PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

SOLVEGEN 18 E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Tegninger

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Årsregnskap / budsjett / protokoll

Opplysninger fra kommunen

Grunnboksutskrift

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Solvegen 18 E, 2005 RÆLINGEN

RÆLINGEN kommune

gnr. 106, bnr. 167

Andelsnummer 78

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1871 **Eiendomsverdi ref nr:** VP7661

Foretak: AABY TAKST AS **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 937067801

TAKST SENTERET

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

Aaby takst as

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 1959, bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett fra byggeåret eller fornyet, fornyelser er beskrevet under konstruksjoner i denne rapporten.
Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1959.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1 og 2 på grunn av alder. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand.
Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning.
De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong og yttervegger i bindingsverk med ståedne kledning. Saltak tekket med bedtongstein.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
.Det er malt hovedytterdør med 2-lags glass.
To fløyd terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Oppført i trekonsksjon på pilaren i betong. Malte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.
Adkomst trapp i smijern.
Trapp på terrasse i malt trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har parkett, furu, flis, betong og belegg.
Veggene er utført med tapet, trepanel, malt panel og betongvegg.
Himlingen er utført med trepanel og malt panel.
Det er mursteinspipe og peisovn.
Det er malt tretrapp med heltre trinn og malt rekkverk mellom 1. og 2. etg.
Lakkert tretrapp med lakkert rekkverk til kjeller.
Det er malte glatte dører og malte fyllingsdører en med glass.
Enkel plankekjøring til bod.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagte vegger og gulv med wc, innsmurt badekar med dusj, servant integrert i skapinnredning, speilskap og lys.

Vaskerom med malt betonggulv, malt puss på vegger, en vegg i tre mot bod, skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte og malte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum med benkebeslag, ventilator og fliser over benk.
Avsatt plass for komfyr og kjøle/fryseskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv og malt panel på vegger med wc og servant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

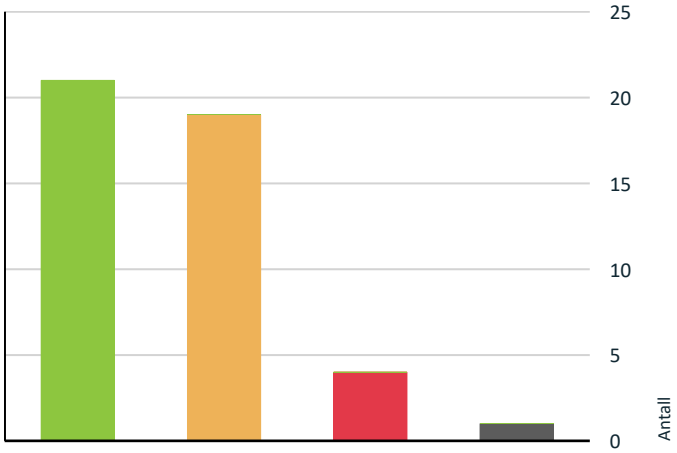
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

.

Sammendrag av boligens tilstand

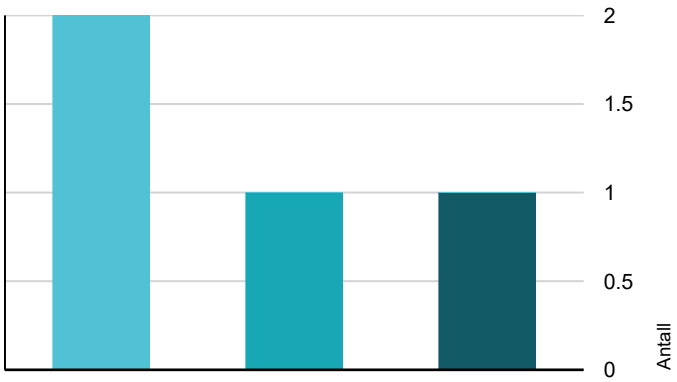
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal eldre standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Det er opplyst at inngangsparti er tilbygget en gang på 1980 tallet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og torvholdsstokk er av tre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er et tett kaldtloft.

Årstall: 1959

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
• Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Tilleggsisolert og påført ny kledning på ukjent tidspunkt.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass fra 2009, 2010, 2011 og 2017.

Årstall: 2010





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

vinduet er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med 2-lags glass fra 2003
To fløyd terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass fra 2007.

Årstall: 2007





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Oppført i trekonsksjon på pilaren i betong. Malte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst trapp i smijern.
Trapp på terrasse i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har parkett, furu, flis, betong og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel, malt panel og betongvegg. Himlingen er utført med trepanel og malt panel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter på over 25 mm. I inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Tilstandsrapport

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med parkett. Vegger med panel og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 1959

TG 1 Krypkjeller

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med heltre trinn og malt rekkverk mellom 1. og 2. etg.
Lakkert tretrapp med lakkert rekkverk til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte dører og malte fyllingsdører en med glass.
Enkel plankekjøring til bod.

Tilstandsrapport





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med flislagte vegger og gulv med wc, innsmurt badekar med dusj, servant integrert i skapinnredning, speilskap og lys.

Årstall: 2000





2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på veggene og panel i innvendig tak.

Årstall: 2000

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 10 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er mer enn 10 mm.

Årstall: 2000

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

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.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, eller vanntett sjikt er ukjent, både skjult og synlig.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:
• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Sluket er mer enn 25 år gammelt. Dette er over halvpart av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Sluket bør byttes i forbindelse med oppgradering av bad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Wc, innsmurt badekar med dusj, servant integrert i skapinnredning, speilskap og lys.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
vaskerom med malt betonggulv, malt puss på vegger, en vegg i tre mot bod, skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 1959

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger av malt puss og himling med panel på innvendig tak.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv, uten fall mot sluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ukjent.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, eller så er vanntett sjikt ukjent, både for skjult og synlig sjikt.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har eldre soilsluk.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 1959

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murvegger.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte og malte fronter, laminat benkeplater, nedfelt kum med benkebeslag, ventilator og fliser over benk.
Avsatt plass for komfyr og kjøle/fryseskap.

Årstall: 2002





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2002

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv og malt panel på vegger med wc og servant.





1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Wc og servant

Tilstandsrapport

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Oppdriftsventilsjon.

Vurdering av avvik:

• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Røropplegget for bad er utført med plast (rør-i-rør), og anlegget er besiktiget i rørskap. Fra ca. 2000.
Forøvrig røropplegget i kobber av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør fra før 1990.
Synlige avløpsrør i bad og kjøkken i plast.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 1986

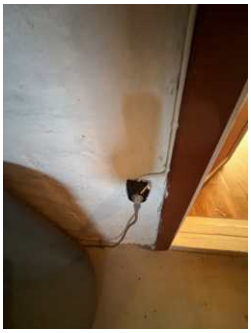
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering/fuktsikring fra byggeåret.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
Det er avflassing av maling og saltutslag på nedre del murvegger mot terreng.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.

• Det anbefales å undersøke fuktsikringssystemet nærmere for å avklare årsak og omfang, samt utbedre eventuelle avvik for å hindre videre skadeutvikling.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Årstall: 1959

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flat tomt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

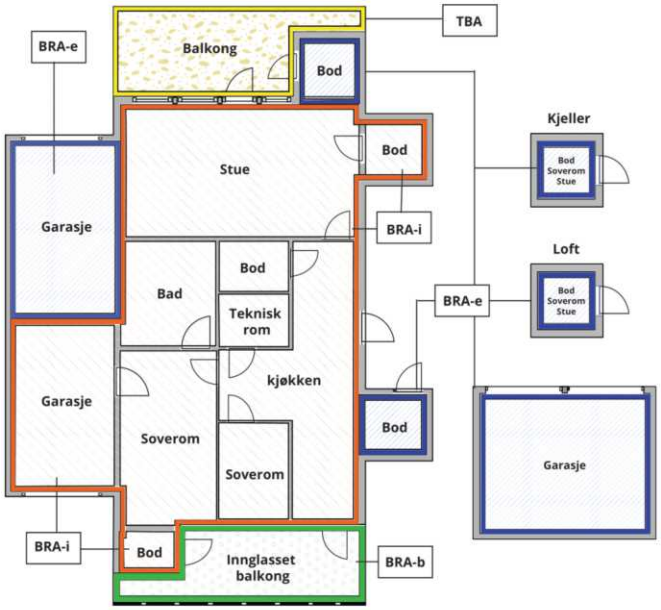
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	43			43	18
2. Etasje	37			37	
Kjeller	33			33	
SUM	**113**				**18**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, toalettrom, stue, kjøkken		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: .

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utbedring etter el-tilsyn i 2023

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Eva Lundemo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	167		0	45689.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solvegen 18 E

Hjemmelshaver
Vestre Strøm Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Vestre Strøm Borettslag	H0101	OBOS	Olly Lundemo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
78

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og meget attraktivt boligområde på Vestre Strøm i Rælingen kommune. Boligfeltet har en svært sentral beliggenhet midt mellom Lillestrøm og Strømmen. Videre fremstår området som rolig og barnevennlig med lite biltrafikk.

Det er gangavstand til bl.a. offentlig kommunikasjon (tog og buss), skoler, barnehager, idrettsanlegg, Strømmen og Lillestrøm med bymessige fasiliteter m.m.

Adkomstvei

Offentlig vei, privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent		Muntlig og skriftlig informasjon fra rekvirent som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260161
Addresse	Solvegen 18 E		
Postnr.	2005	Sted	RÆLINGEN
Selgers navn	Olly Lundemo		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Eva Lundemo

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2002

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

24

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring (via borettslag)

Polise/avtalenr.:

x

Initialer selger:
E L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet kjøkkenkran, dusjarmatur bad 2.etg samt armatur på gjestetoalett 1.etg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Strømmen Rørleggerbedrift AS, Bråtealleen 7, 1465 Strømmen ved Frank Opheim (frank@strommen-ror.no)

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagt eikeparkett og panel i kjellerstue. Utført av en tidligere eier ca 2000-2001

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Byttet vindu kjellerstue med lyskasse som også fungerer som rømningsvei. Arbeide utført i regi av borettslaget.Utført i 2017, ukjent dato.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedret kabelinnføring til sikringsskapUtbedret faseskinne ved kurs 8Utbedret kapslingsgrad overspenningsvernUtbedret jordet og ujordet stikkontaktUtbedret og festet lysbryter ved dør kjeller

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har dokumentasjon fra Elvia AS som viser avvik, samt bekreftelse av Elvia AS per 28.08.2023 at avvik er utført tilfredsstillende per 22.06.2023. Faglært elektriker har utført arbeide, uvisst hvilket firma / juni 2023

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Faglært elektriker, uvisst hvilket firma / juni 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Bekreftelse av Elvia AS per 28.08.2023 at avvik er utført tilfredsstillende per 22.06.2023.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.06.2026

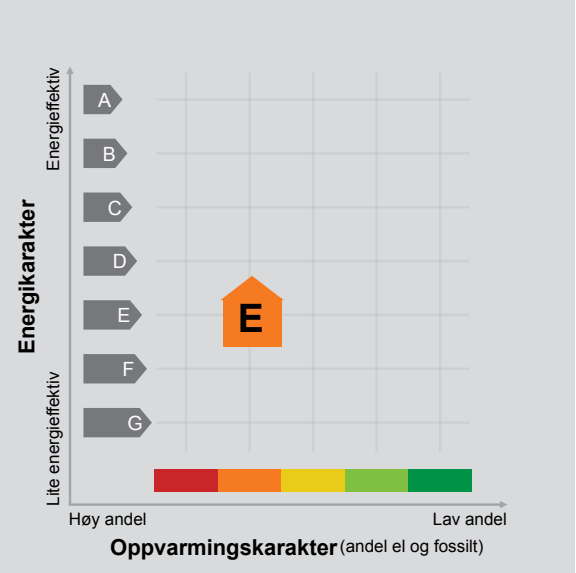
Signert av *Eva Lundemo*

Initialer selger:
E L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	2005
Sted	RÆLINGEN
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	167
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150456258
Merkenummer	Energiattest-2025-204637
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Solvegen 18D	150456258	H0101	0	0	16
Solvegen 18E	22126571	H0101	0	0	78
Solvegen 18B	22126547	H0101	0	0	4
Solvegen 18C	22126555	H0101	0	0	8

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1955

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	88 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	40 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	192 m³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,56 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,24 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	71 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,73
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.4.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 743 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	259,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17 572 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	259,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 743 kWh/år

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

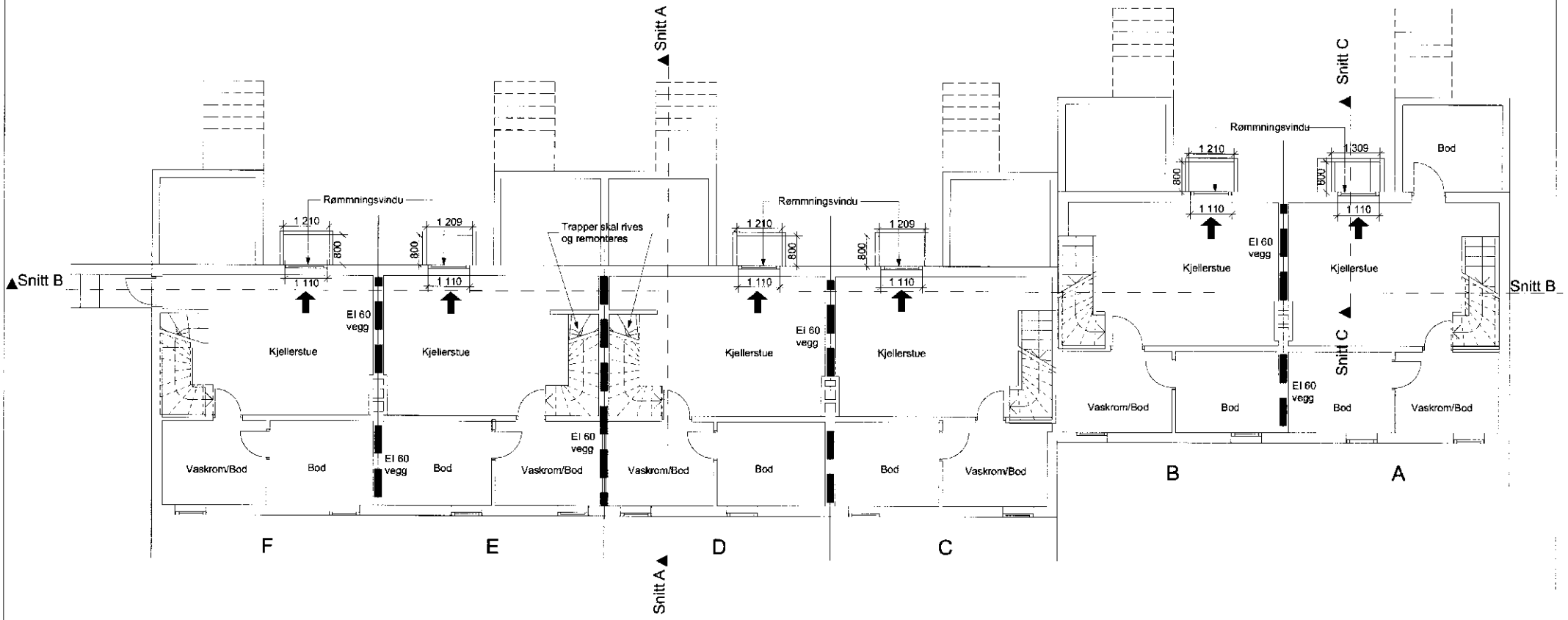
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 066 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	6 677 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 743 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	68,1 %

06 JUL 2017



Kjeller 1:100

GODKJENT
Saksnr.: 17/371
Dato: 13.07.17 MMS
ASKER KOMMUNE

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
D		Boder	28.06.17		mn
C		Endre vinduer	02.06.17	jl	mn
B		brannmarkeringer	04.05.17	jl	mn

Det henvises til brannteknisk konsept, RAP - 002, utarbeidet av COWI datert 28.03.2017

Prosjektnr. SOLVEGEN 20 Rekkehus. Ny.pln

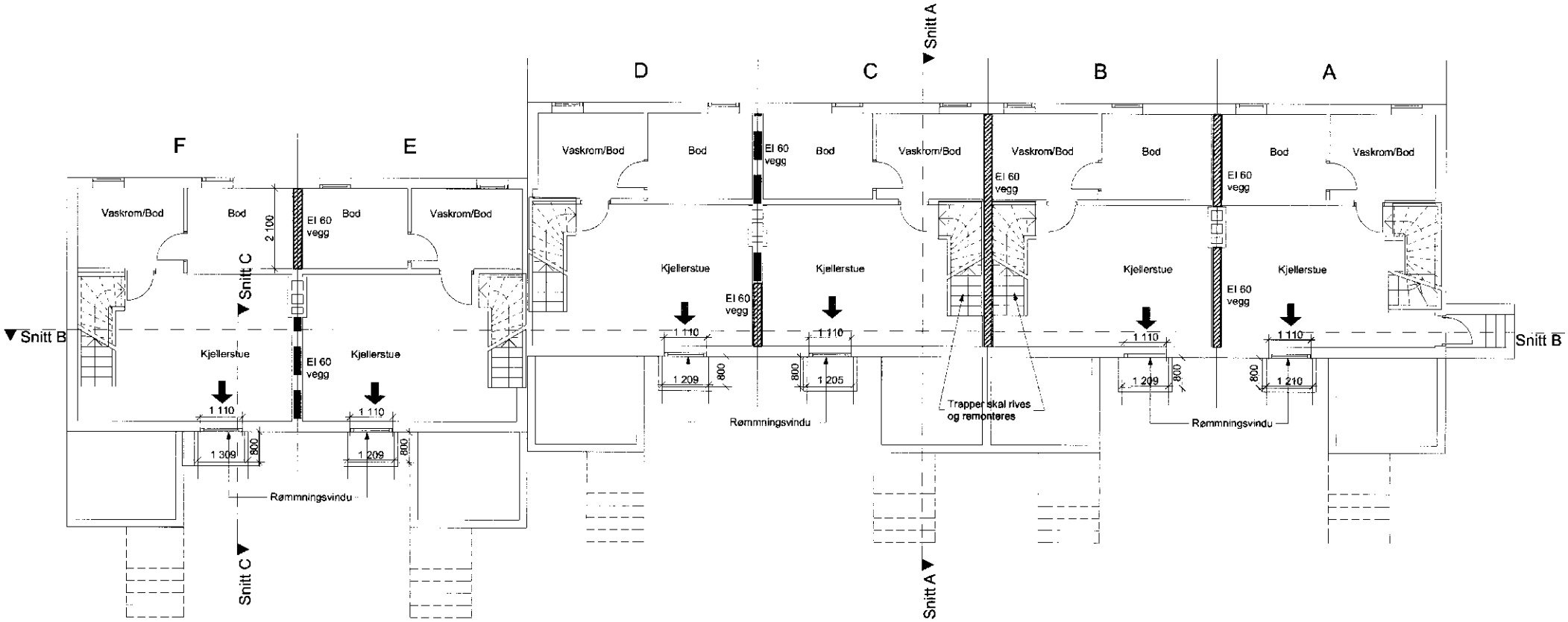
Byggemelding
Solvegen 20 a-f

Tegning:
Kjeller - Ny

Tegningsnr.: A20-12 | Rev. D
Målestokk (A3): 1:100
Dato: 04.04.2017

KILE STOKHOLM ARKITEKTER
Frognerstranda 2
0250 Oslo
Tlf: 22 99 46 20
e-post: post@kile-stokholm.no

06 JUL 2017



Eksisterende brannvegg

Ny brannvegg

Kjeller 1:100

GODKJENT
Saksnr.: 12/371
13.07.17 mms

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
D		Boder	26.06.17		mn
C		Endre vinduer	02.06.17	jl	mn
B		brannmarkeringer	04.05.17	jl	mn

Det henvises til brannteknisk konsept, RAP - 002, utarbeidet av COWI datert 28.03.2017

Prosjektnr. SOLVEGEN 18 Rekkehus, Ny.pln

Byggemelding
Solvegen 18 a-f

Tegning:
Kjeller - Ny

Tegningsnr.: A20-8 | Rev.: D

Målestokk (A3): 1:100

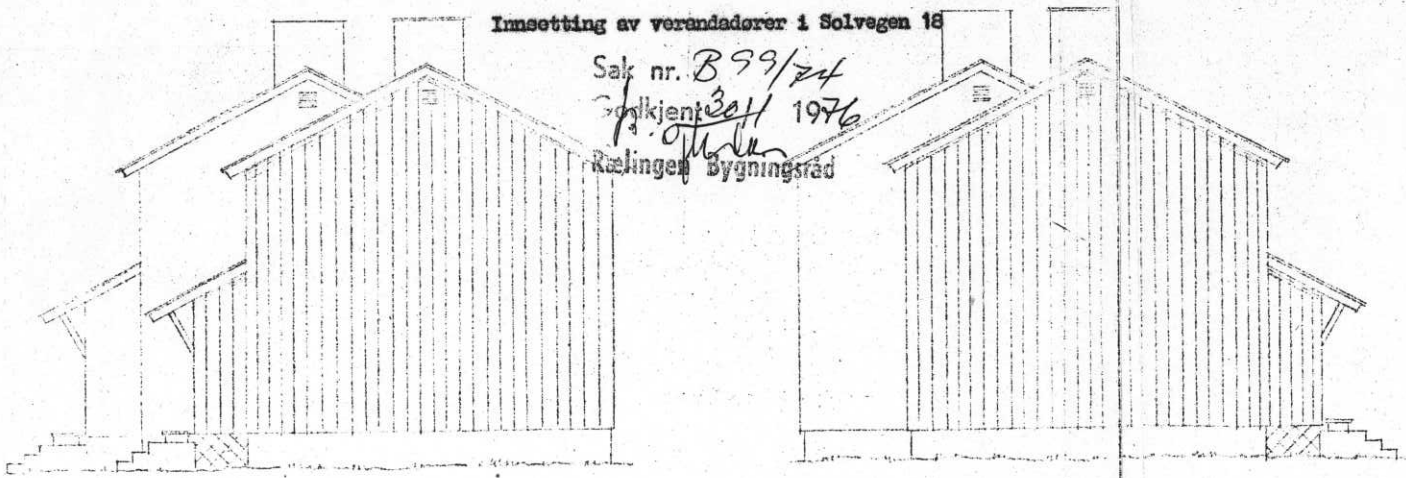
Dato: 03.04.2017

KILE STOKHOLM ARKITEKTER
Frognerstranda 2
0250 Oslo
Tlf: 22 99 46 20
e-post: post@kile-stokholm.no



Innsetting av verandadører i Solvegen 18

Sak nr. B 99/74
Godkjent 30/1 1976
Rælingen Bygningsråd



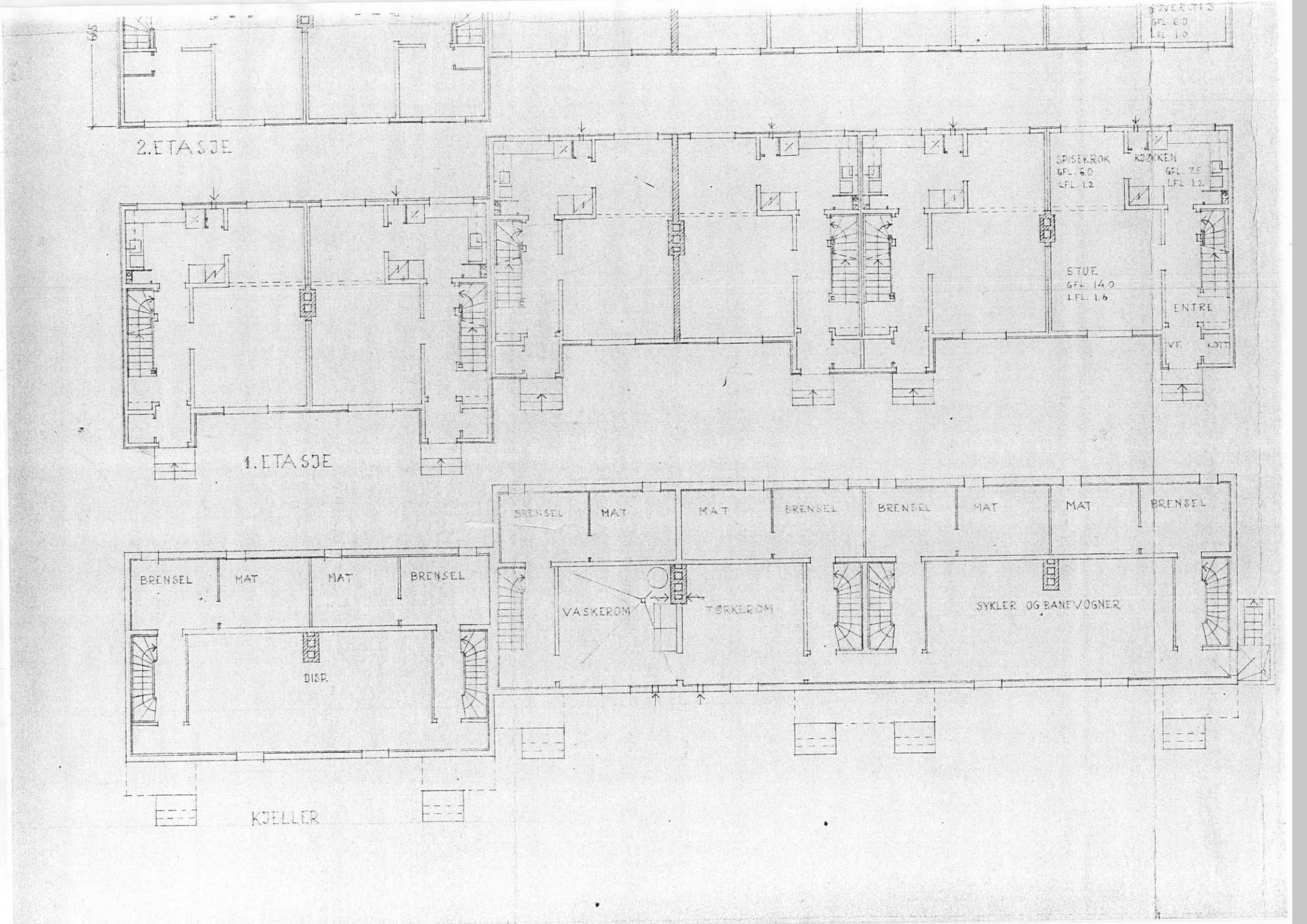
OPPDR. GIVER
Jernbanens
boretslag
VESTRE STRØM

NORGES ARKITEKTERS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO T 33 42 04

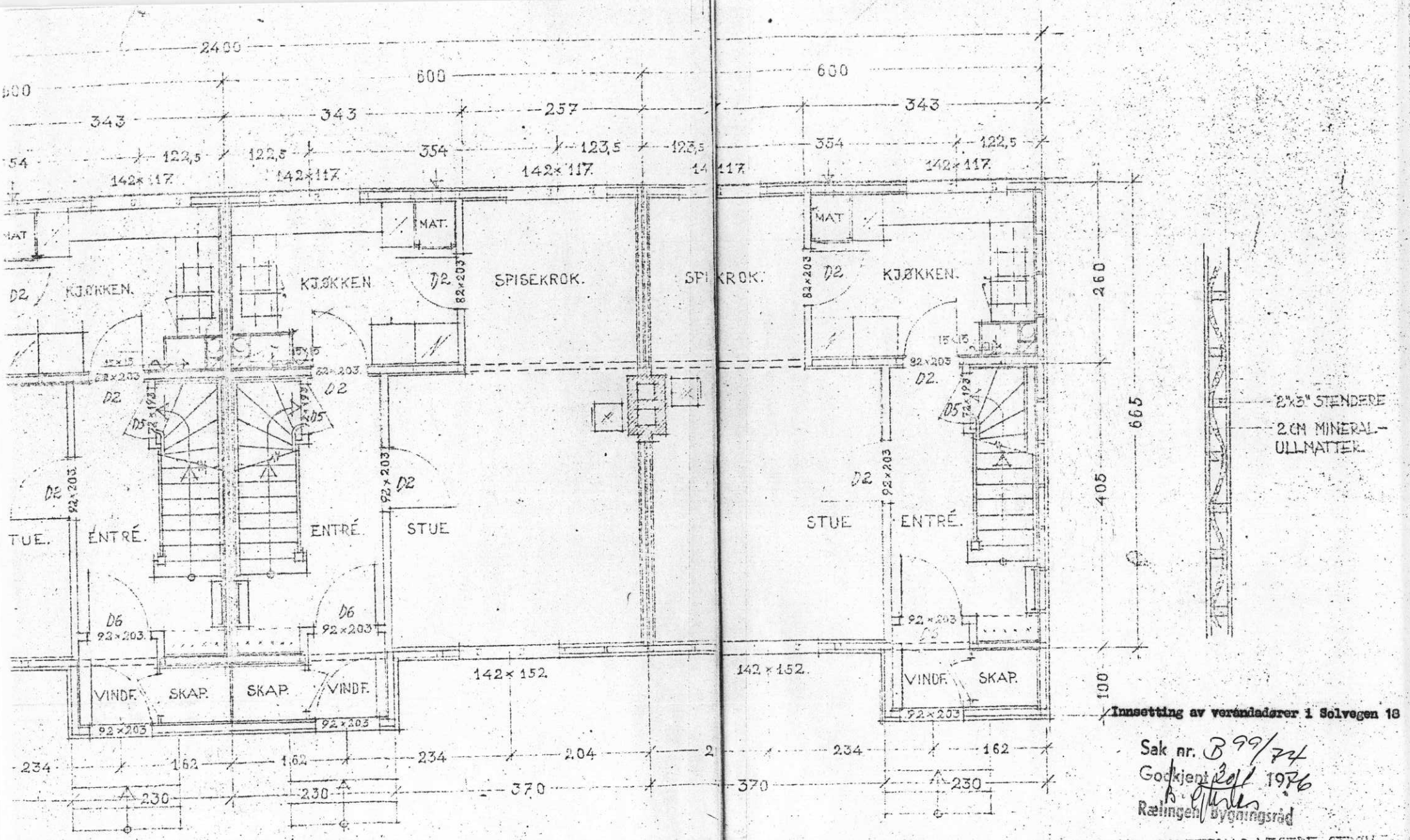
TEGN. TITEL
FASADER

MÅL: 1:100
TEGNET 4/10-1957
SIGN.

RETTET DATO
TEGN. NR.
57/3 - 2


2. ETASJE
SPISEKROK
GFL. 6.0
LFL 1.2
KJØKKEN
GFL. 7.5
LFL 1.2
STUE
GFL. 14.0
LFL. 1.6
ENTRE
VF.
KOTT
1. ETASJE
BRENSEL
MAT
MAT
BRENSEL
BRENSEL
MAT
MAT
BRENSEL
VASKEROM
TØRKEROM
SYKLER OG BANEVOGNER
BRENSEL
MAT
MAT
BRENSEL
DISP.
KJELLER

BRENSEL
MAT
MAT
BRENSEL
1. ETASJE
2. ETASJE
65
600
1200
600
600
600
600
2400
600
BRENSEL
VASKEROM
MAT
TØRKEROM
MAT
BRENSEL
BRENSEL
MAT
SYKLER OG BARNEVOGNER
MAT
BRENSEL
STUE
GFL. 14.0
LFL. 1.6
SPISEKROK
GFL. 9.0
LFL. 1.2
KJØKKEN
GFL. 7.5
LFL. 1.2
ENTRE
SOVEROM 2
GFL. 8.75
LFL. 1.0
SOVEROM 1
GFL. 10.5
LFL. 1.0
BAD
W.C.



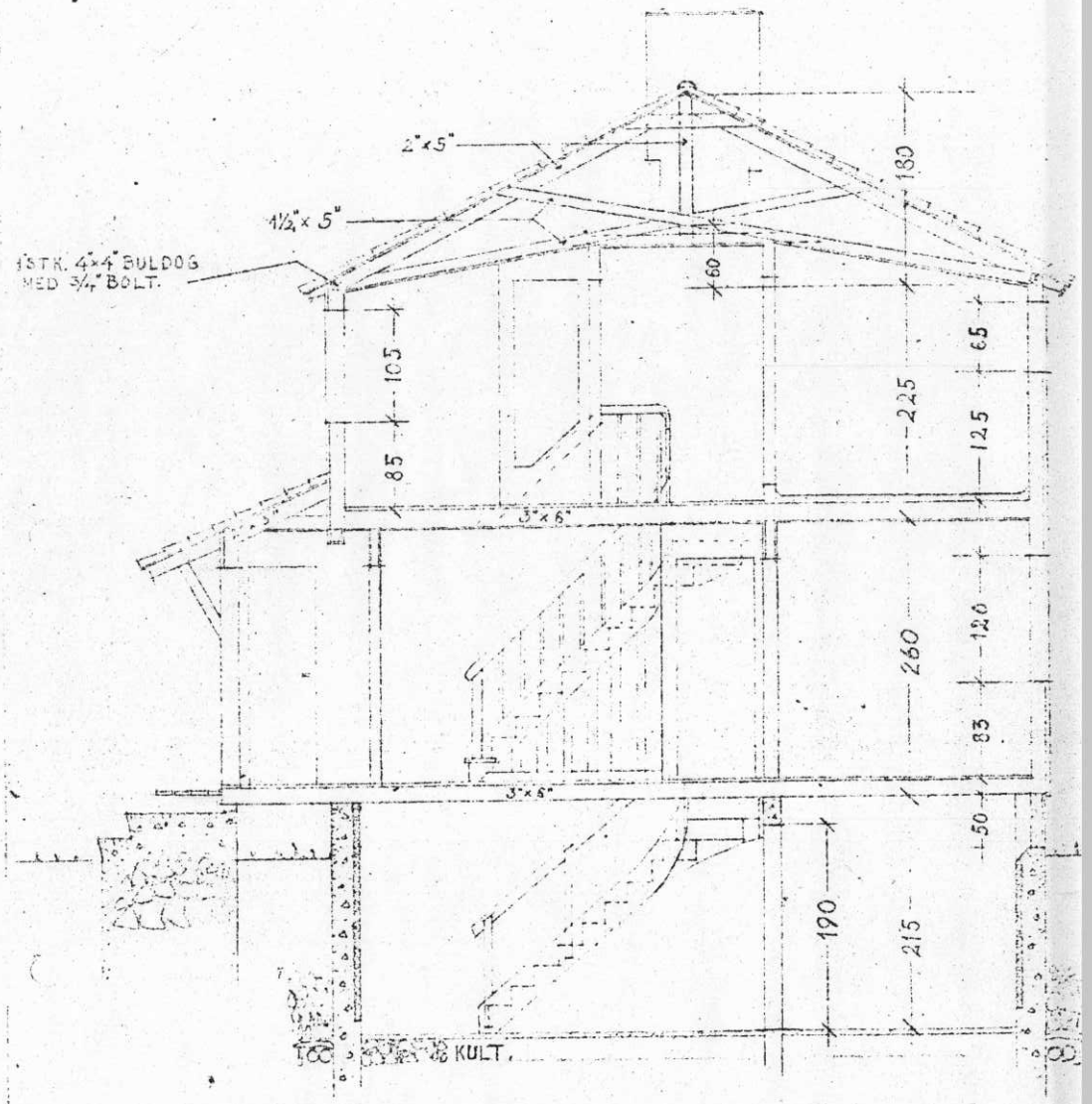
Innsetting av verandadører i Solvegen 18

Sak nr. B 99/74
Godkjent 20/1 1976
Rælingen byggningsråd

JERNBANENS BORETTSLAG, VESTRE STRØM

TYPE C15	BLAD NR: C15-4.
PLAN AV 1.ETASJE.	DATO: 21·3·51. 5/12-1957
INBAL ALMENNYTTE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONTORET	MÅL: 1:50

87/297

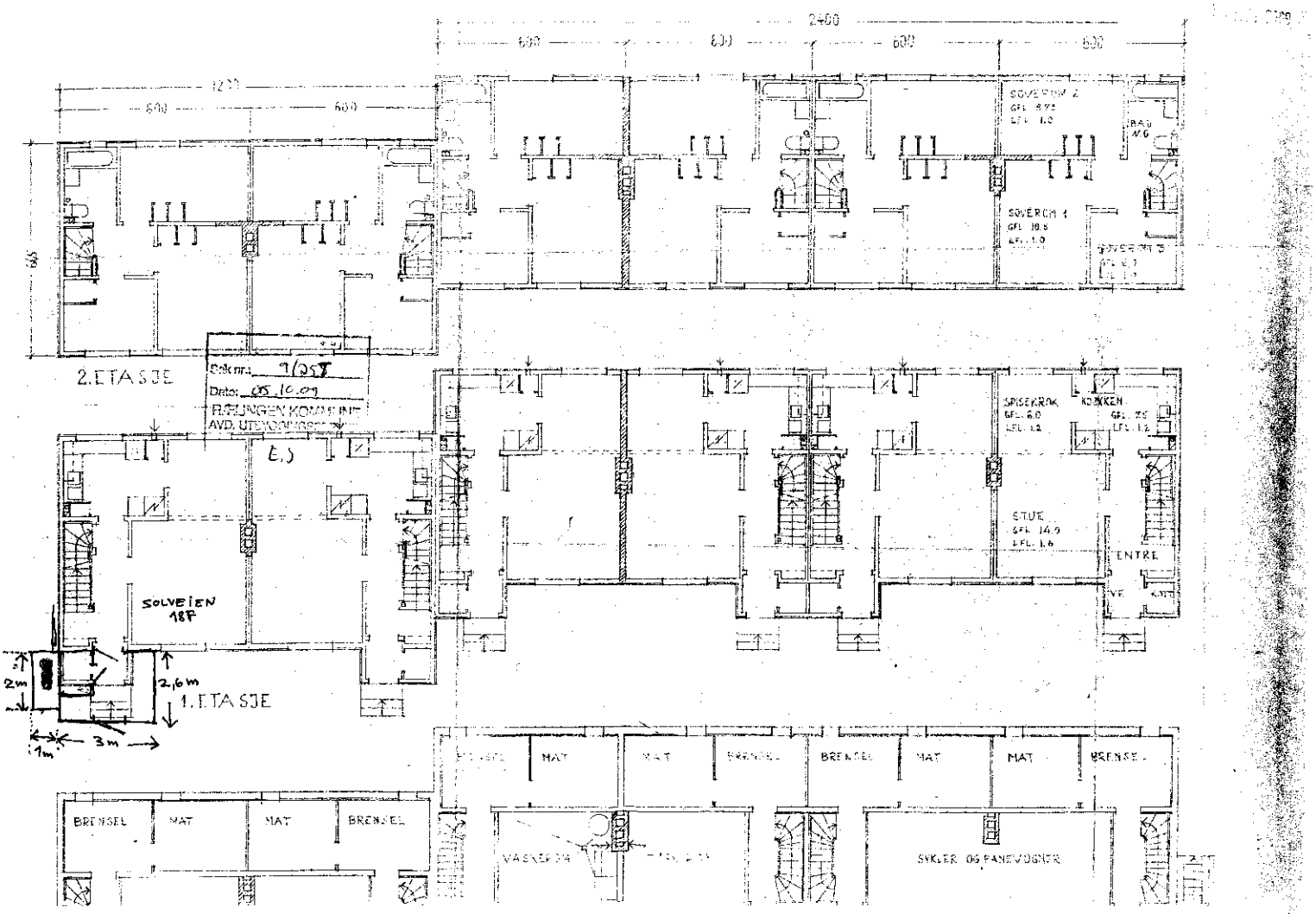


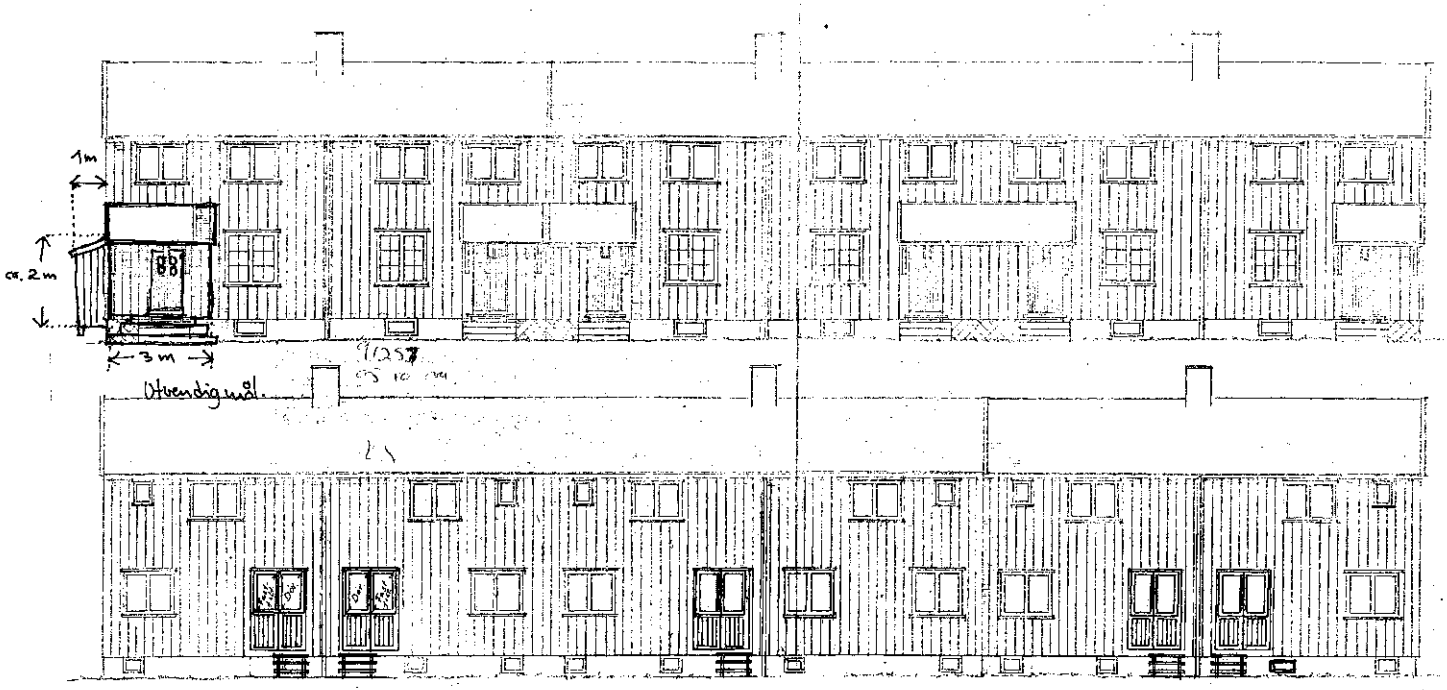
Innsetting av verandadører i Solvegen 18

Sak nr. B 99/74
Godkjent 2/11 1976
Rælingen Byggningsråd

JERNBANENS BORETTSLAG, VESTRE ST

TYPE C 15	BLAD NR. C15-9
SNITT.	DATO: 4.4.51. Bj.G.
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND. ARKITEKTKONTORET	MÅL: 1:50.


2400
600
600
600
600
1200
600
600
SOVEROM 2
GFL 8.95
LFL 1.0
BAD
M.G
SOVEROM 1
GFL 10.5
LFL 1.0
SOVEROM 3
GFL 9.2
LFL 1.0
2. ETASJE
Søknr.: 9/258
Dato: 05.10.09
RØLUNGEN KOMPLEKS
AVD. UTBYGGINGER
E.)
SOLVEIEN
18F
SPISEKROK
GFL 6.0
LFL 1.2
KJØKKEN
GFL 7.5
LFL 1.2
STUE
GFL 14.9
LFL 1.6
ENTRE
VF
2m
2,6m
1. ETASJE
1m
3m
BRENSEL
MAT
MAT
BRENSEL
BRENSEL
MAT
MAT
BRENSEL
VASKEROM
SYKLER OG PANEVOGNER

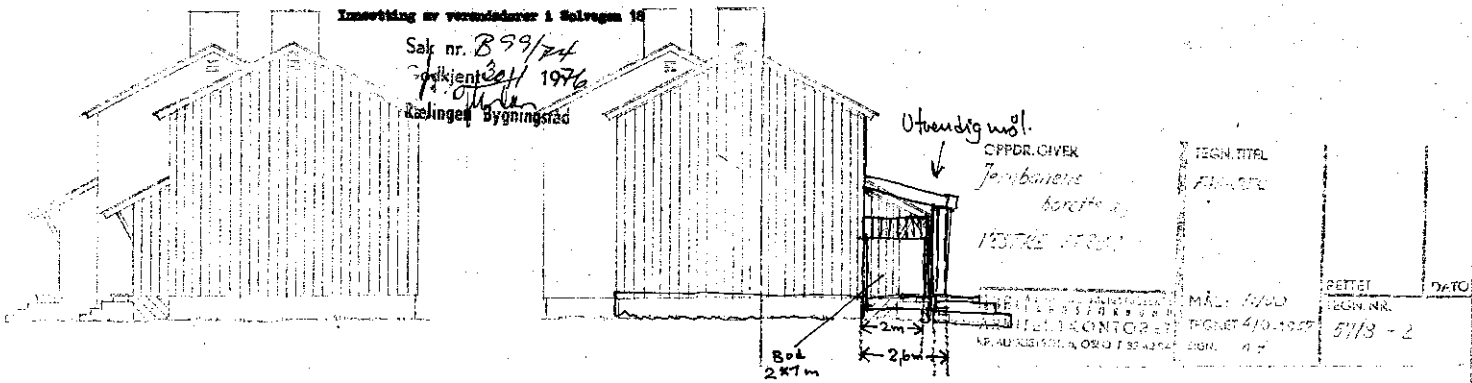


Innsetting av verandadører i Solvegen 16

Sak nr. B 99/74

Godkjent 1974

Bærlingen Bygningsråd



Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Birgitte Dalsøren
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: birgitte.dalsoren@privatmegleren.no

Deres ref.: 91c1e37b-927c-48d6-8c96-5d7b8bdd5efe . Vår ref.: 0212-1-161 Dato: 11.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestre Strøm Borettslag
Organisasjonsnr:	947815385
Andelseier:	Lundemo, Olly
Medeier:	
Leilighetsnummer:	161
Adresse:	Solvegen 18 E, 2005 RÆLINGEN
Andelsnummer:	78
Gnr.	106
Bnr.	167
Borettsinnskudd:	Kr. 9 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP4763140.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kopi av hele kjøpekontrakten (med el uten signatur) bes sendt forretningsfører sammen med søknad om godkjenning av ny andelseier. Se boligselskapets husordensregler/vedtekter vedr. dyrehold. Søknadsplikt og forhåndsgodkjenning fra oppgang er nødvendig. Mulighet for leie av p - plass. Venteliste hos styret. E-post: vestrestrom@styrerommet.no Vaktmester driftes av Hagen Hageservice AS. For mer informasjon, se selskapets web side www.vestrestrom.no under fanen BO HOS OSS. Opplysning kun for Solvn.12-14-16 og Linjevn. 14-16-18: Det er felles fyring i blokkene. Styret justerer brenselstillegget. Det tilkommer et gebyr ved endring av eier på garasje. Skilt: Vennligst gi melding til styret om ønsket tekst på postkasse- og eventuelt dørskilt. vestrestrom@styrerommet.no TV-dekoder og internet-modem fra GET:Internett og digital-tv fra GET er inkludert i fellesutgifter, men hver enkelt andelseier er ansvarlig overfor GET for de to boksene med tilhørende kabler. Selger skal levere inn sine bokser. Ny

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11437526 4
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,07%
Restsaldo	1 178 824,00
Innfrielsesdato:	01.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208202219
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%

Restsaldo	21 677 785,00
Innfrielsesdato:	30.10.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 604,56,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 604,56	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	961,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 908,-
Annen formue:	38 668,-
Gjeld:	176 037,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11437526 4
Restsaldo:	8 858,17
Kapitalkostnader:	3 073,90
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208202219
Restsaldo:	162 946,90
Kapitalkostnader:	1 006,33
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 171 805,07,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Steinar Olsen, e-post:vestrestrom@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter for Vestre Strøm Borettslag
Org.nr. 947815385

Vedtatt på ordinær generalforsamling 10. mai 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 20.05 2010, 07.05.2013, 09.05.2018, 24.06.2020, 22.04.2021, 19.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Vestre Strøm Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie opp til 10 % av andelene:

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett, bruksoverlating og leie av garasje

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Etter skriftlig søknad fra andelseier kan styret godkjenne overlating av bruken av boligen til andre. Andelseier kan få godkjennelse til å overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagloven § 5-6 første ledd nr. 3 (andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen) har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er en person som nevnt i borettslaglovens § 5-6 første ledd nr. 3
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt, spesielt gjelder det blokkering av ventiler mot innvendige, vertikale luftesjakter fra bad og kjøkken og tilkobling av avtrekksvifter til disse kanalene. For forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, varmepumper, markterrasser, plattinger, levegger, verandatrapper og lignende, må det sendes skriftlig søknad til styret, og skriftlig godkjenning må foreligge før arbeidene settes i gang. Det samme gjelder flytting av sluk og avløpsrør fra leiligheten og montering av avtrekksvifter med kanal til ventil på yttervegg. Arbeid som andelseier får utført i boligen, skal foretas på en faglig og håndverksmessig forsvarlig måte.

(3) Andelseiere skal kontakte styret før flytting eller fjerning av vegger og røropplegg i leiligheten.

(4) I boder skal kun enkel belysning være koblet til felles strømanlegg. Varmtvannsberedere, vaskemaskiner o.a. private apparater som er plassert i boder og fellesrom, må forsynes med strøm fra eget sikringsskap. Beboeres private oppkoblinger i fellesrom kan kreves demontert på beboerens bekostning hvis de brukes på en brannfarlig måte.

(5) Andelseiere kan etter søknad få godkjenning fra styret til å knytte tilstøtende fellesareal i loft eller kjeller til sin leilighet. Søknaden skal inneholde et forslag til hvordan evt. berørte fellesarealer som disponeres av andre andelseiere skal omfordeles på en rettferdig måte. Uttalelser og enighet fra de andre rettighetshavernes som blir berørt skal legges ved søknaden. Arealer som innlemmes i leilighetene må, som leilighetene for øvrig, bare brukes i overensstemmelse med gjeldende lover og regler for boligformål. Soverom på loft og i kjellere er bare tillatt med godkjente rømningsveier. Selv om et areal blir innlemmet i en leilighet skal borettslaget alltid kunne kreve tilgang til tekniske anlegg som feieluker, vannmålere, stakeluker ol. Borettslagets erstatningsansvar ved skader i innlemmet areal som ikke dekkes av bygningsforsikringen, begrenser seg til å tilbakeføre de disponerte fellesarealene til opprinnelig standard. Borettslagets øvrige betingelser for å godkjenne at fellesareal innlemmes i den enkelte leilighet, fremgår av vedlagte standardkontrakt. Andelseiere med utvidede leiligheter må ha kontrakt med borettslaget med bestemmelser om plikter og rettigheter, kostnads- og ansvarsfordeling og informasjonsplikt ved salg/eierskifter.

4-4 Garasjeanleggene
(1) Garasjeanleggene er en del av borettslaget. Borettslagets generalforsamling er øverste bestemmelsesorgan, og mellom generalforsamlingene borettslagets styre.

(2) Formålet med virksomheten er å tilby garasjer og mulighet til lading av elbil for beboere i borettslaget.

(3) Drift av garasjeanleggene skal i sin helhet dekkes av brukerne av garasjeanleggene gjennom innskudd og leie.

(4) Borettslagets styre oppnevner et garasjeutvalg i etterkant av generalforsamlingen hvert år. Garasjeutvalget skal bestå av minst 3 medlemmer – utvalgsleder og 2 medlemmer. Ett utvalgsmedlem med personlig vara må være medlem i borettslagets styre. Utvalgsmedlemmene må bo i borettslaget. Dersom noen går ut av garasjeutvalget i perioden, kan borettslagets styre utpeke nye.

(5) Garasjeutvalget styrer den daglige driften av garasjeanleggene med bl.a. vedlikehold, skifte av leietakere og økonomistyring.

(6) Skifte av leietakere skal foregå gjennom garasjeutvalget.

(7) Garasjene tildeles i hovedsak etter ventelisteordning, unntaksvis etter annen vurdering av garasjeutvalget, og leietakere kan om nødvendig bli pålagt å bytte til en annen garasje.

(8) Regnskap og budsjett for hvert år godkjennes av borettslagets styre.

(9) Styret skal godkjenne «Leiekontrakt for garasje», som regulerer utleie og bruk av garasjene. Endringer i kontakten skal også godkjennes av styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og tilhørende boder i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår fare for skade på andre andelseieres eller borettslagets eiendom.
Den enkelte andelseier skal vedlikeholde boligen innvendig, dvs. vinduer, ytterdører og karmer innvendig, ildsteder, rør med tilkoblede apparater som radiatorer fram til fellesrør, sikringsskap, ledninger fra eget sikringsskap, ledninger i egne boder, varmekabler, inventar inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, innvendige flater inklusive innsiden av verandaen. Innsiden av verandaen vil si innsiden av rekkverket og gulv.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger av slikt som ildsteder, rør med tilkoblede apparater som radiatorer fram til felles rør, sikringsskap, ledninger med tilbehør fra eget sikringsskap og i egne boder, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Verandagulv av betong må holdes med vanntett overflatebehandling. Verandagulv av tre må vedlikeholdes og om nødvendig skiftes. Verandagulv med membran må holdes med overgulv som beskytter membranen mot skader.

(3) Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en faglig og håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt, eller repareres ikke skader som andelseier er pliktig til å utbedre, kan borettslaget sette

leiligheten i stand på andelseiers bekostning. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjonen som trengs for å kontrollere at leieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

(4) Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av sluk på balkong, og innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets fellesledning. Sluk må være tilgjengelige og ikke tildekkes.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert utstyr som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23. september 2002. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekningen besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse

fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer er to år så sant ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Borettshavere som flytter ut av borettslaget kan ikke ha verv i styret.

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. øke tallet på andeler eller å knytte andeler til lokaler som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom eller andelsbolig
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 økonomiske ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst 8 og høyst 20 dager på forhånd. 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) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

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

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

9 - 6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom generalforsamlingen ikke velger en annen møteleder.
Møtelederen sørger for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet av generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet der. Protokollen underskrives av møtelederen og to andelseiere som generalforsamlingen velger mellom de tilstedeværende. Protokollen skal være tilgjengelig for andelseierne.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn 1 andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Valgkomité
(1) Det kan velges en valgkomité bestående av to til fire medlemmer. Valgkomiteens medlemmer kan ikke være husstandsmedlemmer med medlemmer eller varamedlemmer i borettslagets styre.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 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 borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendring og forholdet til borettslovene

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

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

HUSORDENSREGLER FOR A/L VESTRE STRØM BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 10. mai 2006
Endret på ordinær generalforsamling 20. mai 2010
Endret på ordinær generalforsamling 06. april 2011
Endret på ordinær generalforsamling 06. mai 2014
Endret på ordinær generalforsamling 05. mai 2015
Endret på ordinær generalforsamling 26. april 2016
Endret på ordinær generalforsamling 08. april 2018
Endret på ordinær generalforsamling 09 mai 2019
Endret på ordinær generalforsmaling 22. april 2021
Endret på ordinær generalforsamling 19. april 2023

INNLEDNING
Etter Borettsloven § 5 -11 kan styret fastsette vanlige ordensregler for borettslaget.
Gjeldende husordensregler skal være tilgjengelige på borettslagets internettsider, og kan ellers fåes ved henvendelse til styret.
Husordensreglene skal fremme et trygt og trivelig bomiljø for alle i borettslaget, og både beboerne og deres gjester må rette seg etter gjeldende regler.
Bestemmelser som styret vedtar mellom generalforsamlingene, gjelder som husordensregler fram til neste generalforsamling.

RO I BORETTSLAGET
Det skal være ro i leiligheter, fellesrom og utearealer mellom kl. 23 og 06.

KLESVASK
Fellesvaskeriene i blokkene må bare brukes på hverdager mellom kl. 08 og 21, og ifølge regler på oppslag i vaskeriene.

Vaskemaskiner, tørketromler o.l. rundt i de enkelte leilighetene må ikke brukes i stilletiden mellom kl. 23 og 06, og bare dersom noen er til stede og våkne i leiligheten.

SØPPEL
Alle søppeldunker er felles, og man skal om nødvendig bruke søppeldunker ved andre hus hvis den nærmeste er full. Søppel må ikke settes utenfor søppelbeholderne eller mellomlagres i oppgangen.

Alt rent papir, ren papp og rene drikkekartonger - men ikke noe annet - skal kastes i containerne for returpapir. Matavfall skal sorteres i egne, grønne poser fra ROAF og kastes sammen med restavfallet.

Glass og metall skal leveres i offentlige returcontainere.
Risikoavfall er det forbudt å kaste i restavfallet. Det må den enkelte beboer levere på butikker og offentlige mottak, eller samle opp i den røde ROAF-boksen for risikoavfall som er utlevert til hver leilighet. Når boksen er full, kan den byttes inn gratis på et ROAF-mottak. Beboerne må selv ordne dette, og boksen skal følge leiligheten ved salg.
Borettslaget organiserer ryddeaksjon hver vår, og kan da kreve noe sortering av avfallet som settes ut til henting. Det er forbudt å hensette skrot i fellesrom på loft, kjeller og oppganger i påvente av neste bortkjøring uten avtale med styret. Slikt kan fjernes for eiers regning.

LOFT, KJELLER OG OPPGANG
Fellesrom på loft og kjeller må rengjøres av beboerne i oppgangen i fellesskap.
Loftsvinduene skal holdes lukket hele året for å holde vær, vind, insekter og fugler ute.

I kjelleren skal vinduer og ventiler holdes stengt om sommeren, da det er høy luftfuktighet ute. Det bør luftes godt om høsten før det blir frost, men kjellervinduer må ikke bli stående åpne og gi uvedkommende på to eller fire adgang til huset. Om vinteren må vinduer og ventiler i kjelleren holdes stengt pga. frostfare. I hus med avfukteranlegg i kjelleren gjelder egne regler som følger av oppslag i huset.
Beboere må ikke uten avtale med de andre i oppgangen ta i bruk mer av fellesarealene enn det som tilsvarer den enkeltes andel - i firemannsboligene ¼ av fellesrommene, osv.

Felles sykkel- og lagerrom er til sykler, barnevogner, uteleker og liknende som er i jevnlig bruk.

Adkomst til dører, vinduer, avfukteranlegg og feieluker må ikke blokkeres. Ting som ikke er i jevnlig bruk, må oppbevares i private boder. Andre gjenstander og skrot skal ikke hensettes i fellesarealer uten avtale med styret og merking med navn og årstall. Ting som hensettes i fellesrom i strid med husordensreglene, kan regnes som eierløse og kastes.
Oppganger og korridorer skal ikke brukes som lagringsplass. Sykler og barnevogner som er i dagelig bruk kan likevel stå under trappa i oppgangen når de ikke hindrer fri ferdsel. Lovens minstekrav til fri rømningsvei i minst 80 cm bredde må overholdes, så sykler og barnevogner må ikke parkeres i inngangspartiet i oppgangene.

Alle ytterdører skal holdes låst hele døgnet, i blokkene også loft- og kjellerdører. Feil på dører, låser, dørpumper og porttelefoner må meldes til styret snarest. I fellesdørene skal det kun brukes systemnøkler laget hos låsesmed med rekvisisjon fra styret. Hvis andre nøkler brekker i låsen, vil alle utgifter til reparasjon bli belastet andelseier som har brukt ulovlig nøkkel.

Det må ikke brukes mer felles lys enn nødvendig, og privat belastning på anlegget for fellesstrøm er forbudt.
Det er ulovlig å ha frysere og kjøleskap på loftet.

UTEANLEGG
Plener og hekker vedlikeholdes i hovedsak av vaktmestertjenesten, men beboerne oppfordres å delta i dugnader for enkelte vedlikeholdsoppgaver på uteanlegget.
Utemøbler og lignende må ikke plasseres til hinder for grasklippingen.
Trær kan bare fjernes med samtykke fra styret.
Beboerne må selv holde det søppelfritt utenfor egen bolig.
Det må ikke brukes mer vann enn nødvendig til hagevanning, bilvask og lignende, vanning av plener er ikke lov, og lekkasjer må meldes til styret snarest.

BADESTAMPER
Badestamper på plattinger tillates etter søknad til styret, under forutsetning av at

- det foreligger en juridisk utredning som fritar borettslaget (grunneier) for erstatningsansvar
- alternativt at det foreligger en forsikringsordning som dekker ansvaret
- den juridiske utredningen kostes av de andelseierne som er interessert i å ha badestamp
- en ev. forsikringsordning administreres gjennom borettslaget og betales av de andelseierne som har badestamp
- ordningen ikke innebærer noe ansvar for borettslaget om at sikringstiltak (tildekking, låsing osv.) til enhver tid er i funksjon
- hensyn til andre brukere av eiendommen ivaretas
- tekniske tilkoblinger som strøm og vann er forskriftsmessig og utført av autorisert firma

- uforutsette utgifter og merarbeid for borettslaget som måtte forårsakes av badestampen i framtida, i sin helhet dekkes av andelseier som eier badestampen
- badestampen kan demonteres for andelseiers risiko og kostnad dersom bruk, manglende vedlikehold eller andre forhold fører til stor sjenanse eller fare for andre brukere av eiendommen

PARKERING
Borettshaverne har ansvar for at også deres husstandsmedlemmer og gjester overholder borettslagets parkeringsbestemmelser.

- Borettslagets parkeringsplasser er for personbiler og biler av tilsvarende størrelse.
- Borettslagets parkeringsplasser er for beboere og gjester som er på besøk i borettslaget.

På borettslagets eiendom:
(Gjelder alle oppmerkede parkeringsplasser unntatt 10 plasser utenfor hekken i Linjevegen.)

- Forbudt å parkere på plener, andre grøntområder og stikkveiene.
- All parkering må foregå innenfor oppmerket felt.
- Forbudt å legge ut ledning fra husene til f.eks. motorvarmer eller el-bil.
- Styret fordeler parkeringsplasser
- Styret bestemmer parkeringsordninger for ulike parkeringsområder for reservert beboerparkering og frie korttids/gjesteparkeringsplasser.
- Informasjon om bestemmelsene finnes på skilt, oppslag i alle oppganger og borettslagets nettsider. Ved endringer blir alle berørte andelseiere direkte informert.
- Parkeringsordningene håndheves av et parkeringsselskap.
- Brudd på borettslagets parkeringsbestemmelser kan føre til parkeringsgebyr og i verste fall borttauing for eiers kostnad og risiko.
- Ved tap av parkeringsoblat, kan man få ny mot en avgift på 500 kroner. Avgiften refunderes dersom den tapte oblaten kommer til rette igjen.

På kommunal eiendom:
(De offentlige veiene gjennom borettslaget, og 10 korttidsplasser utenfor hekken i Linjevegen.)

- Soneparkering med totalt parkeringsforbud i veikantene
- 48 timers korttidsparkering på oppmerkede og skiltede plasser utenfor hekken i Linjevegen
- Parkeringsordningen håndheves av Rælingen kommune.
- Brudd på bestemmelsene kan føre til parkeringsgebyr og i verste fall borttauing for eiers kostnad og risiko.

SNØRYDDING
Snørydding og strøing på fellesområder foretas i hovedsak av vaktmestertjenesten.
Den enkelte beboer har ansvar for å rydde snø på egen veranda. Beboerne har i fellesskap ansvar for å rydde snø ca 1,5 meter utenfor egen oppgang og ved søppeldunken nærmest huset. Hver oppgang skal ha snømåke, kost, bøtte med strøsand, og lignende.

HUSDYRHOLD
Husdyrhold er ikke tillatt uten søknad og godkjennelse fra styret. Innedyr som ikke er til sjenanse, omfattes ikke av søknadsplikten.

Styret kan etter skriftlig søknad tillate husdyrhold dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Godkjennelse må innhentes før husdyret flytter inn, og gjelder kun det omsøkte husdyret. Naboene i oppgangen eller tunet (rekkehusene) skal høres før styret behandler søknaden.

Godkjenning kan inndras ved overtramp av retningslinjene for dyrehold.

Husdyr skal holdes i bånd ved lufting, hundeposer må brukes, og eier må sørge for at deres husdyr ikke etterlater rester på bruksplenene i borettslaget. Adgangsforbud for hunder på lekeplassen skal respekteres.

Beboere som får godkjennelse for dyrehold, har derfor spesielt ansvar for å ta hensyn til at det kan være naboer som ikke ønsker nærhet til husdyr.

Overtredelse regnes som mislighold.

FORBUD MOT MATING AV VILLE DYR (F.EKS. ROTTER)
På grunn av risiko for rotteplage, er det forbudt å mate ville dyr. Forbudet inkluderer fugler.

OPPBEVARING AV GASS
All oppbevaring av gass innendørs er forbudt. Også små campinggassbokser må oppbevares på verandaen.

OPPUSSING
Arbeid med oppussing/utbedring som kan høres utenfor boligen, må kun foregå på hverdager (inkl. lørdager) mellom kl. 07 og 19. Støyende oppussinger helt forbudt på søndager og andre røde dager i kalenderen.

BALKONGER OG BALKONGKASSER
Det skal brukes innerkasser i balkongkassene.

VARMEPUMPER
Installasjon av varmepumper i henhold til gjeldende regelverk godkjennes etter søknad til styret.

Det tillates å sette inn varmepumper i 4-mannsboligene og rekkehusene. Følgende punkter må oppfylles:

- Varmepumper skal ikke henge på vegg, men monteres på enten løst stativ eller betongfundament.
- Varmepumpene skal kles inn i en kasse slik at det blir ens utforming. Plassering skal bestemmes eller godkjennes av styret.
- Den som setter opp varmepumpe er ansvarlig for at det blir benyttet offentlig godkjente firma og at leverandøren godkjennes av styret.
- Dersom montering og gjennomføring i vegg etc. og også påfølgende bruk av varmepumpen medfører skader på bygningsmasse, uansett årsak, er andelseieren pliktig til selv å dekke omkostningene med å istandsette dette. Det gjelder også om borettslaget først har dekket reparasjonsomkostninger. Dette inkluderer også evt. egenandel på skade som dekkes av forsikring.
- Det forutsettes at varmepumper er av slik kvalitet at det ikke blir sjenerende lyder eller vibrasjoner.
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 53dB på utedelen.
- Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.

- Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utseende.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Det inngås serviceavtale med ettersyn av leverandør på max 2 år.
- Andelseier er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen. Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, kan bli demontert på andelseiers bekostning.
- Hvis andre andelseiere blir plaget av støy eller vibrasjoner må varmepumpen demonteres og evt. erstattes med mer stillegående og vibrasjonsfri varmepumpe.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 212

VESTRE STRØM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VESTRE STRØM BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:00, Velferden Strømsveien 66, Strømmen.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTRE STRØM 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

Steinar Olsen 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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 resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Vestre Strøm Borettslag Styrets arbeid 2025 - 2026.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. 0212 Kommentarer til årsregnskapet 2025 (1).pdf
4. 212 Vestre Strøm Borettslag - Revisjonsberetning (Oppdatert dato).pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000. Justert iht. prisvekst

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 310 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Bent Van Vuuren
- Helene Fredriksen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Karlsen
- Simen Sørum

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRETS SAMMENSETNING I 2026.pdf

---

Sak 8

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitè Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets arbeid

April 2025 til april 2026
Siden forrige generalforsamling 23.april 2025 har styret avholdt 12 styremøter og behandlet 112 saker, i tillegg kommer daglig drift av borettslaget og nødvendige befaringer.

Styret består av tillitsvalgte, fem styremedlemmer og to varamedlemmer. Varamedlemmene deltar på styremøtene og bidrar til styrets oppgaver. Styrets nye sammensetning er oppdatert i Brønnøysundregisteret.

Gjennom året er det mange store og små oppgaver i et stort borettslag som vårt, med 149 boenheter fordelt på 2 rekkehus, 17 firemannsboliger og 3 blokker med forskjellige vedlikeholdsbehov, i tillegg til garasjeanlegg og en stor eiendom med parkeringsplasser og grøntanlegg.

Styret bruker det elektroniske Styrerommet og Vibbo portalen og elektronisk fakturabehandling.

Forsikring
Borettslaget har bygningsforsikring i IF Skadeforsikring.
Egenandel ved de fleste skader er kr 10.000-.

Møter med beboerne
Generalforsamlinger gjennomføres fysisk for å oppnå direkte og personlig kommunikasjon, og muligheter for å diskutere sakene som tas opp.

Digital generalforsamling på Vibbo kan gi høyere deltakelse, men er best egnet for enkle saker som ikke krever diskusjon og utredning.

Kommunikasjon og informasjon
Borettslaget bruker den digitale portalen Vibbo for å kommunisere med beboerne: vibbo.no/vestre-strom

På Vibbo deler styret informasjon, og beboere finner også informasjon her om borettslaget, kontaktinformasjon, vedtekter og ordensregler, bruksanvisning for innretninger i boligene, tv/internett-ordningen, HMS-plan og HMS-arbeid med mer.

Beboere har rett til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon i henhold til borettslagsloven. Disse vil motta viktig informasjon på papir i postkassen.
Beboere som ikke bruker Vibbo kan gå glipp av informasjon, og styret anbefaler alle som kan å bruke Vibbo Pårørende kan få tilgang til Vibbo. Vibbo finnes også som mobilapp.
Beboere som trenger hjelp for å komme i gang med Vibbo-appen kan henvende seg til styret.

Vaktordning i styret
Styret betjener fortsatt vakttelefonen på rundgang.
Denne skal kun brukes ved viktige og akutte henvendelser.
Tlf 930 49 684.

Rutinehenvendelser og saker som ikke haster bes fortsatt å skrives på Vibbo: vibbo.no/vestre-strom eller epost: vestrestrom@styrerommet.no

Varmepumper
Spørsmål vedr. installasjon av varmepumpe skal rettes til styret.
Detaljerte bestemmelser er tatt inn i husordensreglene.

Parkering
Den digital gjesteparkerings ordningene har vi god erfaring med.
Parkerings info finnes på Vibbo under tema parkering.
P-service utøver regelmessig kontroll av alle gjesteplassene og ladeplassene.
Ved eventuell feil bøt-legging, tas dette direkte mellom bileier og P-service.

Det er forbudt å parkere i stikkveiene som er: oppkjørsel til blokkene, foran innganger til 4 mannsboligene og mellom rekkehusene. Disse arealene skal være fri for parkering i tilfelle utrykningskjøretøy som sykebil og brannvesen kommer. Arealene er kun for av/på lessing, og av/på stigning. Vi har økende besøk av Hjemme Helse Tjenesten i borettslaget, som vi må ta hensyn til. Ved av/på lessing i stikkveiene skal fossilbiler stoppe motoren.

Elbillading
På ladeplass skal det kun stå Elbil som er under lading. Ingen registrering er nødvendig.
Regler for bruk av ladeplass finnes på Vibbo under tema elbillading.

Snørydding og grønt arbeider
Vaktmesterkompaniet har ansvar for snørydding, strøing og grønt arbeider. Det har vært få problemer det siste året og de problemene som har vært har blitt korrigerte relativt raskt
Det er Rælingen kommune som har ansvar for snørydding og strøing av hovedveiene gjennom borettslaget og de kommunale parkeringsplassene i Linjevegen.

Vaktmester
Vaktmestertjenesten AS er engasjert to timer hver uke for forefallende arbeid.

TV og bredbånd
Ny avtale med Telia er signert.
Telia Flex Basis, ny Telia Play Box med opptak og nytt trådløst modem med Smart Wifi og nytt fibernett. Tv og internett ligger som før inne i husleien.
Den enkelte beboer kan tegne tilleggsabonnement på ekstratjenester.

HMS-arbeid – spesielt brannvern
Arbeidet med HMS (helse, miljø og sikkerhet) er en viktig del av styrets arbeid.
Gjennom HMS-ansvaret er borettslaget pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med HMS å gjøre i borettslagets regi.
Borettslagets HMS-plan følger opplegget i Styrerommet.

Internkontroll gjennomføres årlig. Den ble også denne perioden gjennomført i november, i form av egenmeldingsskjema delt ut til alle beboere.
Alle feil og mangler er fulgt opp. En del skjemaer har vært mangelfullt utfylt dette året også, noe som har gitt styret ekstraarbeid og utsendelse av purringer.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat.

Brannvarslingsanlegget i blokkene og felles arealer i firemannsboligene får årlig kontroll og batteriskift gjennom en serviceavtale med Norsk Brannvern.

En viktig HMS sak er beboeres ansvar for rene og ryddige fellesarealer i borettslaget, dette for både brannsikkerhet og for trivsel. Skrot i åpne innendørs fellesarealer gir økt brannrisiko, og økt arbeid og utgifter for styret med rydding og bort kjøring.

Oppbevaring av møbler, sko, sportsutstyr og andre ting i trappeoppgangene er ulovlig, og kan ifølge brannvesenet være dødsfeller i en røykfylt oppgang.

Lekeplassen
Nye husker, sandkasse har fått ny sand og ny netting.
Borettslaget har en lekeplass ovenfor Linjevegen 12 som er opparbeidet etter gjeldende sikkerhetsregler. Det er inngått ny kontrakt med OBOS for årlig kontroll av lekeplassen.

Fellesområder og vårrydding
Det var ordinær ryddeaksjon i 2025 med utplasserte containere og bur for elektronisk avfall.

Renovasjon
Vi må minne om riktig bruk av avfallsbrønnen.
Det blir også utført regelmessig rengjøring av søppelbrønnene, for å unngå lukt og problemer med skadedyr. Informasjon om renovasjonsordningene finnes på roaf.no og på Vibbo.vibbo.no/vestre-strom

Vedlikehold
Felling av stort kastanjetre mellom Linjevegen 5 og 7
Montert stengsler på luftesluser i Solvegen 14 for å holde fugler ute.
Større utbedring av hovedsikringsskap i Linjevegen 16 grunnet kortslutning.
Ny tørketrommel i Solvegen 14A.
Grunnmursarbeid og asfaltering av parkering og inngangsparti i Linjevegen 4
Drenering og utbedring av grunnmur i Linjevegen 1
Reparasjon og ny grunnmurspapp på utvalgte firemannsboliger.
Asfaltering parkeringsplasser nedenfor Solvegen 18 og i Linjevegen 10
samt ny asfalt i inngangspartiet Linjevegen 3 og Ringvegen 9

Trappevask
Ny service inneholder bytte av inngangsmatter i 4 mannboligen og blokkene en gang pr. mnd. og noe oppgradering av vask.
Det er Ren Service som har ansvaret for trappevask i blokkene og firemannsboligene.
Vask gjøres hver 14. dag.

Borettslagets rørsystem
VIKTIG. Vi må be beboerne om å være påpasselige for å unngå tett kloakk. Det skal ikke kastes avfall i toalettet av noe slag, dette er viktig.

Fyringsutgifter i blokkene
Høye energipriser og reparasjoner av fyringsanlegget førte til et
større underskudd i fyringsregnskapet for 2022, og brenselstillegget ble økt både i juni 2022 og januar 2023.
I 2023 og 2024 var prisene lavere enn de to foregående årene, og underskuddet ble tatt inn og det er bygd opp en buffer. Brensel tillegget ble derfor redusert i juni 2025 med 25% og ytterligere med 30% fra 01.04.26.

Befaringer
Årlig visuell befaring av bygningsmasse og utearealer.

VESTRE STRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 947815385, KLIENTNR. 212

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 137 781**	**4 665 214**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		903 026	1 602 758
Tilbakeføring av avskrivning	14	225 206	225 206
Økning annen langsiktig gjeld	17	20 000	25 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 121 620	-2 359 397
Red. annen langs. gjeld	17	-41 000	-21 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-14 388**	**-527 433**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 123 393**	**4 137 781**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 446 019	4 497 373
Kortsiktig gjeld		-322 627	-359 593
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 123 393**	**4 137 781**

VESTRE STRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 947815385, KLIENTNR. 212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 601 831	9 634 000	9 717 000	9 897 372
Vaskeri	7	19 114	21 530	0	0
Garasjer	8	0	96 369	0	0
Ladeinntekter elbil		245 065	174 683	150 000	150 000
Andre inntekter	3	790	1 425	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 866 800**	**9 928 007**	**9 867 000**	**10 047 372**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 084	-42 039	-65 350	-46 350
Styrehonorar	5	-302 000	-292 000	-300 000	-312 000
Avskrivninger	14	-225 206	-225 206	-31 000	-31 000
Revisjonshonorar		0	-15 225	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-266 560	-254 383	-261 000	-272 745
Konsulenthonorar		-17 914	-13 055	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	6	-1 907 486	-1 375 572	-1 167 000	-1 157 000
Forsikringer		-587 302	-485 103	-570 000	-658 000
Kommunale avgifter		-1 793 538	-1 657 195	-2 047 000	-2 000 000
Garasjer	8	-18 282	-17 889	-15 000	-15 000
Ladekostnader EL-bil		0	-1 850	0	0
Energi/fyring	9	-786 330	-791 080	-942 000	-942 000
TV-anlegg/bredbånd		-935 669	-872 526	-884 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-890 242	-964 921	-1 116 000	-1 087 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 773 612**	**-7 008 043**	**-7 449 350**	**-7 672 575**
DRIFTSRESULTAT		**2 093 189**	**2 919 965**	**2 417 650**	**2 374 797**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	127 919	154 683	0	0
Finanskostnader	12	-1 318 082	-1 471 890	-584 265	-1 185 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 190 163**	**-1 317 207**	**-584 265**	**-1 185 000**
ÅRSRESULTAT		**903 026**	**1 602 758**	**1 833 385**	**1 189 797**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		903 026	1 602 758		

VESTRE STRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 947815385, KLIENTNR. 212

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	39 812 988	39 812 988
Tomt		183 000	183 000
Andre varige driftsmidler	14	1 514 303	1 739 509
Langsiktige fordringer	15	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**41 515 292**	**41 740 498**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 678	32 724
Forskuddsbetalte kostnader		268 497	229 281
Andre kortsiktige fordringer	16	5 156	5 854
Driftskonto OBOS-banken		772 028	466 066
Driftskonto OBOS-banken II		5 605	5 605
Kortkonto OBOS-banken		252 218	251 357
Sparekonto OBOS-banken		3 123 837	3 506 487
SUM OMLØPSMIDLER		**4 446 019**	**4 497 373**
SUM EIENDELER		**45 961 311**	**46 237 871**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 149 * 100		14 900	14 900
Opptjent egenkapital		20 674 637	19 771 611
SUM EGENKAPITAL		**20 689 537**	**19 786 511**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 419 747	24 541 367
Borettsinnskudd	18	1 169 400	1 169 400
Annen langsiktig gjeld	19	360 000	381 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 949 147**	**26 091 767**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		176 656	161 196
Leverandørgjeld		128 559	173 447
Påløpte renter		17 412	24 950
Påløpte avdrag		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**322 627**	**359 593**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**45 961 311**	**46 237 871**
Pantstillelse	20	44 789 400	44 789 400
Garantiansvar		0	0

Rælingen, __.__.2026
Styret i Vestre Strøm Borettslag

Steinar Olsen	Helene Fredriksen	Bent Van Vuuren
Kjell Rune Sylte	Terese Wulff	

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Nedbet. brannsikringsprosjekt 2017/18	39 130
Oppvarming	687 634
Felleskostnader	8 604 312
Garasje	90 732
Lagergarasje	4 536
Nedbetaling	1 223
Trappevask	174 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 601 831**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering elbil avregning fra 2024	776
Ørekorreksjon	14
SUM ANDRE INNTEKTER	**790**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 582
Gaver til ansatte	-502

SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 084**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-302 000
SUM STYREHONORAR	**-302 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-15 391

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-278 825
Drift/vedlikehold VVS	-70 733
Drift/vedlikehold elektro	-178 415
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 213 962
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 290
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-51 801
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-26 195
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-70 175
Kostnader dugnader	-1 090
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 907 486**

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

NOTE 7
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	19 114
SUM INNTEKTER VASKERI	**19 114**
SUM VASKERI	**19 114**

NOTE 8
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Strøm og nettleie	-18 282
SUM KOSTNADER GARASJER	**-18 282**
SUM GARASJER	**-18 282**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-252 534
Fjernvarme	-533 796
SUM ENERGI / FYRING	**-786 330**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-45 284
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 709
Datautstyr	-4 461
Annet driftsmateriale	-7 261
Vaktmestertjenester	-89 703
Renhold ved firmaer	-172 595
Snørydding	-263 437
Gressklipping	-242 000
Andre driftskostnader	-3 443
Trykksaker	-3 433
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 391
Andre kontorkostnader	-678
Telefon, annet	-13 719
Porto	-4 500
Bank- og kortgebyr	-5 140
Øreavrunding	0
Tap på fordringer	-11
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-890 242**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 859
Renter av sparekonto i OBOS-banken	118 211
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	791
Andre renteinntekter	5 058
SUM FINANSINNTEKTER	**127 919**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-90 472
Pantegjeldsrenter	-1 227 610
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 318 082**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	6 240 800
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	33 572 188
SUM BYGNINGER	**39 812 988**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg	
Tilgang 2023	1 528 370
Avskrevet tidligere	-305 674

Avskrevet i år	-152 837	
		1 069 859
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2021	310 688	
Avskrevet tidligere	-124 274	
Avskrevet i år	-31 069	
		155 345
Parkeringsplasser		
Tilgang 2023	413 000	
Avskrevet tidligere	-82 600	
Avskrevet i år	-41 300	
		289 100
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 514 303**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-225 206**

NOTE 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Innskudd garasjer	5 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**5 000**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt manglende fakturering av felleskostander og parkeringsgebyr	5 156
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 156**

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2002	-14 400 000	
Nedbetalt tidligere	12 116 289	
Nedbetalt i år	727 245	
		-1 556 466
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2010	-28 700 000	
Nedbetalt tidligere	6 442 344	
Nedbetalt i år	394 375	
		-21 863 281
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-23 419 747**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 169 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 169 400**

NOTE 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-360 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-360 000**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 169 400
Pantelån	23 419 747
TOTALT	**24 589 147**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	39 812 988
Tomt	183 000
TOTALT	**39 995 988**

Kommentarer til årsregnskapet 2025 – Vestre Strøm Borettslag

Årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Driftsinntekter

Driftsinntektene utgjorde kr 9 866 800 mot et budsjett på kr 9 867 000. Driftsinntektene er dermed tilnærmet lik budsjett, med et marginalt avvik på kr 200. Sammensetningen av inntektene avviker noe fra budsjett ved at inntekter fra felleskostnader er noe lavere enn budsjettert, mens ladeinntekter for elbil er høyere enn budsjettert.

Driftskostnader

Driftskostnadene utgjorde kr 7 773 612 mot et budsjett på kr 7 449 350. Dette er om lag kr 324 000 høyere enn budsjettert. Avviket skyldes hovedsakelig høyere kostnader til drift og vedlikehold enn forutsatt i budsjettet, spesielt knyttet til utvendig anlegg, samt noe høyere forsikringskostnader. Samtidig var enkelte kostnadsposter, som energi/fyring og kommunale avgifter, lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat ble et overskudd på kr 903 026, som foreslås overført til opptjent egenkapital.

Avdrag på langsiktig gjeld påvirker ikke resultatregnskapet, men er likevel en vesentlig årlig kostnad for borettslaget.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2025 kr 4 123 393, mot kr 4 137 781 året før. Det innebærer en mindre reduksjon i disponible midler på kr 14 388 i løpet av året. Nivået på disponible midler anses fortsatt som godt, og borettslaget har en solid likviditet ved årsskiftet.

Arbeidskapital

Arbeidskapitalen (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) pr. 31.12.2025 var kr 4 123 393. Borettslaget har derfor en klar positiv arbeidskapital, noe som gir handlefrihet og robusthet i den løpende driften.

Budsjett 2026

For 2026 er det budsjettert med driftsinntekter på kr 10 047 372. Driftskostnadene er budsjettert til kr 7 672 575. Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 1 157 000, som i hovedsak gjelder ordinært vedlikehold og løpende drift av bygningsmassen og fellesanlegg. Det er også tatt høyde for prisøkninger innen sentrale kostnadsområder der dette er kjent.

Felleskostnader

Budsjettet for 2026 er basert på økte felleskostnader. Innkrevde felleskostnader er budsjettert til kr 9 897 372, mot kr 9 717 000 i budsjettet for 2025. Justeringen av felleskostnadene er gjort for å sikre tilstrekkelig dekning av økte drifts-, vedlikeholds- og finanskostnader, og for å opprettholde et forsvarlig nivå på borettslagets likviditet.

Oppsummering

Årsregnskapet for 2025 viser at Vestre Strøm Borettslag har god likviditet og positiv arbeidskapital, til tross for at driftskostnader ble høyere enn budsjettert og at årsresultatet er vesentlig lavere enn budsjett. Borettslaget har fortsatt betydelige disponible midler ved årsskiftet, noe som gir en robust økonomisk situasjon. Justeringen av felleskostnadene fra 2026 vurderes som nødvendig for å møte økte kostnader og sikre en bærekraftig økonomisk utvikling fremover.

Til generalforsamlingen i Vestre Strøm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Strøm Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 24. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRETS SAMMENSETNING I 2026/2027

LEDER	Steinar Olsen	Gjenstår 1 år
STYREMEDLEM	Bent Van Vuuren	Velges for 2 år
STYREMEDLEM	Kjell Rune Sylte	Gjenstår 1 år
STYREMEDLEM	Helene Fredriksen	Velges for 2 år
STYREMEDLEM	Terese Wulff	Gjenstår 1 år
VARAMEDLEM	Åse Karlsen	Velges for 1 år
VARAMEDLEM	Simen Sørum	Velges for 1 år

4.3.2026

Hanne Svendsen Heidi Hestnes

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 212 **Selskapsnavn:** VESTRE STRØM 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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTRE STRØM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947815385
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Velferden, Strømsveien 66, Strømmen.

Totalt antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Styreleder Steinar foreslås
>
> ✓ **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 Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.
>
> ✓ **Vedtatt. Som protokollvitner er Jeanette Westgård og Elisabeth Jahr valgt.**

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 resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 302 000. Justert iht. prisvekst

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 302 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styrets sammensetning 2025/2026

STYRELEDER:	**Steinar Olsen**	**Gjenvelges for 2 år**
STYREMEDLEM:	Bent van Vuuren	Ikke på valg - gjenstår 1 år
STYREMEDLEM:	Helene Fredriksen	Ikke på valg - gjenstår 1 år
STYREMEDLEM:	**Kjell Rune Sylte**	**Gjenvelges for 2 år**
STYREMEDLEM:	**Terese Wulff**	**Velges for 2 år**
VARAMEDLEM:	**Åse Karlsen**	**Gjenvelges for 1 år**
VARAMEDLEM:	**Simen Sørum**	**Velges for 1 år**

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Steinar Olsen

Følgende stilte til valg:
Steinar Olsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Rune Sylte
Terese Wulff

Følgende stilte til valg:
Kjell Rune Sylte
Terese Wulff

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Åse Karlsen
Simen Sørum

Følgende stilte til valg:
Åse Karlsen
Simen Sørum

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for VESTRE STRØM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947815385
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. november kl. 09:00 til 6. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

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:**
> Camilla Skui fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Svendsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor. Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr. Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 106/167
Adresse: Solvegen 18E
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solvegen 18E	H0101	106/167	105	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUNDEMO OLLY 090337*****	Eiendomsrett 1/1	SOLVEGEN 18E 2005	Bosatt

Vegadresse: Solvegen 18 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2005 RÆLINGEN	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	201 Rud 1	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	2 Rud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
4	22126571		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

4: Bygning 22126571: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	105
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	105
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	36	0	36	0	0	0
K01	0	34	0	34	0	0	0

Borettslag

Navn	Vestre Strøm Borettslag	Org.nr	947815385
Adresse	V/ Obos Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO	Ant. andeler	36

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	106/167	45689.1	
Grunneiendom	106/11	758.5	
Grunneiendom	106/29	5849.9	

Rælingen kommune
Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 15.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	167	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solvegen 18E, 2005 RÆLINGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 33 184 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 6 969 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 5 537 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Framtidig
	Delareal 821 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_4 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	089
Navn	Linjevegen med omliggende områder del av gnr 106
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.05.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/145/89_regbest.pdf

Id	135
Navn	Strømsdalen syd mellom Linjevegen og 106/2 (37)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.10.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/70/135_regbest.pdf

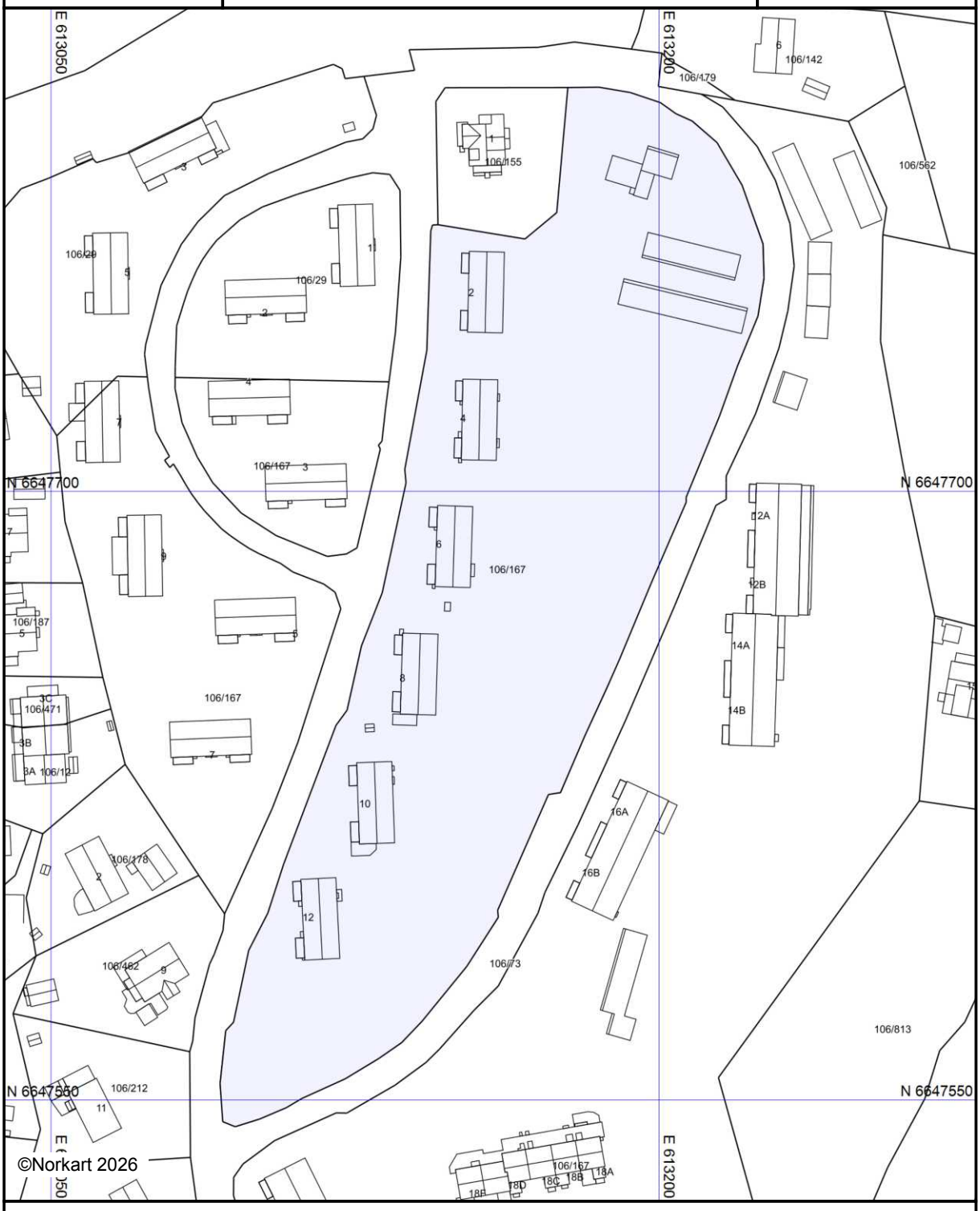
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/167
Adresse: Solvegen 18E
Utskriftsdato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

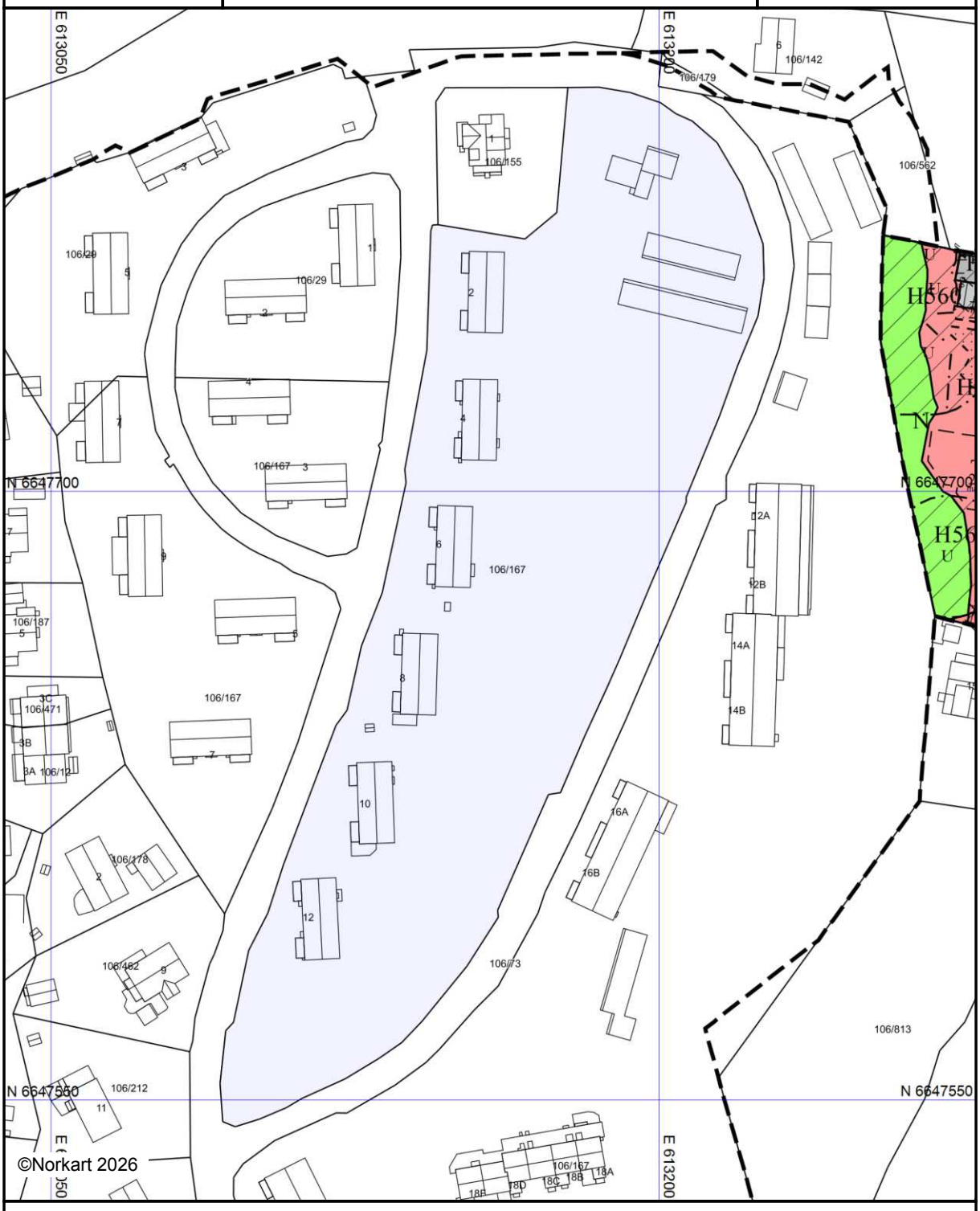
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/167
Adresse: Solvegen 18E
Utskriftsdato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Kjøreveg
- Parkering
- Naturformål
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- U Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

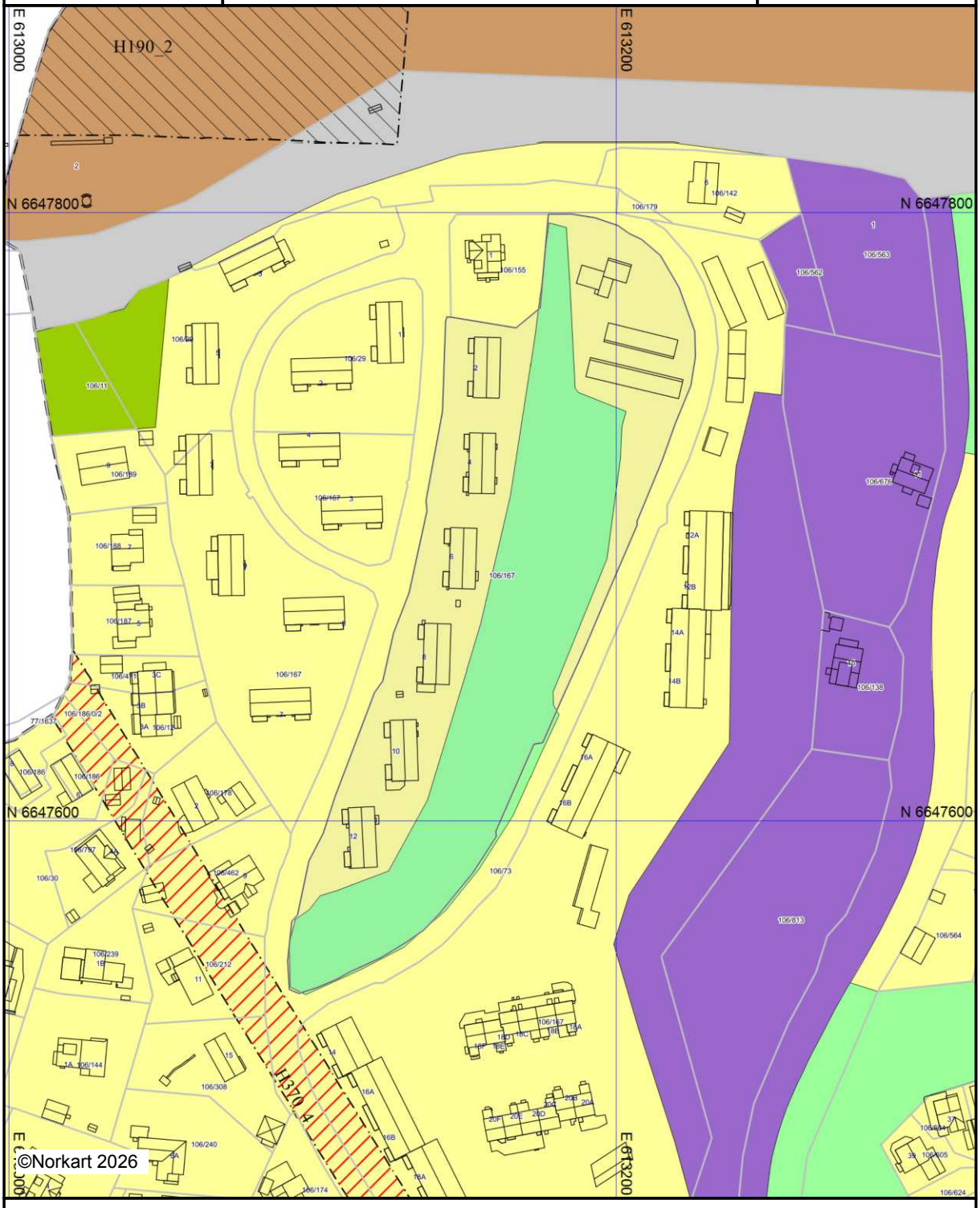
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/167
Adresse: Solvegen 18E
Utskriftsdato: 15.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

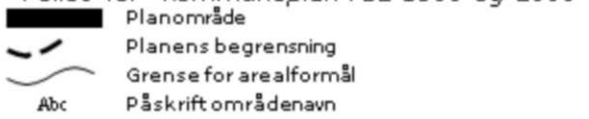
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Sikringsonegrense
Sikringsone - Andre sikringssoner
Boligbebyggelse - eksisterende
Næringsbebyggelse - nytt
Idrettsanlegg - eksisterende
Veg - eksisterende
Bane- eksisterende
Naturområde - eksisterende
Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 15.06.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	167	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solvegen 18E, 2005 RÆLINGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 15.06.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	167	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solvegen 18E, 2005 RÆLINGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
362	2909	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	185
363	5453	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	254
364	4569	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	286
365	4627	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	228
366	4910	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	275
367	5540	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	278
368	5656	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	284
369	5970	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	661
370	4651	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	263
371	4393	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	158
372	6058	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	334
373	3624	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	231
374	4120	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	233
375	6629	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	558
376	9790	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	528
377	8164	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	642
382	7815	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	544
378	12046	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	722
379	29393	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1982

381	4275	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	195
386	5928	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	285
387	37741	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2341

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

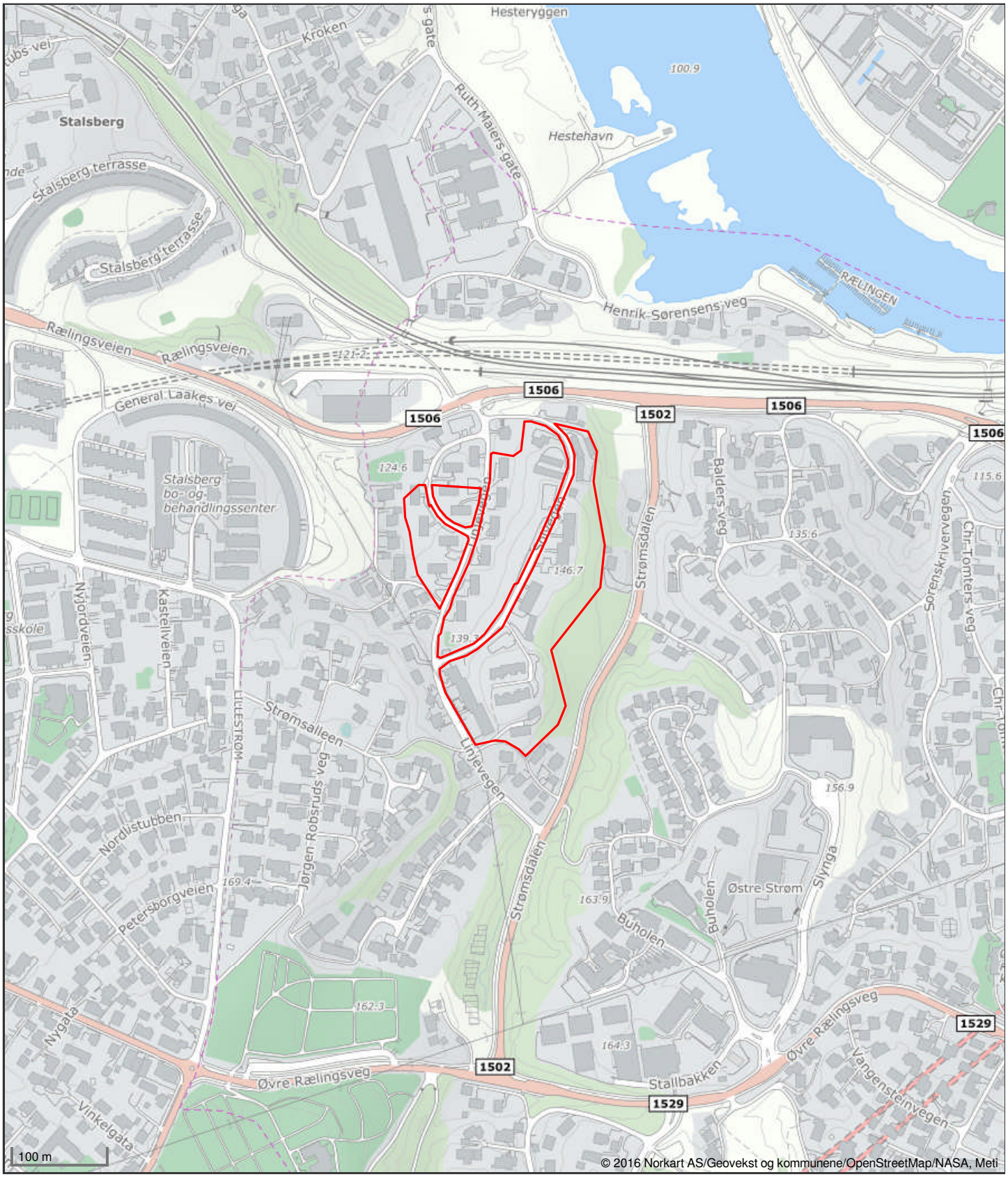
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 15.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3224 - 106/167//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Rælingen kommune

Ledningskart

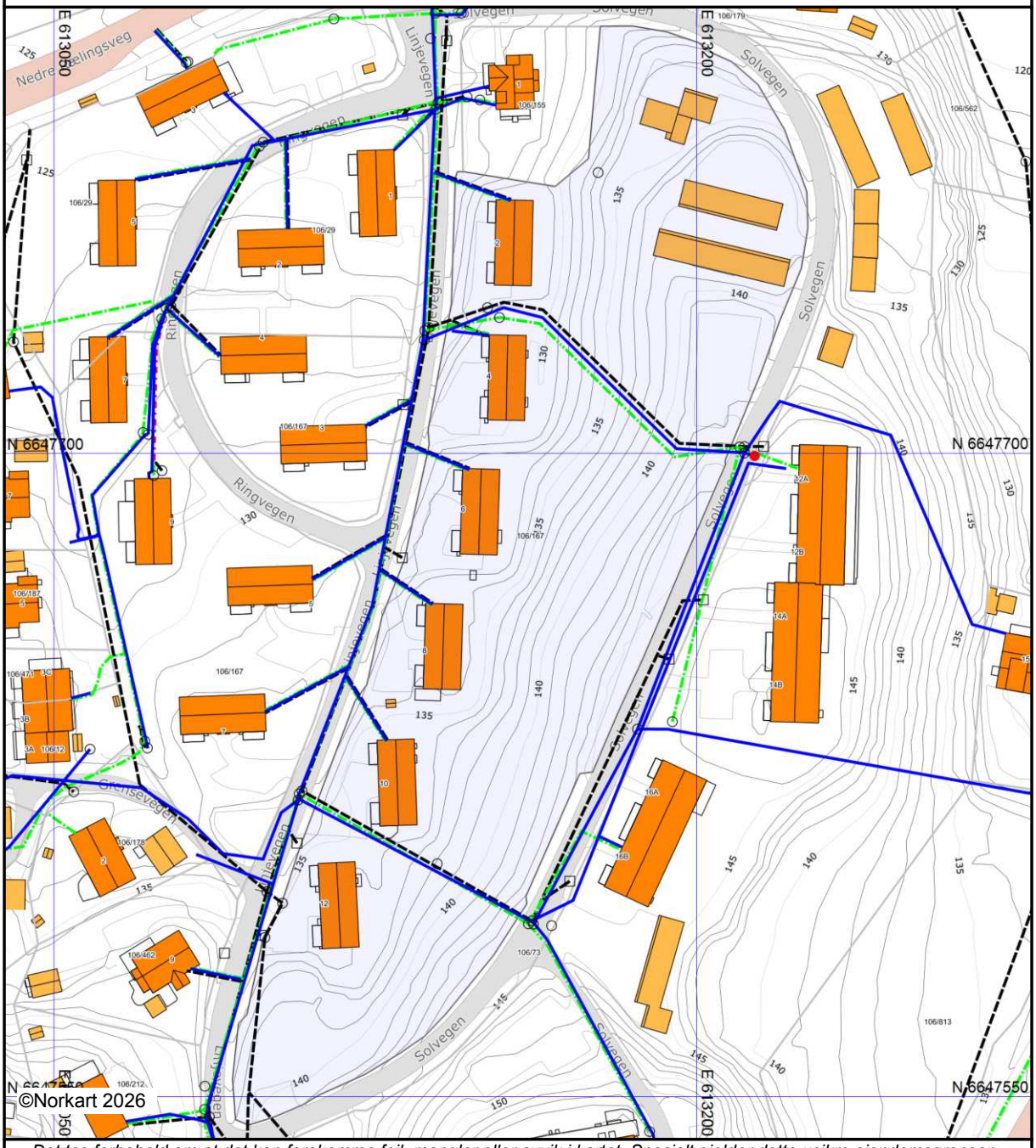
Eiendom: 106/167
Adresse: Solvegen 18E
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

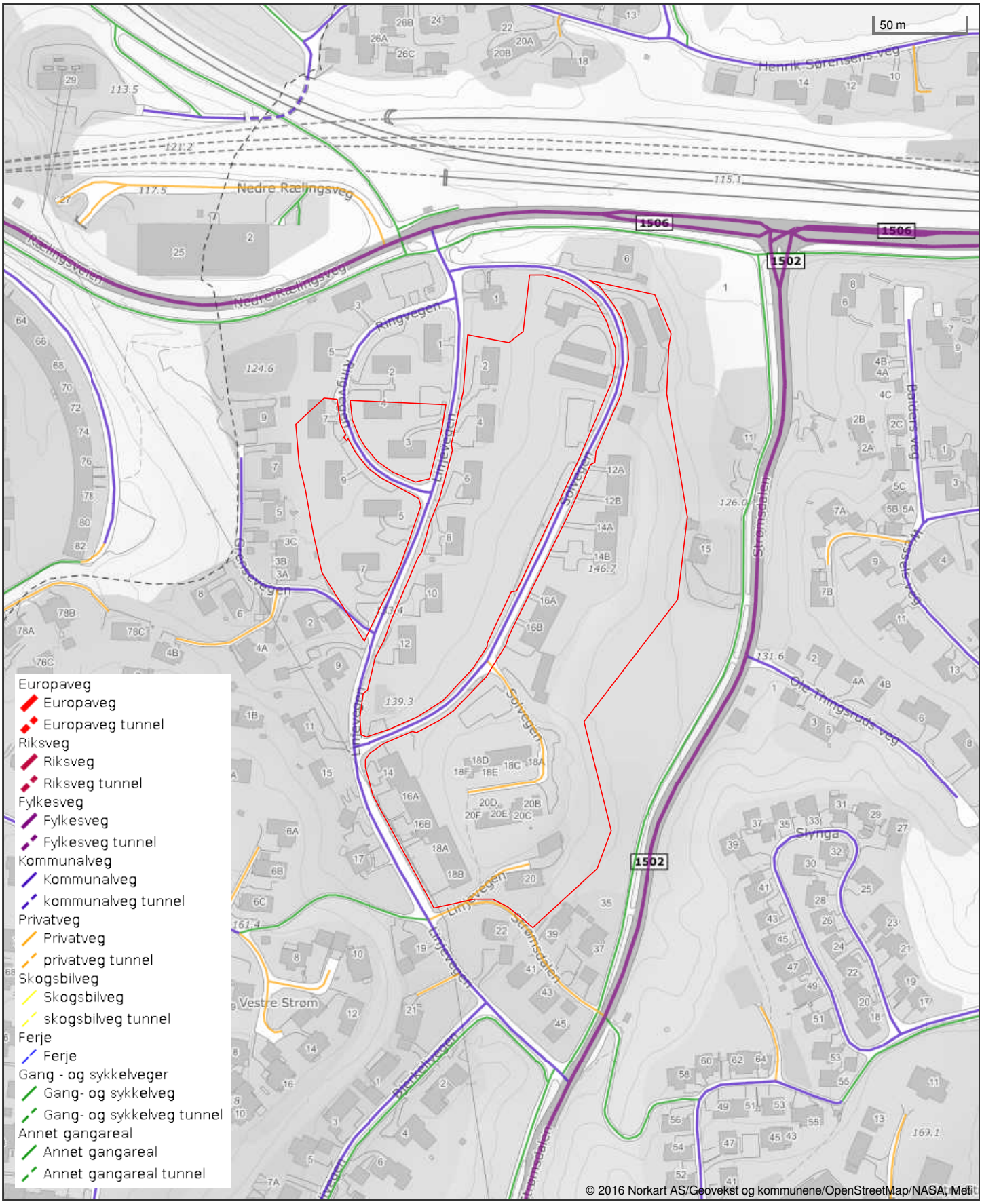
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 15.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 106/167//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 947815385 Andelsnr.: 78

VESTRE STRØM BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 09.06.2026 kl. 13.54

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/446121-1/201 14.12.2006	HJEMMEL TIL ANDEL LUNDEMO OLLY F.NR:	IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417829-1/201 14.12.2006	REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3224 Gnr.: 106 Bnr.: 167 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Linjevegen 2
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Linjevegen 3
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Linjevegen 4
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Linjevegen 5
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Linjevegen 6
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Linjevegen 7
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Linjevegen 8
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Linjevegen 10
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Linjevegen 12
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN

Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Linjevegen 14
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Linjevegen 16 A
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Linjevegen 16 B
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Linjevegen 18 A
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Linjevegen 18 B
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Linjevegen 20
Gatenr:	8400
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Ringvegen 4
Gatenr:	9900
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Ringvegen 7
Gatenr:	9900
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Ringvegen 9
Gatenr:	9900
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 12 A
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 12 B
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 14 A
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 14 B
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 16 A
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 16 B
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 18 A
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 18 B
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 18 C
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 18 D
Gatenr:	11300

Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 18 E
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 18 F
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 20 A
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 20 B
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 20 C
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 20 D
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 20 E
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Gateadresse:	Solvegen 20 F
Gatenr:	11300
Kommune:	RÆLINGEN
Postkrets:	2005 RÆLINGEN

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:10.06.2026 kl. 10.31

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1962/100800-1/8 08.03.1962	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt VESTRE STRØM BORETTSLAG ORG.NR: 947 815 385 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1963/101759-1/8 18.05.1963	OBLIGASJON Beløp: NOK 1 160 400 Panthaver: NBBL LØPENR: 1481629 OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2000/15458-1/8 14.09.2000	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2000/15455-1

2001/4500-1/8 21.03.2001	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/4499-1
2002/8075-1/8 13.05.2002	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/21326-1
2001/21326-1/8 04.12.2001	OBLIGASJON Beløp: NOK 14 920 000 Panthaver: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/526985-1/200 14.07.2010	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 28 700 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/1183702-1/200 24.10.2023 21:00	** TRANSPORT FRA: EIKA BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 885 621 252 TIL: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884
2013/969045-1/200 08.11.2013	OBLIGASJON Beløp: NOK 9 000 Panthaver: NBBL LØPENR: 1481629 Opprinnelig tinglyst som forhøyelse av OBLIGASJON 101759/1963 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I

grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1955/104977-1/8 25.10.1955	BEST. OM ADKOMSTRETT
1963/101314-1/8 22.04.1963	ERKLÆRING/AVTALE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
1963/103229-1/8 06.09.1963	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3224 GNR: 106 BNR: 12 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1967/100506-1/8 01.02.1967	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: Rælingen kommunale E-verk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1968/104124-1/8 04.10.1968	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om ikke å kreve erstatning på eventuelle skader som måtte oppstå på garase ved snøbrøyting
1983/102077-1/8 14.04.1983	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
1990/11108-1/8 13.09.1990	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3224 GNR: 106 BNR: 138 Bestemmelse om vannledning. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Rælingen kommune
1997/16907-1/8 29.10.1997	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GRUNNDATA

1955/4222-1/8 08.09.1955	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3224 GNR: 106 BNR: 1
2020/1194652-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0228 GNR: 106 BNR: 167
2024/138016-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3027 GNR: 106 BNR: 167

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Doknr: 11108 Tinglyst: 13.09.1990 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

E R K L Æ R I N G

TINGLYST
13 SEPT. 1990
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 11108

Undertegnede eier av eiendommen A/L Vestre Strøm Borettslag

gnr. 106 bnr. 167 i Rælingen, gir herved eier av eiendommen Svein og Sissel Engh gnr. 106 bnr. 138 rett til å grave og legge Vann-ledning. over min eiendom, samt rett til å føre tilsyn med ledningen(e) og utføre alle nødvendige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider.

Ved eventuelle utbedringer av skader på ledningen(e), skal ledningseier besørge terrenget satt i samme stand som det var før arbeidet startet. Terrenginngrepet skal også begrenses til det minst mulige og rimelig hensynsfullhet skal utvises.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 106 bnr. 167 i Rælingen, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Rælingen kommune.

Rælingen, den / 19

for A/L Vestre Strøm Borettslag Lars Inge Engh for mr.

Eierens underskrift

Til vitterlighet:

_____

_____

(OBOS) Vestre Strøm Borettslag

0212

Konstituerende styremøte ble avholdt umiddelbart etter general-forsamlingens avslutning den 21. mai 1990.

Til stede: Kåre Sylte, Bjarne Berg, Norodd Hagenson, Bente Larsen Sten, Hanne Svendsen.

Fra OBOS: Avd. bestyrer Bjørn Norstrøm

TIL BEHANDLING FORELÅ:

Sak 21/90 Konstituering av styret.

Som nestformann valgtes: Bjarne Berg

Som sekretær valgtes: Norodd Hagenson

Som styremedlem valgtes: Bente Larsen Sten

Styrets sammensetning etter dette:

Formann	:	Kåre Sylte
Adresse	:	Solveien 20B
Nestformann	:	Bjarne Berg
Adresse	:	Ringveien 2
Sekretær	:	Norodd Hagenson
Adresse	:	Solveien 16 A
Styremedlem	:	Bente Larsen Sten
Adresse	:	Linjeveien 16B
Styremedlem	:	Hanne Svendsen
Adresse	:	Linjeveien 1

Vedtak: Godkjent.


106/5
115
106/15
106/142
106/235, 236, 237, 238
115,87
450 mm KJ
1 m kulvert
120
712
121.032
106/221
106/313
106/155
130
135
106/167
Trafo
120
106/2(37)
Strømsdalen
230mm KJ
100mm VJ
HOVEDKRAN
Solvegen
140
NÅVÆRENDE VANNLEDNING
EVT. NY LEDNING
450mm KJ
292
128.151
106/2(59)
106/138
106/2(91)
105/2(57)

Ark.nr. 651.63.87 Rælingen, 6. april 1983

DAGBOKFØRT
14 APR 83 02077
SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

ERKLÆRING

344 TRAFOKIOSK LINJEVEGEN 8

Vestre Strøm Borettslag, som eier av gnr. 106, bnr. 167, i Rælingen, gir herved Rælingen Elverk rett til å bygge og for fremtiden å ha stående transformatorkiosk på denne eiendommen.

Rælingen Elverk har også stedsevarende rett til å legge og vedlikeholde alle nødvendige kabler i jorden for tilførsel og videreføring av elektrisk strøm, samt fri adkomst til transformatorkiosken.

Transformatorkiosken skal plasseres slik vedlagte situasjonskart viser.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 106, bnr. 167, i Rælingen.

~~Til vitterlighet:~~

1. Thor Larsen
2. Bjarne Berg
Gjert Engen.

Verdi: kr. 500,-

Dnr. 4124/68. Dagbokført 4/10-1968.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen "Eikelia I", gnr. 106 bnr. 167, erklærer herved at evt. skader på de 27 oppførte garasjer, som skyldes snebrøyting m.v., er Rælingen kommune uvedkommende i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 246/68.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 106/167.

Rælingen, den 20/9 1968

for A/L Vestre Strøm Borettslag

Eivind Kappenes Thor Jansen
Ralf Jensen Arnd Vinsnesbakk

Til vitterlighet:

_____ Aage Hansen

_____

Dnr. 4977/1955. Dagbokført 25/10 1955.

Kjöpekontrakt, dat. 7/6 1955 stpl. av Rælingen kommune 4/7 1955 med kr. 1540.-.

S K J Ö T E.

Undertegnede Jörgen Robsrud, født 3/1.1896,

skjöter og overdrar herved til Rælingen Kommune,

min eiendom

Eikelia I, gnr. 106 bnr. 167, av skyld mk. 2,20
i Rælingen herred,

utgjörende 51.091 m2,

for en kjöpesum stor

kr. 153.273,- ethundreogfemtitretusentohundreogsyttitre-kroner

som er avgjort på omforenet måte ifölge kjöpekontrakt av 7. juni 1955.

Eieren av Ström V. gnr. 106 bnr. 1 i Rælingen forbeholder seg rett til adkomstveg over nærværende eiendom frem til den del av sin eiendom som grenser til Strömsdalen. Denne adkomstveg blir å anvise av kjöperen.

Rælingen, den 24. oktober 1955.

Jörgen Robsrud

Vi bekrefter herved at Jörgen Robsrud har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

[illegible] Johan Sikko

Jeg samtykker herved i skjötningen

Rælingen, den 24. oktober 1955.

Borghild Robsrud

Til vitterlighet:

1. [illegible]

2. Johan Sikko

TINGLYST
29 OKT. 1997
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
SAKENR.: 16907
MOTTATT
29 JUL 1997

FRITTSTÅENDE NETTSTASJON

Nr.....344..... Adr....Linjeveien 8.....

Rett kopi attesteres
ROMERIKE ENERGI AS

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, mellom eier/leier av eiendommen Linjeveien 8, gnr 106, bnr.167, Vestre Strøm Borettslag i Rælingen kommune og Romerike Energi AS.
Anleggets plassering er vist på vedlagte tegning

Grunneieren gir everket:

- Stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.

- Rett til nødvendig fremkomst til nettstasjon og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler.

- Rett til å forby bebyggelse, beplanting eller oppfylling av masse på eiendommen, som kan være til skade eller hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelig erstatnings regler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller kabelanlegget ved feks. sprengningsarbeid, nedskyting av gjerdepåler, graving eller terreng forandringer m.v.

Når slike arbeider ønskes utført skal everket kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom everkets behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

Doknr: 16907 Tinglyst: 29.10.1997 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi attesteres
ROMERIKE ENERGI AS
Johnny Brurås

Pkt.3

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i beløpet ovenfor, utbedres uten unødvendig opphold eller godgjørelses etter særskilt avtale etter skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen tinglyses som heftelse på eiendommen for everkets kostand. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettigheter slettes av everket.

Vestre Slidre den 20.07.97

Svein Gullerud.

Grunneier

Lillestrøm den 12.8.97

ROMERIKE ENERGI AS

Romerike Energi AS

947815385

(~~personnr.~~/foretaksnr.)

Dnr. 3229/63. Dagbokført 6/9-1963.
Stempl. av amb. 22/7-63 med kr. 5,-.

E R K L Æ R I N G

Vedr. anlegget: Veg til eiendommen "SVINGEN"

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av eiendommen:

A/L Vestre Ström Borettslag Rælingen.

Gnr. 106 **Brnr.** 11, 29, 167.

gir herved herr. Håkon Monsrud, eier av eiendommen "SVINGEN", rett til å legge veg over min eiendom vederlagsfritt / ~~mot en erstatning av kr. ..... pr.m2~~.

Herr. Håkon Monsrud bemyndiges til å besørge denne erklæring tinglyst.

Verdi kr 100,-

Rælingen.

R. Solum ..... Thor Jansen

Til vitterlighet:

Eigil Brinchmann .....

Fr. O. Karlsen .....

Seringen. Strømmen 5/4.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/101314/8
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 14:00

Dnr. 1314/63. Dagbokført 22/4-1963.
Stempl. av emb. s.d. med kr. 5,-.

RÆLINGEN KOMMUNE
Ingeniørvesenet

E R K L Æ R I N G

Vedr. anlegget .....

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av eiendommen
A/L Vestre Strøm Borettslag ..... gnr. 106 ..... bnr. 167
Eikelia I
gir herved Rælingen kommune rett til vederlagsfritt å legge og for fremtiden ha liggende offentlig vann- og kloakkledninger med nødvendige kummer over min eiendom etter en linjeføring som antydet på vedlagte kart eller som påvist i marken, samt å foreta fornøden planering over og på begge sider av ledningen. Planeringen utføres slik at terrenget bringes mest mulig i den stand det var før anlegget.

Kommunens folk skal til enhver tid ha adgang til ledningene samt utføre nødvendige vedlikeholdsarbeider.

Skulle jeg senere ønske hel eller delvis omlegging av de over min eiendom førende ledninger, skal denne utføres av Rælingen kommune på min bekostning.

Jeg forplikter meg til ikke å bygge over ledningene eller beplante terrenget over disse, heller ikke foreta andre arbeider som kan skade ledningene eller gjøre det vanskelig å komme til de.

Erstatning for eventuelle skader og ulemper ved anlegget, vedlikeholdet og driften, skal såfremt minnelig overenskomst ikke oppnås, avgjøres ved lovlig skjønn.

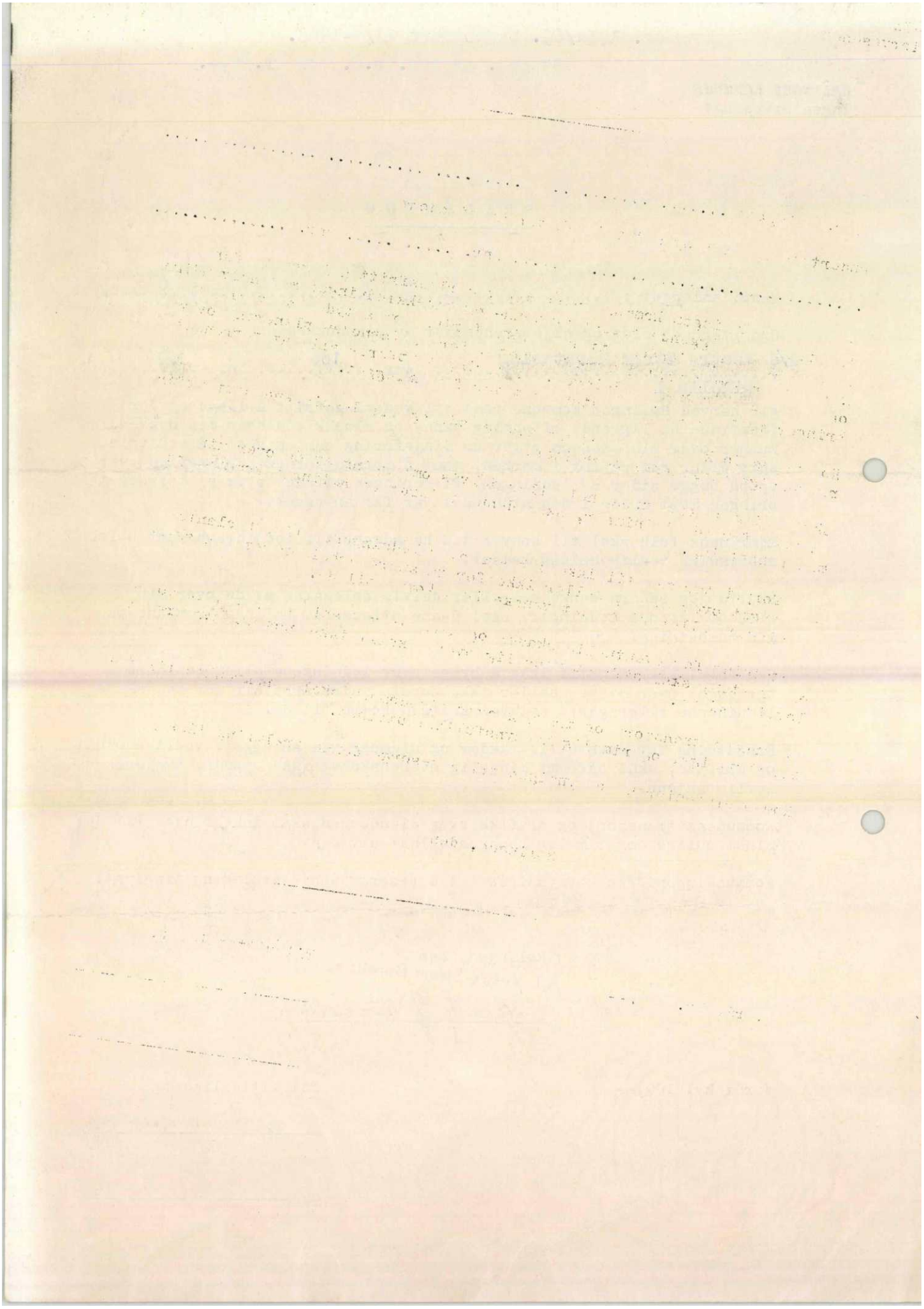
Kommunens transport og trafikk over eiendommen skal innskrenkes til det minst mulige, og rimelig hensynsfullhet utvises.

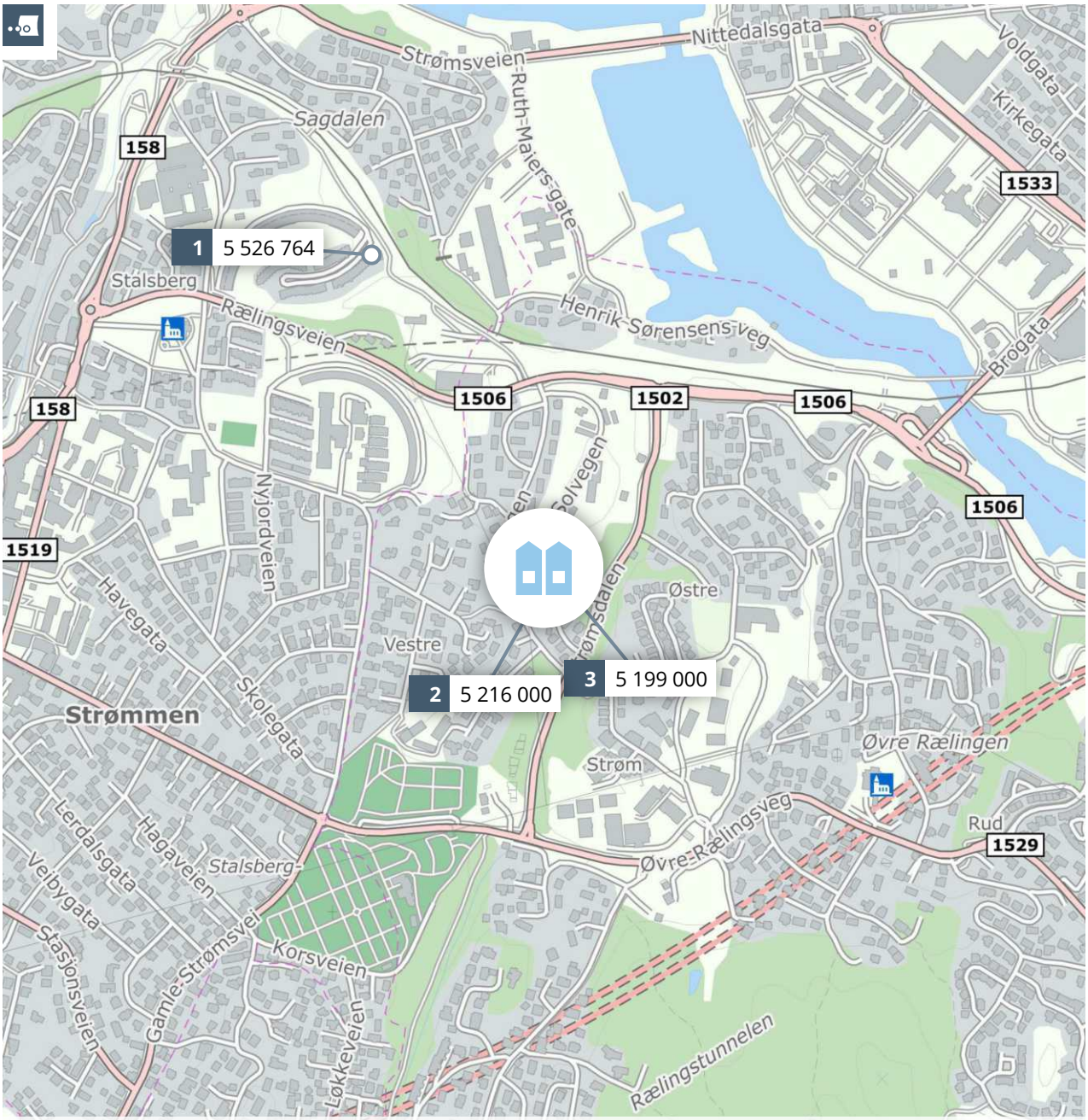
Kommuneingeniøren bemyndiges til å besørge denne erklæring tinglyst.

Rælingen, den
A/L Vestre Strøm Borettslag
Henry J. Brenna

Verdi kr. 100,--

Til vitterlighet:





Meglers verdivurdering

SOLVEGEN 18 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 31.07.2026

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: Birgitte Dalsøren.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solvegen 18 E, 2005 RÆLINGEN

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 106 BNR 167 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Rud 1

Verdivurdert til

4 990 000

171 805	5 161 805	45 680
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	- m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	5 605
Formue	38 668
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stalsberg terrasse 41 95 m² 1966 17,0 daa 2 sov				29.06.2026	4 590 000	**5 160 000**	366 764	5 526 764	**58 176**
2	Solvegen 20 E 109 m² 1958 - m² 3 sov				19.01.2023	4 950 000	**5 000 000**	216 000	5 216 000	**47 853**
3	Solvegen 20 A 117 m² 1958 - m² 3 sov				22.04.2024	5 000 000	**5 000 000**	199 000	5 199 000	**44 436**

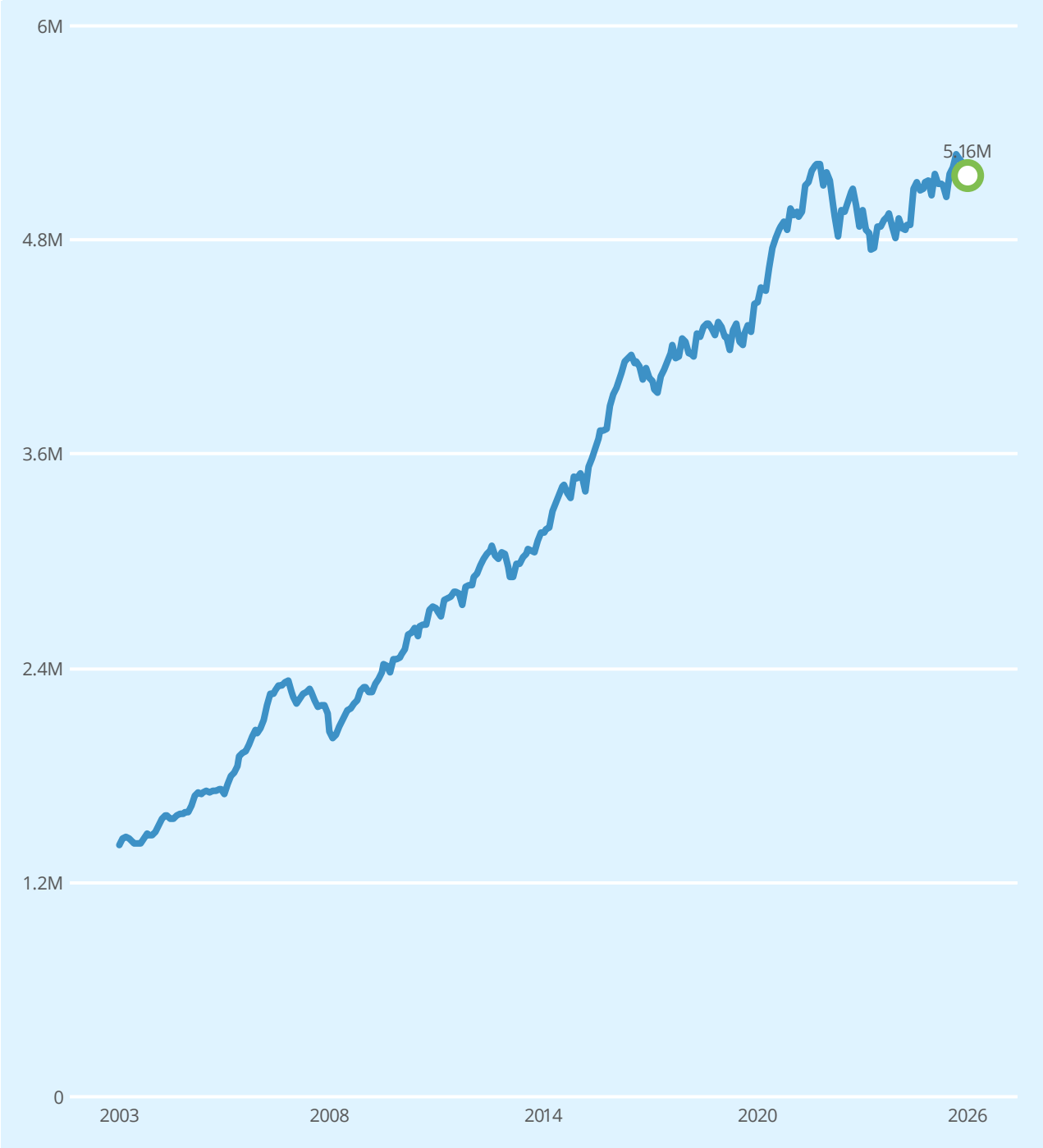
Rekkehus over 3 plan med svært hyggelig beliggenhet i barnevennlig boligområde.
Inneholder: Entré, 3 soverom, stue/spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, kjellerstue vaskerom og bod. Solrike uteplasser og hage. P-plass.
Boligen trenger modernisering.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i RÆLINGEN kommune nå

4
rekkehus til salgs

5.7M
5.5M
5 307 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Rekkehus solgt i RÆLINGEN kommune siste 6 mnd

16
rekkehus solgt

5 582 000 Prisantydning i snitt
5 555 000 Salgspris i snitt
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 469 Akershus fylke i snitt siste 6 mnd
47 400 RÆLINGEN kommune i snitt siste 6 mnd
45 680 Solvegen 18 E Totalpris 5 161 805

Solvegen 18E

Nabolaget Søndre Stalsberg/Vestre Strøm - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km	
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	6 min 2.3 km	
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	6 min 2.7 km	
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	8 min 4.9 km	
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	15 min 1.3 km	
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 2.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Strømsdalen Linje 330	5 min 0.4 km	
Sagdalen stasjon Linje L1	17 min 1.4 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.5 km	
Oslo Gardermoen	29 min	

BARNEHAGER

Østre Strøm Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	10 min 0.9 km	
Strømmen kommunale barnehage (1-5 . 84 barn	12 min 1 km	
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	13 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Rælingen	11 min
Kiwi Slynga	11 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

Strømmen Storsenter	20 min
Apotek 1 Romeriket Helsebygg	16 min
Strømmen Vinmonopol	20 min

SPORT

Østre Strøm ballplass	8 min
Stalsberg skole	11 min
SATS Lillestrøm	19 min
Fresh Fitness Strømmen	21 min

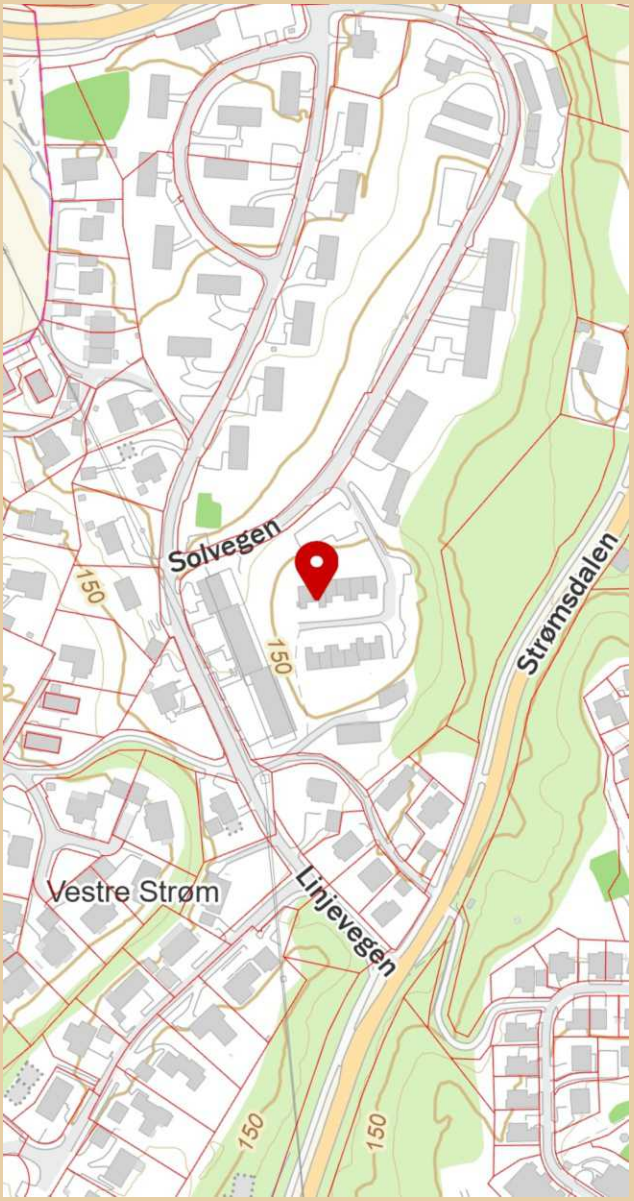
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- 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:
Solvegen 18 E, 2005 Rælingen
Gnr. 106, Bnr. 167, andelsnr. 78 i VESTRE STRØM BORETTSLAG, Rælingen kommune.

Oppdragsnummer:
18260161

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Birgitte Dalsøren

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 901 10 313

E-post: birgitte.dalsoren@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.
