroll radonmåling | 0,00 | 4 704,00 |
| **4991** | Viderefakt med mva | 0,00 | 1 553,00 |
| **4999** | Eiers andel FK ovf konto 6394-6395 | 0,00 | -711 133,80 |
| | | **0,00** | **0,00** |
| **Andre driftskostnader** | | | |
| **6200** | Energi | 55 662,84 | 0,00 |
| **6286** | TV lisens, kabeltv | 0,00 | 7 267,40 |
| **6291** | Rep og vedl | 0,00 | 33 088,75 |
| **6325** | Renovasjonsgebyr | 45 028,00 | 0,00 |
| **6326** | Vann og avløpsgebyr | 162 714,20 | 0,00 |
| **6340** | Lys, varme | 143,76 | 0,00 |
| **6360** | Renhold | 25 967,50 | 0,00 |
| **6394** | Eiers andel strøm | 0,00 | 80 522,59 |
| **6395** | Eiers andel andre FK, komm avgifter mm | 0,00 | 249 630,75 |
| **6396** | Andel FK fisjonert | 0,00 | -188 901,00 |
| **6600** | Rep og vedlhold av byggn | 0,00 | 380 980,46 |
| **6601** | Drift vedlikehold bygning | 47 721,73 | 40 625,00 |
| **6602** | Drift vedl vvs | 160,55 | 698,00 |
| **6604** | Drift vedl utv anlegg | 3 112,50 | 0,00 |
| **6609** | Drift vedl brannskring | 5 090,00 | 0,00 |
| **6610** | Drift vedl vaskerianlegg | 14 190,00 | 328 141,75 |
| **6612** | Leietakertilpasning | 0,00 | 10 606,26 |
| **6613** | Service inne i leil | 0,00 | 84 247,00 |
| **6614** | Utbetdring etter el kontroll | 0,00 | 57 370,00 |
| **6615** | Rep av rør, el leil | 0,00 | 39 750,00 |
| **6616** | Rep og rør/el fellesareal | 0,00 | 3 621,00 |
| **6620** | Rep og vedlikehold boligdel | 0,00 | 8 457,60 |
| **6670** | TV, bredbånd | 6 635,20 | 0,00 |
| **6700** | Revisjonshonorar | 10 938,00 | 14 063,00 |
| **6701** | Konsulenntjenester revisor | 0,00 | 11 250,00 |

# Torvgata 25 Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **6705** | Regnskapshonorar | 0,00 | 72 027,26 |
| **6710** | Forretningsførerhonorar | 122 322,51 | 0,00 |
| **6720** | Konsulenthonorarer | 7 200,00 | 0,00 |
| **6731** | Forvaltningshonorar | 0,00 | 156 250,00 |
| **6732** | Teknisk honorar | 0,00 | 46 350,00 |
| **6740** | Vaktmestertjenester | 33 144,94 | 0,00 |
| **6780** | Sørydding | 35 011,88 | 0,00 |
| **6790** | Andre driftskostnader | 250,00 | 0,00 |
| **6890** | Andre kontorkostnader | 1 335,00 | 0,00 |
| **7320** | Annonser/reklame | 0,00 | 7 855,00 |
| **7500** | Forsikringspremie | 24 824,97 | 23 644,00 |
| **7740** | Ørediff | 0,06 | 7,00 |
| **7770** | Bank og kortgebyrer | 9 382,43 | 5 580,00 |
| **7790** | Andre kostnader | 0,00 | 47 945,00 |
| **7830** | Tap på kundefordringer | 0,00 | -30 000,00 |
| | | **610 836,07** | **1 491 076,82** |
| **Renteinntekter** | | | |
| **8041** | Annen renteinntekt | -7 921,76 | 0,00 |
| **8050** | Renteinntekter bank | -9 769,00 | 0,00 |
| **8051** | Renteinntekt bank | 0,00 | -34 393,27 |
| **8052** | Renter fisjon ovf | 0,00 | 1 252,00 |
| | | **-17 690,76** | **-33 141,27** |
| **Rentekostnader til konsernselskap** | | | |
| **8130** | Rentekostander i samme konsern | 0,00 | 76 339,00 |
| **8180** | Rentekostnad konsern | 848 047,00 | 0,00 |
| | | **848 047,00** | **76 339,00** |
| **Rentekostnader** | | | |
| **8140** | Rentekostnad, ikke fradragsberettiget | 1 273,00 | 0,00 |
| **8150** | Annen rentekostnad | 1 050,00 | 0,00 |
| **8155** | Renter lev | 0,00 | 35,00 |
| **8171** | Rentekost leverandører | 49,89 | 0,00 |
| | | **2 372,89** | **35,00** |
| **Skattekostnad** | | | |
| **8300** | Betalbar skatt | 0,00 | 56 964,00 |
| **8301** | Betalbar skatt fisjonert | 0,00 | -2 700,00 |
| **8320** | Endring i utsatt skatt | -14 393,00 | 6 600,00 |
| **8321** | Endring utsatt skatt fisjonert | 0,00 | -545,00 |
| | | **-14 393,00** | **60 319,00** |
| **Avsatt til annen egenkapital** | | | |
| **8960** | Til EK | 0,00 | 216 334,45 |
| | | **0,00** | **216 334,45** |

# Torvgata 25 Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Overført til udekket tap** | | |
| **8995** Overført til udekket tap | -874 852,20 | 0,00 |
| | **-874 852,20** | **0,00** |

**Organisasjonsnummer 932 421 100**

# Torvgata 25 Borettslag

## BALANSE

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | | | |
| **1100** | Torggt 25 | 34 897 593,20 | 34 897 593,20 |
| | | **34 897 593,20** | **34 897 593,20** |
| **Kundefordringer** | | | |
| **1500** | Kundefordringer | -11 092,90 | -67 715,00 |
| **1503** | Ovf av forsk bet felleskost | 13 372,90 | 0,00 |
| **1511** | Forskuddsbet husleie ovf holding/2920 | 0,00 | 67 715,00 |
| | | **2 280,00** | **0,00** |
| **Andre kortsiktige fordringer** | | | |
| **1579** | Andre korts fordringer | 38 042,94 | 0,00 |
| **1740** | Periodiserte kostnader | 0,00 | 22 053,00 |
| **1749** | Andre forsk bet driftskost | 19 855,20 | 0,00 |
| | | **57 898,14** | **22 053,00** |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| **1920** | Bank | 173 301,94 | 0,00 |
| **1921** | Bank Borettslag | 0,00 | 100 000,00 |
| **1930** | Bank Borettslag | 510 990,00 | 0,00 |
| **1931** | Bank DnBNOR | 0,00 | 637 617,04 |
| **1935** | Bank tilbakebet i feb 25 | -483 152,00 | 0,00 |
| | | **201 139,94** | **737 617,04** |
| **Andelskapital** | | | |
| **2000** | Aksjekapital | 0,00 | -100 000,00 |
| | | **0,00** | **-100 000,00** |
| **Andelskapital** | | | |
| **2010** | Andelskapital | -100 000,00 | 0,00 |
| | | **-100 000,00** | **0,00** |
| **Annen egenkapital** | | | |
| **2050** | Annen egenkapital | 0,00 | 59 235,72 |
| | | **0,00** | **59 235,72** |
| **Udekket tap** | | | |
| **2080** | Udekket tap | 934 087,92 | 0,00 |
| | | **934 087,92** | **0,00** |
| **Utsatt skatt** | | | |
| **2120** | Utsatt skatt | 0,00 | -14 393,00 |
| | | **0,00** | **-14 393,00** |
| **Borettsinnskudd** | | | |
| **2280** | Borettsinnskudd | -35 919 654,00 | 0,00 |
| | | **-35 919 654,00** | **0,00** |

**Organisasjonsnummer 932 421 100**

# Torvgata 25 Borettslag

## BALANSE

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Leverandørgjeld** | | | |
| **2400** | Leverandørgjeld | -4 051,59 | -86 918,98 |
| | | **-4 051,59** | **-86 918,98** |
| **Betalbar skatt** | | | |
| **2500** | Betalbar skatt | 0,00 | -54 264,00 |
| | | **0,00** | **-54 264,00** |
| **Gjeld til konsernselskap** | | | |
| **1571** | Mellomregning T 25 Næring | 0,00 | -45 640,00 |
| **1572** | Mellomregning T 25 Holding | 0,00 | -68 197,00 |
| **2261** | Gjeld til T 25 Holding i fbm aksjekjøp | 0,00 | -35 314 235,00 |
| | | **0,00** | **-35 428 072,00** |
| **Annen kortsiktig gjeld** | | | |
| **2900** | Forskudd fra kunder | -13 372,90 | 0,00 |
| **2960** | Påløpt kostnad | -4 780,71 | -32 850,98 |
| **2990** | Annen kortsiktig gjeld | -51 140,00 | 0,00 |
| | | **-69 293,61** | **-32 850,98** |

**Organisasjonsnummer 932 421 100**

# TORVGATA 25 BORETTSLAG

# NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

## NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

**Generelt**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Selskapet er stiftet i 2023 og har fått innfusjonert selskapet Torggt 25 AS med regnskapsmessig virkning pr 01.01.23 etter den ulovfestede regel om fusjon i borettslag. Av borettslagets 20 andeler eies 13 av Torggt 25 Holding AS pr 31.12.24 og er dermed skattepliktig etter reglene for aksjeselskap.

**Klassifisering**
Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

**Vurderingsregler :**

**Inntektsføringstidspunktet** Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med opptjeningen.

**Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling** Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

**Kundefordringer** er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

**Øvrige omløpsmidler** vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

**Varige driftsmidler** aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære/saldo avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Avskrivningssatsene er gjengitt i note. Boligene avskrives ikke da disse er nyrenovert og rehabiliteres løpende ved behov.

**Utsatt skatt / utsatt skattefordel** i balansen beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Ved beregning av utsatt skatt gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd.

**Betalbar skatt** beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

## NOTE 1 LÅN FRA AKSJONÆRER / NÆRSTÅENDE

| | Gjeld inkl renter konvertert til borettsinnskudd |
|---|---|
| Torggt 25 Holding AS | 35 919 654 |

Gjeldskonverteringen er foretatt for å styrke borettslagets egenkapital og presentert som Borettsinnskudd under posten annen langsiktig gjeld

## NOTE 2 SPESIFIKASJON AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER OG BEREGNING AV SKATTER OG UNDERSKUDD TIL FREMFØRING

Midlertidige forskjeller oppstår da skattelovens vurderingsregler avviker fra regnskapslovens regler. Dette fører til forskjellig periodisering av inntekter og kostnader, og det beregnes 22% utsatt skatt/skattefordel på netto positive/negative midlertidige forskjeller.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 2024 | 2023 | Endring |
|---|---|---|---|
| Kundefordringer | 0 | 0 | 0 |
| Boliger | 34 165 865 | 34 165 865 | 0 |
| Ligningsmessig underskudd | -887 972 | 0 | -887 972 |
| Sum midlertidige forskjeller | 33 277 893 | 34 165 865 | -887 972 |
| Midlertidige forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt | -33 277 893 | -34 100 442 | |
| Grunnlag for beregning utsatt skatt | 0 | 65 423 | |
| Utsatt skatt utgjør (22%) | 0 | 14 393 | |

Utsatt skatt på merverdi eiendom kr. 7.516.490 er ikke bokført da borettslaget etter salg av borettslagsandelene er en skattefri insstitusjon og det er ikke sannsynlig at borettslaget vil drive skattepliktig virksomhet

Forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Resultat før skattekostnad: | -889 245 | 276 653 |
| Sum permanente forskjeller: | 1 273 | 0 |
| Sum endring midlertidige forskjeller | 0 | -30 000 |
| Avgitt konsernbidrag | | |
| Fremførbart underskudd | | |
| Årets skattegrunnlag: | -887 972 | 246 653 |

| **Skattekostnaden i regnskapet består av:** | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Betalbar skatt | 0 | 54 264 |
| Differanse skatteavsetning tidligere år. | | |
| Beregnet skatt på konsernbidrag | 0 | 0 |
| Endring utsatt skatt - fisjon/fusjon | 0 | 6 055 |
| Sum bokført skattekostnad | 0 | 60 319 |

**Betalbar skatt i balansen består av:**

| | | |
|---|---|---|
| 22% av årets skattepliktige inntekt | 0 | 54 264 |
| Betalbar skatt | 0 | 54 264 |

# TORVGATA 25 BORETTSLAG

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

### NOTE 3 DRIFTSMIDLER

| | Eiendom Boliger | | Sum |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost 1.1. | 34 897 593 | | 34 897 593 |
| + Tilgang v fusjon | 0 | | |
| + Tilgang v kjøp aksjene i Borgheim AS | 0 | | |
| - Avgang til kostpris | | | |
| Anskaffelseskost 31.12. | 34 897 593 | 0 | 34 897 593 |
| Akk. avskrivninger 1.1. | 0 | | |
| + Ordinære avskrivninger | 0 | | |
| - Tilbakeført avskr. solgte dr.m. | | | |
| - Nedskrevet | | | |
| Akk. avskrivninger 31.12 | 0 | | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12. | 34 897 593 | 0 | 34 897 593 |
| Prosentsats ordinære avskrivning | 0 % | | |

### NOTE 4 PANT / SIKKERHETSSTILLELSE / GARANTIER

Borettslagets eiendom er stilt som sikkerhet til Nero Eiendomsmegling med kr. 50.000.000, sammen med borettsinnskuddet med kr. 34.883.200.

### NOTE 5 ANDELER, ANDELSEIERE

Selskapets andelskapital på kr. 100.000 ( 20 andeler a kr. 5.000 ) eies av:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Torggt 25 Holding AS | 13 andeler | 65 % | repr i styret |
| Andre andelseiere | 7 andeler | 35 % | |

### NOTE 6 EGENKAPITAL INKL BORETTSINNSKUDD

| | Andelskapital | Borettsinnskud | Udekket tap | Sum egenkapital |
|---|---|---|---|---|
| Andelskapital 01.01 | 100 000 | | -59 236 | 40 764 |
| Konvertering av gjeld | | 35 919 654 | | 35 919 654 |
| Årets resultat | | | -874 852 | -874 852 |
| | | | | 0 |
| | | | 0 | |
| Egenkapital 31.12. | 100 000 | 35 919 654 | -934 088 | 35 085 566 |

Borettsinnskudd bokført med kr. 35.919.654 er presentert som langsiktig gjeld men kan i realiteten defineres som andel av borettslagets uformele egenkapital. Borettslagets reelle egenkapital er defor positiv.

## ØVRIG 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.** | | **0** | |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -889 245 | |
| Innbetalt andelskapital | | 0 | 100 000 |
| Innbetalt borettsinnskudd | | | |
| Tilført bygninger/tomt | | | |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-889 245** | |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **17** | **187 972** | |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Omløpsmidler | | 261 318 | |
| Kortsiktig gjeld | | -73 346 | |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **17** | **187 972** | |

## TORVGATA 25 BORETTSLAG
## ORG.NR. 932 421 100, KUNDENR. 300

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 552 000 | 1 810 963 | 0 | 518 000 |
| Vaskeri | 7 | 2 320 | 0 | 0 | 1 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 0 | 67 200 | 67 200 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **554 320** | **1 810 963** | **67 200** | **586 200** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | | 0 | 0 | -1 500 | -1 500 |
| Styrehonorar | | 0 | 0 | -10 000 | -10 000 |
| Revisjonshonorar | 3 | -10 938 | 0 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -122 323 | 0 | -77 000 | -85 000 |
| Konsulenthonorar | 4 | -7 200 | 0 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 5 | -70 275 | 0 | -40 000 | -50 000 |
| Forsikringer | | -24 825 | 0 | -30 000 | -40 000 |
| Kommunale avgifter | 6 | -207 742 | 0 | -210 000 | -135 000 |
| Energi/fyring | | -55 663 | 0 | -120 000 | -50 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -6 635 | 0 | -10 000 | -10 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | -105 236 | -1 491 077 | -70 000 | -83 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-610 836** | **-1 491 077** | **-585 500** | **-481 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-56 516** | **319 886** | **-518 300** | **104 700** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 17 691 | 33 141 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 10 | -850 420 | -76 374 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-832 729** | **-43 233** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **RES. FØR SKATTEKOSTNAD** | | **-889 246** | **276 653** | **0** | **0** |
| Skattekostnad | | **14 393** | **-60 319** | | |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-874 852** | **216 334** | **-518 300** | **104 700** |

Overføringer:
Udekket tap -874 852

**TORVGATA 25 BORETTSLAG**
**ORG.NR. 932 421 100, KUNDENR. 300**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 11 | 34 897 593 | 34 897 593 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **34 897 593** | **34 897 593** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 2 280 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 19 855 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 38 043 | 22 053 |
| Innskudd annen bank | | 0 | 737 617 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 173 302 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 27 839 | 0 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **261 319** | **759 670** |
| **SUM EIENDELER** | | **35 158 912** | **35 657 263** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 20 * 5 000 | | 100 000 | 100 000 |
| Udekket tap | 13 | -934 088 | -59 236 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-834 088** | **40 764** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Borettsinnskudd | 14 | 35 919 654 | 0 |
| Utsatt skatt | | 0 | 14 393 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **35 919 654** | **14 393** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 13 373 | 0 |
| Betalbar skatt | | 0 | 54 264 |
| Gjeld til konsenselskap | | 0 | 35 428 072 |
| Leverandørgjeld | | 4 052 | 86 919 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 55 921 | 32 851 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **73 346** | **35 602 106** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **35 158 912** | **35 657 263** |
| Pantstillelse | 16 | | |
| Garantiansvar | | | |

Lillestrøm, __.__.2025
Styret i Torvgata 25 Borettslag

Ronny Engebretsen | Ole Johnny Paulsen | Lise Kittilsen

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**ANSATTE**
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader innkrevet av utbygger | 292 800 |
| Felleskostnader | 259 200 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **552 000** |

**NOTE: 3**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 938.

**NOTE: 4**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Andre konsulenthonorarer | -7 200 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-7 200** |

**NOTE: 5**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -47 722 |
| Drift/vedlikehold VVS | -161 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 113 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -5 090 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -14 190 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-70 275** |

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

**NOTE: 6**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -162 714 |
| Renovasjonsavgift | -45 028 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-207 742** |

**NOTE: 7**
**INNTEKTER VASKERI**

| | |
|---|---|
| Inntekter | 2 320 |
| **SUM INNTEKTER VASKERI** | **2 320** |

**NOTE: 8**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lyspærer og sikringer | -144 |
| Vaktmestertjenester | -33 145 |
| Renhold ved firmaer | -25 968 |
| Snørydding | -35 012 |
| Andre fremmede tjenester | -250 |
| Andre kontorkostnader | -1 335 |
| Bank- og kortgebyr | -9 382 |
| Øreavrunding | 0 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-105 236** |

**NOTE: 9**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 9 769 |
| Andre renteinntekter | 7 922 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **17 691** |

**NOTE: 10**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån | -1 050 |
| Renter på leverandørgjeld | -50 |
| Andre rentekostnader | -849 320 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-850 420** |

**NOTE: 11**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 34 897 593 |
| **SUM BYGNINGER** | **34 897 593** |

Tomten er kjøpt.
Gnr.81/bnr.169 M. flere
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 12**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Tilgode vannavgift 2024 | 33 465 |
| Felleskostnader 2024 | 4 578 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **38 043** |

**NOTE: 13**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelig anskaffelsesverdi og ikke til antatt virkelig verdi, og dels at stifter av borettslaget har gjort borettsinnskudd i borettslaget som i borettslagets regnskap skal klassifiseres som langsiktig gjeld. Borettslagets egenkapital er i realiteten positiv med kr. 35.085.566 da Borettsinnskuddet som er gjort av stifter av borettslaget i løpet av 2024 i realiteten er egenkapital. Den negative bokførte egenkapitalen har da i realiteten ingen betydning for borettslaget eller for andelseierne.

**NOTE: 14**
**PANTSILLELSE**
Borettslagets eiendom er sikret ved følgende pant:

| | |
|---|---|
| Nero Eiendomsmegling AS | 50 000 000 |
| Borettsinnskudd | 34 883 200 |
| **TOTALT** | **84 883 200** |

**NOTE: 15**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Annen påløpt kostnad | -4 781 |
| Annen kortsiktig gjeld | -51 140 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-55 921** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 34 897 593 |
| **TOTALT** | **34 897 593** |

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
**Selskapsnummer:** 300 **Selskapsnavn:** TORVGATA 25 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.

# Protokoll til årsmøte 2025 for TORVGATA 25 BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 932421100
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Møtet avholdes på teams. Lenke til møtet publiseres på vibbo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Som protokollvitner ble David Arnt Zandwijken foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes inn ved overføring fra egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 0,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av revisor

Pris 11000,- eks. mva.

> **Forslag til vedtak:**
> Alpha revisjon foreslås som ny revisor
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 8. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ronny Engebretsen

Følgende stilte til valg:
Ronny Engebretsen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
David Arnt Zandwijken

Følgende stilte til valg:
David Arnt Zandwijken

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ole Johnny Paulsen

Følgende stilte til valg:
Ole Johnny Paulsen

Protokollen signeres av: Møteleder og fører av protokollen Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitne David Arnt Zandwijken /s/

Versjon 12.06.2025

# VEDTEKTER FOR

# EIERSEKSJONSSAMEIET TORGT. 25

Vedtatt ved seksjoneringen.
Endret på ekstraordinært årsmøte 26.02.2024

## 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Torggt 25.

Sameiet består på eiendommen gnr. 81 bnr. 169 i Lillestrøm kommune.

Sameiet består av 1 næringsseksjon og 20 boligseksjoner. Eierbrøk er fastsatt i henhold til areal. Samtlige 20 boligseksjoner er eiet av Torvgata 25 BRL (org. nr. 932 421 100). Næringsseksjonen er eiet av andre enn borettslaget og disponeres fritt av eierne iht. vedtekter og eierseksjonsloven.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesarealer.

Rettigheter og forpliktelser i henhold til disse vedtekter følger nåværende og fremtidige eiere av seksjonene på eiendommene.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av tinglyst seksjonering.

## 2. Råderett

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet slik dette følger av vedtektene og lov om eierseksjoner. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og leies ut.

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, bortsett fra borettslag og øvrige institusjoner som nevnes i eierseksjonsloven § 23.

## 3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er boder i kjeller. Bodene ligger i sameiets fellesareal. Seksjonene 1-20 har midlertidig enerett til bruk av fellesarealet som vist på vedlegg 1 i 30 år, jf. Eierseksjonsloven §25 (5). Bodenes plassering kan endres av styret ved behov.

Hovedstoppekran for vann er lokalisert i næringsseksjonen. Borettslaget har rett til tilgang til denne.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 4. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

**a)** inventar

**b)** utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

**c)** apparater, for eksempel brannslukningsapparat

**d)** skap, benker, innvendige dører med karmer

**e)** listverk, skillevegger, tapet

**f)** gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

**g)** vegg-, gulv- og himlingsplater

**h)** rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

**i)** vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Dersom utskifting etter denne bestemmelsen gjør det nødvendig å gripe inn i boenheter og gjøre etterfølgende tilbakeføringstiltak begrenset til boenhetene skal kostnader til dette ikke belastet næringsseksjonene.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## 5. Parkering

Borettslaget eier alle boligseksjonene, og parkeringsplassene er tilknyttet disse gjennom eksklusiv og evigvarende bruksrett til parkeringsplassene til fordel for stifter av borettslaget og eier av andelene pr etableringstidspunktet, Torgg 25 Holding AS. Bruksretten er evigvarende og eksklusiv. Bruksretten kan disponeres fritt av Torgg 25 Holding AS gjennom utleie eller salg, og forretningsfører for borettslaget holder oversikt over hvem som til enhver tid disponerer parkeringsplass. Sameiet kan ikke endre denne vedtektsbestemmelsen uten samtykke fra Torgg 25 Holding AS, eller den/de som utleder sine bruksrettigheter fra Torggt 25 Holding AS

## 6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Næringsseksjonene skal likevel ikke dekke kostnader til tiltak som alene knytter seg til boligseksjonene og vise versa. Næringsseksjonen skal etter dette ikke dekke tilbakeføringskostnaden for sameiet når kostnaden utløses ved vedlikehold av felles rør som kun fører til oppgraderinger av boligseksjonene (eksempelvis ved full rehabilitering av baderom ved rørrehabiliteringer).

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Det føres ikke eget regnskap for sameiet. Alle seksjoner med unntak av næringsseksjonen er en del av Torvgata 25 Borettslag. Borettslaget betaler alle felles kostnader og fakturerer næringsseksjonen direkte for dennes andel iht. ovenstående.

## 7. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 8. Årsmøtet

### 8.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 8.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir en stemme i årsmøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for &I eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

### 8.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 8.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### 8.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder,

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

### 8.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 9. Styret

### 9.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges to varamedlemmer. Styret i Borettslaget Torggt. 25 skal fortrinnsvis velges som styre i sameiet.
Siden det kun er 1 næringsseksjon og styret i sameiet er lik styret i borettslaget pluss naturlig 1 representant fra næring er det fornuftig med et enkelt årsmøte i etterkant av at borettslaget har avholdt sitt årsmøte.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige personer kan velges. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### 9.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

9.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.5 Hvem som kan forplikte sameiet utad
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan eventuelt forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

**10.** Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**11.** Forretningsførsel, regnskap og revisjon

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven . Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha revisor jf. eierseksjonsloven § 65.

**12.** Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning vil kreve samtykke fra årsmøtet med minst to tredjedel av stemmene.

**13.** Pålegg om salg og krav om fravikelse

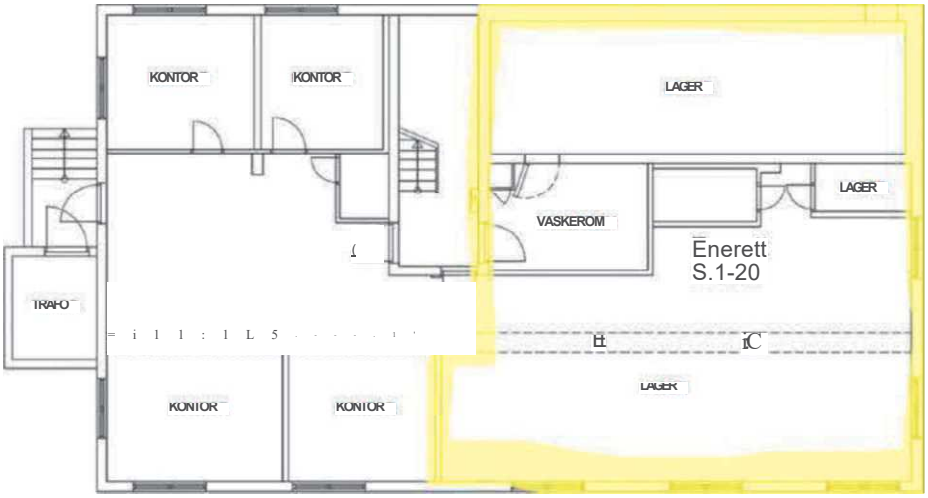
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## 14. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Versjon 12.06.2025



# Torvgata 25

Nabolaget Vollaparken/Elveparken - vurdert av 66 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Volla skole (1-7 kl.)<br>253 elever, 12 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Kjellervolla skole (1-7 kl.)<br>304 elever, 14 klasser | 12 min<br>1 km |
| Vigernes skole (1-7 kl.)<br>516 elever, 22 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Sagdalen skole (1-7 kl.)<br>596 elever, 26 klasser | 5 min<br>2.4 km |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.)<br>590 elever, 37 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever | 15 min<br>1.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Lillestrøm bussterminal I Jonas Lie...<br>Totalt 8 ulike linjer | 5 min<br>0.5 km |
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 8 min<br>0.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 23 min<br>21.5 km |
| Oslo Gardermoen | 27 min |

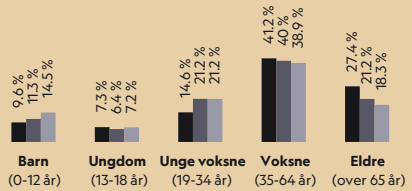
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Sølepytten barnehage (1-5 år)<br>16 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Furulund barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Volla barnehage (1-5 år)<br>174 barn | 12 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Obs Lillestrøm | 4 min |
| Kiwi Lillestrøm | 6 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Vollaparken/Elveparken | 1 249 | 629 |
| Lillestrøm | 14 546 | 7 569 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 86/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 67/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående

## SPORT

| | |
|---|---|
| Volla skole | 5 min |
| Solbakken, gymsal | 7 min |
| EVO Lillestrøm | 7 min |
| Sterkere Trening | 9 min |

«Sentralt i forhold til Oslo og Gardermoen»

— Sitat fra en lokalkjent

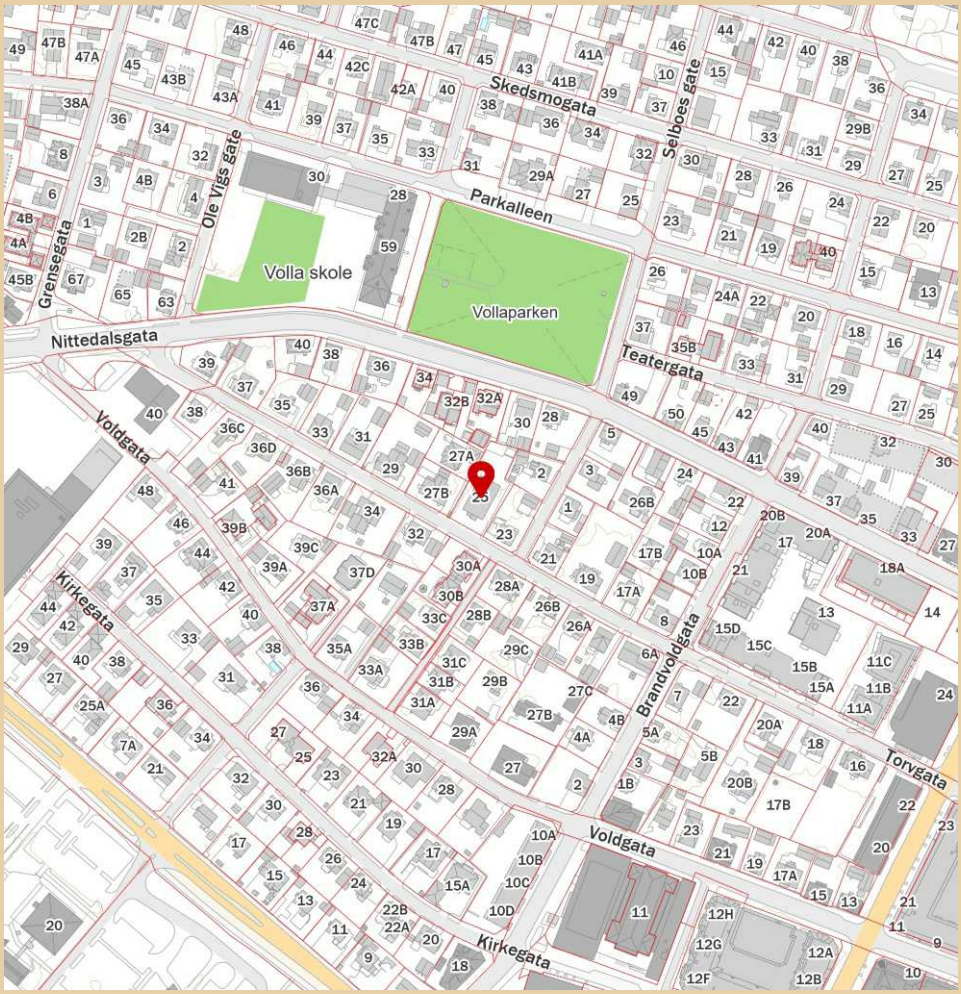
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Torvgata 25

Nabolaget Vollaparken/Elveparken - vurdert av 66 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Volla skole (1-7 kl.)<br>253 elever, 12 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Kjellervolla skole (1-7 kl.)<br>304 elever, 14 klasser | 12 min<br>1 km |
| Vigernes skole (1-7 kl.)<br>516 elever, 22 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Sagdalen skole (1-7 kl.)<br>596 elever, 26 klasser | 5 min<br>2.4 km |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.)<br>590 elever, 37 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever | 15 min<br>1.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Lillestrøm bussterminal I Jonas Li...<br>Totalt 8 ulike linjer | 5 min<br>0.5 km |
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 8 min<br>0.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 23 min<br>21.5 km |
| Oslo Gardermoen | 27 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Sølepytten barnehage (1-5 år)<br>16 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Furulund barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Volla barnehage (1-5 år)<br>174 barn | 12 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Obs Lillestrøm | 4 min |
| Kiwi Lillestrøm | 6 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lillestrøm Torv | 6 min |
| Apotek 1 Nittedalsgata Lillestrøm | 4 min |
| Lillestrøm Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Volla skole | 5 min |
| Solbakken, gymsal | 7 min |
| EVO Lillestrøm | 7 min |
| Sterkere Trening | 9 min |

«Sentralt i forhold til Oslo og Gardermoen»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

—

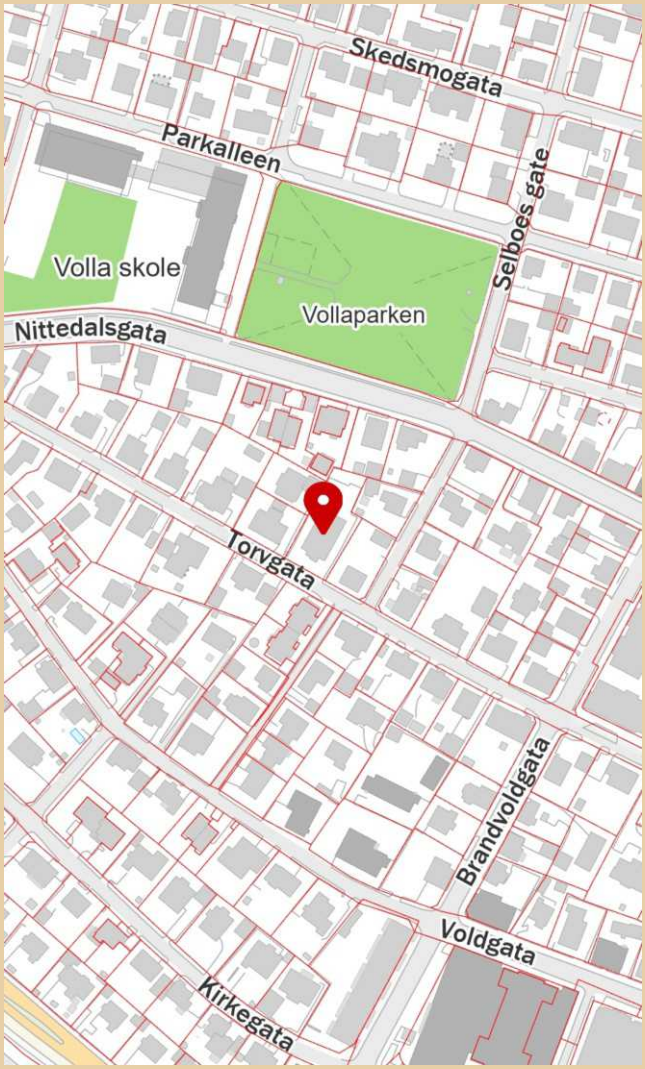
**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Torvgata 25

Nabolaget Vollaparken/Elveparken - vurdert av 66 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Volla skole (1-7 kl.)<br>253 elever, 12 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Kjellervolla skole (1-7 kl.)<br>304 elever, 14 klasser | 12 min<br>1 km |
| Vigernes skole (1-7 kl.)<br>516 elever, 22 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Sagdalen skole (1-7 kl.)<br>596 elever, 26 klasser | 5 min<br>2.4 km |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.)<br>590 elever, 37 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever | 15 min<br>1.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Lillestrøm bussterminal I Jonas Li...<br>Totalt 8 ulike linjer | 5 min<br>0.5 km |
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 8 min<br>0.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 23 min<br>21.5 km |
| Oslo Gardermoen | 27 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Sølepytten barnehage (1-5 år)<br>16 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Furulund barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Volla barnehage (1-5 år)<br>174 barn | 12 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Obs Lillestrøm | 4 min |
| Kiwi Lillestrøm | 6 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lillestrøm Torv | 6 min |
| Apotek 1 Nittedalsgata Lillestrøm | 4 min |
| Lillestrøm Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Volla skole | 5 min |
| Solbakken, gymsal | 7 min |
| EVO Lillestrøm | 7 min |
| Sterkere Trening | 9 min |

«Sentralt i forhold til Oslo og Gardermoen»

— Sitat fra en lokalkjent

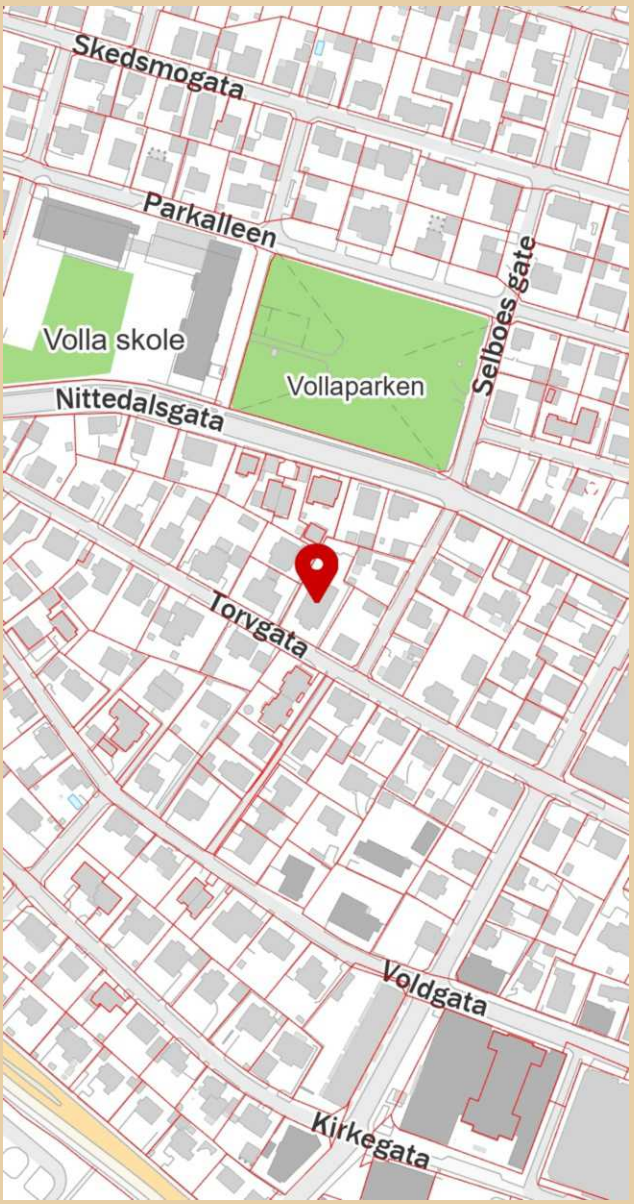
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Torvgata 25, 2000 Lillestrøm
Gnr. 81, Bnr. 169, Snr. 5, andelsnr. 5 i Torvgata 25 Brl, Lillestrøm kommune.

**Oppdragsnummer:**
24260054


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillestrøm

**Saksbehandler:** Maria Holth

**Telefon / Mobil:** 64 84 52 80 / 480 53 954

**E-post:** maria.holth@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.

---