PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

TROLLÅSVEIEN 15

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leiligheten
Trollåsveien 15 , 1414 TROLLÅSEN
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 239, bnr. 763
Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 27.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1730 **Referansenummer:** DX7351

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg

morten@follo-takst.no

957 81 845

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av leilighetens tilstand.

Leiligheten - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig rammer kledd med aluminium.

- Slett ytterdør med kikkehull. B30.
- Balkongdør i fabrikkmalt tre og 2- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

- Utgang til balkong på ca 12 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong. Overflate på gulv med løse tretremmer. Rekkverk i stål med fasadeplater og glassfelt. Balkong er overbygd av balkong til leiligheten over.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: fliser på bad og entre. Parkett i stue og kjøkken. Laminat på soverom og kontor/ garderobe.
Vegg: malte flater og malt smartpanel. Fliser på bad.
Himling: malt betong. Sparklet og malt himling på bad.

- Etasjeskiller er av betong elementer.

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

- Dører : Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

- Div. belysning.
- Garderobeinnredning på soverom.
- Skyvedørsgarderobe på kontor/garderobe.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM Gå til side

Bad er opplyst oppusset i 2015 og aktuell byggeforskrift var da teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, toalett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken (under vask) og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i sort farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Lys under overskap ved vask. Fliser på vegg over kjøkkenbenk ved vask.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert under servant på bad.

- Det er avløpsrør av plast.

- Naturlig ventilasjon i leiligheten.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i felles trappegang.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannslukningsapparat og røykvarsler er lokalisert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

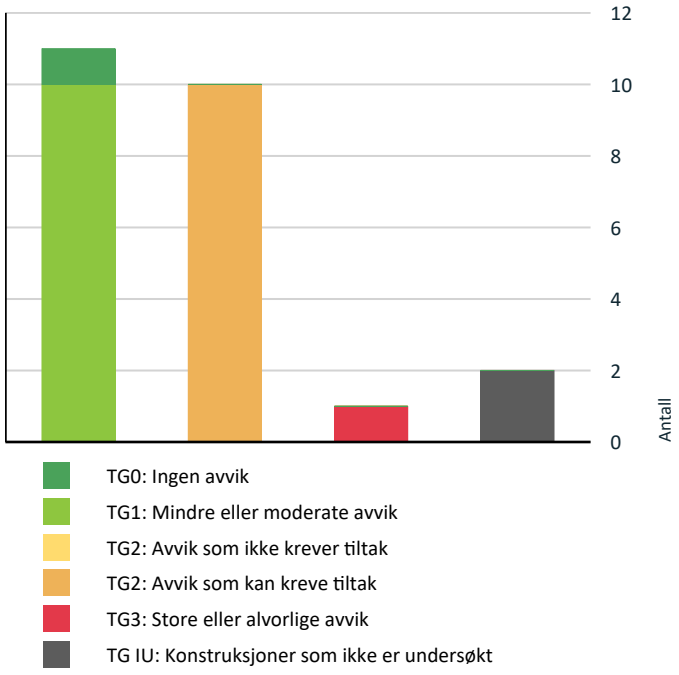
Leiligheten

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

Det er gjort endringer i boligens planløsning i forhold til byggetegninger i kommunens arkiver. Opprinnelig var det to små boder i tilknyttet til entre. Disse er slått sammen til ett rom, og er i dag innredet og benyttet som kontor og garderobe. Dette er ikke byggemeldt og godkjent bruksendring av disse rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

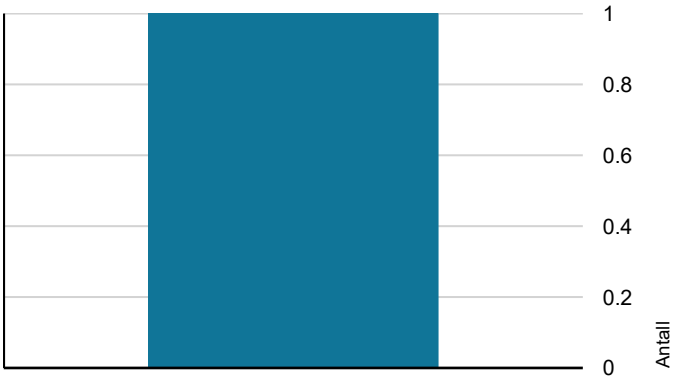
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leiligheten

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHETEN

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2020.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig rammer kledd med aluminium.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

- Balkongdør i fabrikkmalt tre og 2- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdør

Slett ytterdør med kikkehull. B30.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte merker på utside av dørblad etter tidligere montert dørskilt eller lignende. Dør er ikke lydkvalifisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak synes nødvendig. Vil være lyd dempende med ny ytterdør med tanke på støy fra felles trappegang.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på ca 12 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong. Overflate på gulv med løse tretremmer. Rekkverk i stål med fasadeplater og glassfelt. Balkong er overbygd av balkong til leiligheten over.

Til info : opplyst at balkonger ble ombygd/utvidet og rehabilitert i 2003.
Sluk og slumrende må til en hver tid holdes åpent.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Rekkverk er lavere enn dagens krav til høyde på minst 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: fliser på bad og entre. Parkett i stue og kjøkken. Laminat på soverom og kontor/ garderobe.
Vegg: malte flater og malt smartpanel. Fliser på bad.
Himling: malt betong. Sparklet og malt himling på bad.

Til info : lagt nytt laminatgulv på soverom i senere tid.

Noe merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell i parkett/tregulv hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys.
Noe malingskjolder i tak i stue og noe slitasje på parkettgulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong elementer.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt totalavvik på ca 32 mm.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Garderobeinnredning på soverom.
- Skyvedørsgarderobe på kontor/garderobe.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er opplyst oppusset i 2015 og aktuell byggeforskrift var da teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

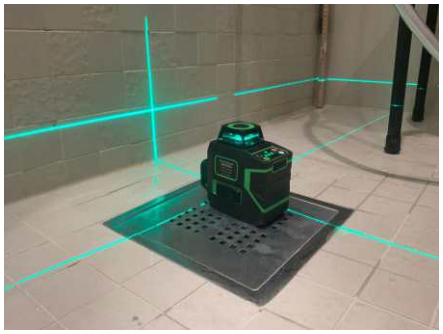
TG 2 Overflater Gulv

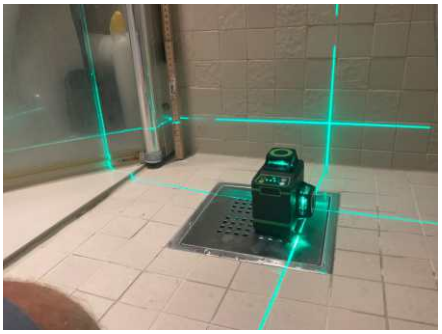
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, toalett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Svakt/manglende avtrekk.

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

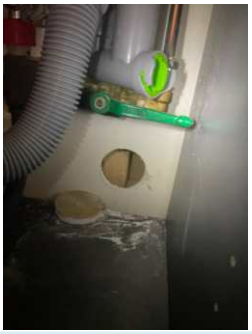
Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken (under vask) og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter i sort farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Lys under overskap ved vask. Fliser på vegg over kjøkkenbenk ved vask.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Til info : Justering av enkelte fronter kan forventes. Det er sprekk i skuff i fryseren. Anbefaler montering av vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert under servant på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halve forventede levetid på vannrør av kobber err passert. Dette gjelder på hovedvannledning under vask. Noe provisorisk montert overløpsledning og avløp fra bereder og oppvaskmaskin til vannlås under vask på kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler bruk av godkjent slange montert mellom vannlås og avløp/overløp fra bereder og oppvaskmaskin.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det burde vært mekanisk avtrekk fra bad/våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG IU Varme generelt

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad.
Elektriske ovner : etter behov.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i felles trappegang.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har kun kunnskap om hva som er utført av elektrisk arbeid i leiligheten fra 2023 og frem til i dag.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ingen samsvarserklæringer er fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Bekreftet av selger.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

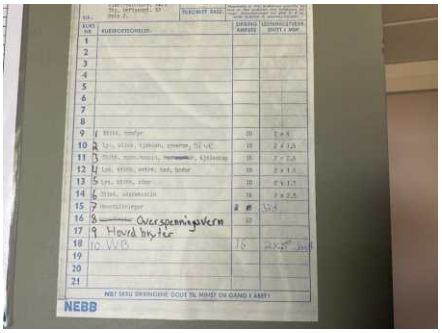
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

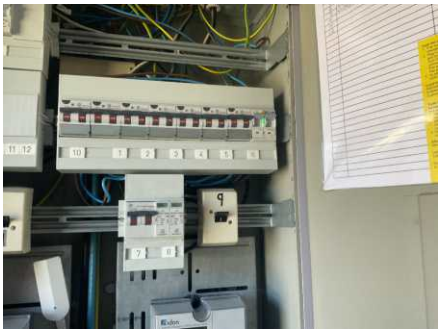
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler er lokalisert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

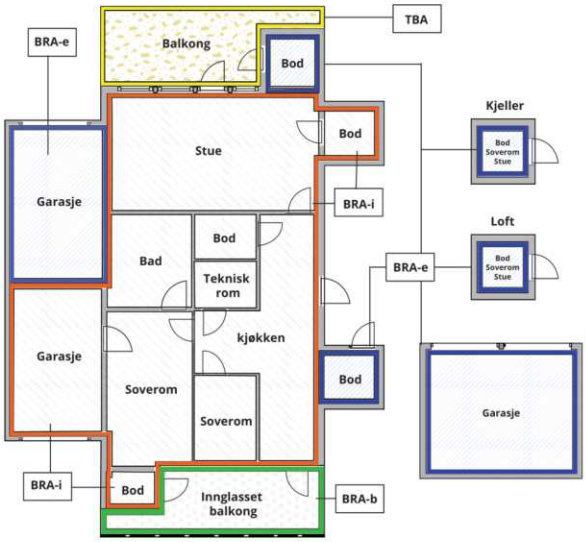
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leiligheten

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	47			47	12
1. etasje		3		3	
SUM	**47**	**3**			**12**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, Kontor/garderobe, Bad/vaskerom, Soverom, Kjøkken, Stue		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall). Areal er målt innvendig til 46,6 kvm. Sportsbod i 1. etasje ble målt til 2,6 kvm og er angitt som BRA-e i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer i boligens planløsning i forhold til byggetegninger i kommunens arkiver. Opprinnelig var det to små boder i tilknyttet til entre. Disse er slått sammen til ett rom, og er i dag innredet og benyttet som kontor og garderobe. Dette er ikke byggemeldt og godkjent bruksendring av disse rommene.

Brannceller

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

Kommentar: Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at kjøkken ble skiftet i 2024.
Lagt laminatgulv på soverom.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rom benyttet som kontor tilfredsstiller ikke byggeforskriftens krav til daglys og ventilasjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leiligheten	47	0

Kommentar

Leiligheten

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Patrick Feragen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	239	763		0	3897.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trollåsveien 15

Hjemmelshaver
Trollåsen Borettslag A/l

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TROLLÅSEN BORETTSLAG A/L	850632812		Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no	Feragen Patrick

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
28	100	127 000	34 194	*31.12.2024*	218 955	*31.12.2024*

Kommentar
Andel gjeld/formue og opprinnelig innskudd er gitt av forretningsfører.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Årsregnskap til borettslaget er ikke blitt gjennomgått. Henviser til prospekt for denne type info.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Trollåsen, nord i Oppegård kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon. I tillegg er det kort vei til E18, sentrumsfasiliteter i Kolbotn, idrettsanlegg og flott natur. I gangavstand ligger Gjersjøen, et yndet turmål med fine stier og koselige svaberg. Mellom Gjersjøen og Bunnefjorden er det et småknauset skogsterreng og fine turmuligheter. Legg gjerne sykkelturen til populære Ingierstrand, med vestvendt sandstrand, store gressletter, stupetårn og brygger egnet for krabbefiske. Herfra er det kyststi ned til Svartskog. Ønsker du å kjøre slalåm er det kort vei til Ingierkollen slalåmsenter. Like ved holder Kolbotn tennisklubb til med anlegg som også kan benyttes vinterstid. Videre er det en kort kjøretur til Hvervenbukta, attraksjonsparken Tusenfryd, samt golfanlegg på Greverud og ved Gjersjøen. På Sofiemyr er det idrettspark, svømmehall, idrettshall og The Well, et fantastisk spaanlegg. I tilknytning til Kolbotn sentrum er det anlagt flere parker. Her finner du også Kolbotnvannet, en vakker idyll med tursti, sittebenker og bryggekant. Generasjonsparken er en park som legger vekt på fysisk aktivitet, spesielt sykling. I tillegg er det satt opp treningsapparater av typen Tufteparken. Pyramiden skatepark er et spesialanlegg for skating, Inline (rulleskøyter), BMX-sykling, og med klatrevegger.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Borettslaget har felles eiertomt på ca. 3897 kvm. Tomten er opparbeidet med diverse grøntarealer, bed og beplantninger, renovasjonsbygg, sykkelparkering, sittegrupper mv.
Asfaltert parkeringsområde.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Opplyst at det til leiligheten følger en oppmerket biloppstillingsplass på felles, asfaltert gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Kort om bebyggelsen

Bygningen ble første gang tatt i bruk i 1982. Boligblokk med grunnmur og såle i betong. Etasjeskille i betong. Yttervegger i murverk og noe utfyllende bindingsverk. Fasader kledd med stålplater/panel, malt betong og teglstein. Flatt yttertak med ukjent taktekking.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP6170951			

Kommentar

Fellespolise for borettslaget. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	14.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	19.08.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	21.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DX7351

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251033

Selger 1 navn
Patrick Feragen

Gateadresse
Trollåsveien 15

Poststed	Postnr
TROLLÅSEN	1414

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251033

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elektrisk

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251033

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251033

Tilleggskommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120251033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

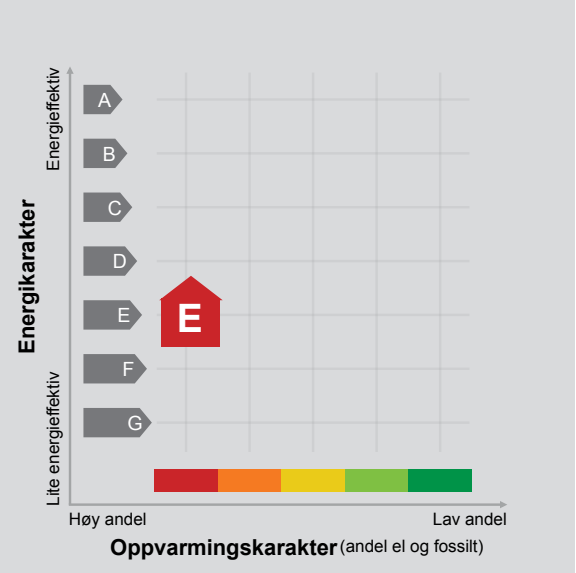
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Patrick Feragen	038eb678ecdd860411815 2d07b0a32a62fdf998a	27.08.2025 07:54:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251033

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Trollåsveien 15
Postnummer	1414
Sted	TROLLÅSEN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	239
Bruksnummer	763
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6618960
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-159931
Dato	26.08.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Boligopplysninger:

AL Troll³ sen borettslag		V³ r ref.:	2031/28	Fŋdselsdato eier:	02.04.1990
Troll³ sveien 15		Type:	Borettslag frittst³ ende		
1414 TROLL¡ SEN		Eiere:	Patrick Feragen		
Organisasjonsnr:	850 632 812	Andelsnr:	28		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 591

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	797
	Felleskostnader	2 832
	Renter fellesl³ n	962

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fŋlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fŋrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fŋr l³ net er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	214 442	Gjeld siste ³ rsoppg.:	218 955
Klient ajourf. l³ n:	11 443 642,79	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	11 684 486

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12133232883, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.08.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 19.08.2025: 11 443 643

Andel av saldo: 214 442

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.09.2016 (siste termin 30.06.2040)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: SŊrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jeanett Eilertsen
Adresse:	Troll³ sveien 13
Postnr/-sted:	1414 TROLL¡ SEN
Telefon:	Mob.: 45200900
E-post:	trollasbrl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.08.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	4 591
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	218 955	Andre inntekter:	1 508
Annen formue:	34 194	Utgifter:	13 009		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	127 000

Boligopplysninger:

AL Troll³ sen borettslag	V³ r ref.:	2031/28	Fŋdselsdato eier: 02.04.1990
Troll³ sveien 15	Type:	Borettslag frittst³ ende	
1414 TROLL¡ SEN	Eiere:	Patrick Feragen	
Organisasjonsnr: 850 632 812			

7: P³ lydende

Andelsnr: 28 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1983
G³ rds/bruksnr: 239/763
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP6170951

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fŋrste innflytting: 09.09.1983 SSBnr: H0202

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strŋm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³ s:	J a	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Forkjŋpsrettsregler: Ingen forkjŋpsrett

Vaktmester: ja, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Usbl snŋrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

AL Trollåsen borettslag

Digital generalforsamling på Bonabo
(www.usbl.no)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Trollåsen borettslag

Digital generalforsamling via Bonabo "min side".

Gå inn på www.usbl.no og logg inn på Bonabo for å delta!

Høringsperiode: 30.03.2025 08.00 - 01.04.2025 23.00

Stemmeperiode: 03.04.2025 08.00 - 06.04.2025 23.00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Årsmelding 2024

3 Godkjenning av årsregnskap 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Mulighet for el-bil lader
- 5.2 Glasse inn balkong
- 5.3 Oppgradering av parkeringsplass

6 Valg

- 6.1 Valg av ett medlem til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én

andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 21.03.25 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrets innstilling til styrehonorar er kr. 67 500. Forelingsnøkkelen som blir benyttet går ut på at et basishonorar fordeles på styreleder og sekretær. I året som har gått har styreleder utført sekretæroppgavene (referater, all dialog med Altmann, ansvar for måking etc.) i tillegg til øvrig jobb som styreleder. Styreleder har også hatt ansvaret for budsjettet samt alle forberedelsene til generalforsamlingen. Øvrig styrehonorar følger svingninger i aktivitet, og fordeles basert på oppmøte på følgende:

Styremøter

Seminarer

Dugnadsansvar

Møter med entreprenører/tjenesteytere

Oppgaver som å legge ut jobb på mittanbud/dialog med disse

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 67 500,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Mulighet for el-bil lader

Vi har el-bil og ønsker å se på muligheten for å få etablert el-bil lader. Dette ville vært praktisk for oss og det vil bidra til å gjøre boligen mer attraktiv, nå som stadig flere skaffer seg el-bil.

Utgangspunktet i borettslagsloven paragraf 5-11a er at beboerne har rett til å få satt

opp lader for elbil.

Dersom ikke alle ønsker å betale for dette, ønsker vi å se på muligheten til å legge opp en lader kun for oss (og evt. andre som ønsker egen lader).

Ved avstemning, stem "for" hvis du stemmer på forslag til vedtak. Stem "mot" dersom du stemmer på styrets innstilling.

Forslag til vedtak: Etablering av el-bil lader.

Styrets innstilling: I utgangspunktet skal beboere i borettslag ha tilgang til en parkeringsplass med lademulighet, men det finnes unntak. Dersom borettslaget har dårlig råd eller allerede har høy gjeld vil dette kunne være en grunn til å nekte. Styret har vedtatt at det skal lages en arbeidsgruppe som skal sette seg inn i saken og skaffe nødvendig informasjon, kartlegge interesse hos beboere, innhente tilbud fra flere aktører o.l. Dette er en prosess som vil ta tid, men dette er nødvendig for at alle beslutninger skal skal fattes på riktig måte.

Vi har forståelse for at dere ønsker å sette opp en lader til dere selv. Dersom dere setter opp lader selv vil det kunne oppstå problemer når 5 andre ønsker å installere, men anlegget ikke har kapasitet til f.eks. mer enn 3. Det må være likt for alle beboere.

Styrets innstilling er derfor at dette ikke kan utføres på nåværende tidspunkt, men at det etableres en arbeidsgruppe som jobber mot en god løsning for lading i borettslaget vårt. Dette er et kostbart prosjekt, og før man vedtar dette bør det fremkomme flere opplysninger om pris, hva det vil utgjøre i økte felleskostnader, osv. Saken kan så tas opp på en ekstraordinær generalforsamling når man har mer oversikt over prosjektet.

5.2 Glasse inn balkong

We want to get a permission to glaze in the balcony at Trollåsveien 15.

One of the reasons for that is a benefit of increased thermal resistance during winter months.

Another is to stop the cigarett smoke from getting into our appartment when some neighbours smoke in their balcony. One of us has a history of asthma, therefore we are trying to avoid all the triggers.

Also, one of the apartments at number 11 already has a balcony glazed in.

Kind regards,

Karolis and Justina

Ved avstemning, stem "for" hvis du stemmer på forslag til vedtak. Stem "mot" dersom du stemmer på styrets innstilling.

Saken krever 2/3-flertall da dette tiltaket faller inn under borettslagsloven 8-9

nummer 1.

Forslag til vedtak: Permission to glaze in the balcony.

Styrets innstilling: Det har blitt oppdaget at veggen på en balkong kan være løs. Styret venter på utredning av dette, og det er mulig at flere balkonger må undersøkes. Styrets innstilling per nå er derfor er at innglassing ikke kan utføres med det første. Beboer får heller søke på nytt når balkonger er undersøkt, så får det ev. kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling der dette kan stemmes over.

5.3 Oppgradering av parkeringsplass

Carport (åpen garasje med tak)

Det har vært masse problemer med hærverk og at folk parkerer på plassene på privat parkeringen- et forslag er at man setter opp carport (åpen garasje med tak) dette vil da også gi mulighet for strøm og lading av ELBIL- samt at det reduserer snø mellom biler og ikke is på bilruta om vinteren. Kostanden er ikke så ille da det er reisvært med tak ikke vegger.

Ved avstemning, stem "for" hvis du stemmer på forslag til vedtak. Stem "mot" dersom du stemmer på styrets innstilling.

Saken krever 2/3-flertall da dette tiltaket faller inn under borettslagsloven 8-9 nummer 1.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det settes opp carport (åpen garasje med tak) på parkeringsplassen.

Styrets innstilling: Det er dessverre ingen midler å ta av når det kommer til et slikt prosjekt, men vi skal ta det med i betraktning når det skal vurderes om det blir elbil-ladere.

Dette er et kostbart prosjekt, og før man vedtar dette bør det fremkomme flere opplysninger om pris, hva det vil utgjøre i økte felleskostnader, osv.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jeanett Eilertsen
Styremedlem, Elisabeth Kristiansen
Styremedlem, June Marlen Moe Jacobsen
Styremedlem, Therese Lybo
Varamedlem, Therese Wingaard

Både styreleder Jeanett Eilertsen og styremedlemmer June Marlen Moe-Jacobsen og Therese Lybo ble valgt for 2 år i fjor og er ikke på valg i år.

6.1 Valg av ett medlem til styret

Styremedlem Elisabeth Kristiansen er på valg i år. Hun stiller til gjenvalg. Eirin Henriksen og Bjørn-Inge Marthinsen stiller også til valg. Det er da tre kandidater til vervet som styremedlem.

Dersom du selv ønsker å stille til valg må du ta kontakt med styret eller Usbl senest 5 dager før høringsfristen starter.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Therese Wingaard ble valgt for 1 år i fjor og er på valg i år.

Siden det er tre kandidater til styremedlem foreslår styret at den kandidaten med nest flest stemmer velges til varamedlem.

Dersom du selv ønsker å stille til valg må du ta kontakt med styret eller Usbl senest 5 dager før høringsfristen starter.

Forslag til vedtak: Den styremedlem-kandidaten med nest flest stemmer velges til varamedlem.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret bestemmer hvem som evt. stiller som delegat.

Årsmelding 2024 - AL Trollåsen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jeanett Eilertsen
Styremedlem, Elisabeth Kristiansen
Styremedlem, June Marlen Moe Jacobsen
Styremedlem, Therese Lybo
Varamedlem, Therese Wingaard

Styret i AL Trollåsen borettslag består av 4 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

AL Trollåsen borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Trollåsen borettslag ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 850632812

AL Trollåsen borettslag består av 46 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Trollåsen borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6170951. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

AL Trollåsen borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Informert beboere når de skal kontrollere brannslukningsutstyr samt sendt ut påminnelse om å ikke gå fra levende lys.
- Kontroll av Firesafe.
- Bestilt ny befaring av bygningsmasse.
- Bestilt befaring av enkelte balkonger.

Styrets arbeid

Styret har avholdt flere styremøter, og vi har hatt tett dialog på telefon og via meldinger/ styrechat.

Vi har innhentet diverse tilbud for å sikre best mulig pris, og alle avtaler har blitt gjennomgått for å se om noe har kunnet forbedres. Vi har også deltatt på flere befaringer (elbil-ladere, søppelskur, balkong, mur, elektriker, glassmester).

Styret har gjennomgått og godkjent budsjett, årsregnskap, halvårsrapportering, og det har blitt avholdt dugnad. Ordinære saker som godkjenning av nye andelseiere, beboersaker/ naboklager, problemer med parkering, utfordring med søppeltømming, hyppig dialog med vaktmester, innkjøp av limfeller til bekjempelse av skjeggkre o.l har også blitt håndtert/ utført. I tillegg har vi hyppig kontakt med vaktmester.

En ny og forbedret hjemmeside er også under utarbeidelse og vil være tilgjengelig snart.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 676 432**	**1 492 885**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	597 489	647 385
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-453 549	-463 837
B. Årets endring disponible midler	**143 940**	**183 548**
C. Disponible midler	**1 820 372**	**1 676 432**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 002 297	1 777 976
Kortsiktig gjeld	-181 925	-101 544
C. Disponible midler	**1 820 372**	**1 676 432**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 AL Trollåsen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 961 890	2 716 022	2 945 230	2 965 226
Sum leieinntekt		**2 961 890**	**2 716 022**	**2 945 230**	**2 965 226**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**2 961 890**	**2 716 022**	**2 945 230**	**2 965 226**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	9 588	9 532	9 500	10 000
Styrehonorar	2	68 000	67 600	68 000	65 000
Driftskostnad					
Energikostnad		24 495	43 991	35 000	35 000
Kostnad eiendom/lokale	4	191 690	196 733	182 200	192 000
Kommunale avgifter/renovasjon		743 606	522 259	690 000	750 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	5 327	1 989	6 000	100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	943	1 083	2 110	1 200
Reparasjon og vedlikehold	7	60 689	116 305	171 950	115 500
Revisjonshonorar		6 394	6 106	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar		145 330	137 884	145 000	150 000
Andre honorar	8	3 110	9 586	13 000	1 000
Kontorkostnad		150	2 747	0	500
TV/bredbånd		320 360	294 783	308 000	333 000
Kontingent og gaver		500	0	0	0
Forsikring		162 997	114 943	135 000	161 000
Andre kostnader	9	7 528	2 344	1 300	3 500
Sum kostnad		**1 750 706**	**1 527 884**	**1 773 560**	**1 824 300**
Driftsresultat		**1 211 184**	**1 188 138**	**1 171 670**	**1 140 926**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		80 522	59 987	2 000	12 000
Rentekostnad		694 218	600 740	670 000	673 342
Netto finansposter		**613 695**	**540 753**	**668 000**	**661 342**
Årsresultat		**597 489**	**647 385**	**503 670**	**479 584**
Overført til/fra annen egenkapital		597 489	647 385	0	0
SUM OVERFØRINGER		**597 489**	**647 385**	**0**	**0**

Balanse 2024 AL Trollåsen borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	840 490	840 490
Bygninger	3	15 293 138	15 293 138
Andre fellesanlegg	3	355 843	355 843
Sum anleggsmidler		**16 489 471**	**16 489 471**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		23 022	11 398
Andre kortsiktige fordringer		7 392	6 177
Forskuddsbetalte kostnader		115 726	172 383
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 856 157	1 588 018
Sum omløpsmidler		**2 002 297**	**1 777 976**
SUM EIENDELER		**18 491 768**	**18 267 447**

Balanse 2024 AL Trollåsen borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		**4 600**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-421 243	-1 018 732
Sum opptjent egenkapital		**-421 243**	**-1 018 732**
Sum egenkapital	**10**	**-416 643**	**-1 014 132**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 684 487	12 138 036
Borettsinnskudd		7 042 000	7 042 000
Sum langsiktig gjeld		**18 726 487**	**19 180 036**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 224	93 480
Påløpne renter		3 608	5 587
Annen kortsiktig gjeld		2 093	2 477
Sum kortsiktig gjeld		**181 925**	**101 544**
Sum gjeld		**18 908 412**	**19 281 579**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 491 768**	**18 267 447**
Pantstillelser	12	18 726 487	19 180 036

Sted:_____ Dato:_____

Jeanett Eilertsen
Styreleder

Therese Lybo
Styremedlem

June Marlen Moe Jacobsen
Styremedlem

Elisabeth Kristiansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 813 464	1 648 368
3650 Innkrevde felleskostn. renter	690 092	591 114
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	458 334	476 540
Sum	**2 961 890**	**2 716 022**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 588	9 532
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	68 000	67 600
Sum	**77 588**	**77 132**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Radonanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 293 138	840 490	355 843
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 293 138	840 490	355 843
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 293 138	840 490	355 843
Anskaffelsesår :	1982	1982	2016
Antatt levetid i år :			

Borettslaget eier tomten.Borettslaget består av 46 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 239 , b.nr 763 i 3020 Nordre Follo kommune. Eiertomt på 3 897,4 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF forsikring - polisenr.: SP6170951.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	112 962	105 858
6362 Skadedyrutryddelse	8 000	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	63 313	84 368
6392 Containerleie/tømming	7 415	6 388
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	120
Sum	**191 690**	**196 733**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	5 327	1 989
Sum	**5 327**	**1 989**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	943	735
6552 Driftsmateriell	0	348
Sum	**943**	**1 083**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	5 311	0
6610 Andre vaktmestertjenester	3 941	30 065
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	35 000	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 666	81 560
6643 Glassarbeid/Vindu	8 772	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	4 680
Sum	**60 689**	**116 305**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 110	1 689
6730 Teknisk honorar	0	7 898
Sum	**3 110**	**9 586**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	957	1 381
7719 Møter, div. styret	1 800	0
7770 Betalingskostnader	59	68
7772 Omkostninger inkasso	0	35
7773 Omkostninger innkreving	4 712	862
7795 Husleietap	0	-1
Sum	**7 528**	**2 344**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	**4 600**	**0**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 018 732	597 489	-421 243
Sum opptjent egenkapital	**-1 018 732**	**597 489**	**-421 243**
Sum egenkapital	**-1 014 132**	**597 489**	**-416 643**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12133232883**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	16 064 650
Lånesaldo 01.01:	12 138 036
Avdrag i perioden:	453 549
Lånesaldo 31.12:	**11 684 487**
Saldo 5 år frem i tid:	8 954 564

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133232883	30	272 707	8 181 210
	16	218 955	3 503 280

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	11 684 487
Innskuddskapital	7 042 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**18 726 487**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**16 489 471**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 7 042 000.

Resultat og balanse med noter for AL Trollåsen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Trollåsen borettslag

Styreleder	Jeanett Eilertsen (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	June Marlen Moe Jacobsen (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Elisabeth Kristiansen (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Therese Lybo (sign.)	28.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AL Trollåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Penneo document key: Z60FN-3QXVN-8AENI-0S03C-THZP4-2165U

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: Z60FN-3QXVN-8AENI-0S03C-THZP4-2165U

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 12:06:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z60FN-3QXVN-8AENI-0S03C-THZP4-2165U

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.





usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Trollåsen borettslag søndag 30.03.2025 kl. 08:00 - Digital generalforsamling på Bonabo (www.usbl.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 14
Antall mot: 0
Antall blankt: 4
Total antall stemmer: 18

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 15
Antall mot: 0
Antall blankt: 2
Total antall stemmer: 17

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 14
Antall mot: 0
Antall blankt: 3

Total antall stemmer: 17

Vedtak:

Valgt ble: Jeanett Eilertsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall andeler som har avgitt stemme: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 13
Antall mot: 0
Antall blankt: 3
Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 13
Antall mot: 0
Antall blankt: 3
Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 13
Antall mot: 0
Antall blankt: 3
Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrets innstilling til styrehonorar er kr. 67 500. Forelingsnøkkelen som blir benyttet går ut på at et basishonorar fordeles på styreleder og sekretær. I året som har gått har styreleder utført sekretæroppgavene (referater, all dialog med Altmann, ansvar for måking etc.) i tillegg til øvrig jobb som styreleder. Styreleder har også hatt ansvaret for budsjettet samt alle forberedelsene til generalforsamlingen. Øvrig styrehonorar følger svingninger i aktivitet, og fordeles basert på oppmøte på følgende:

Styremøter

Seminarer

Dugnadsansvar

Møter med entreprenører/tjenesteytere

Oppgaver som å legge ut jobb på mittanbud/dialog med disse

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 11
Antall mot: 2
Antall blankt: 3
Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 67 500,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Mulighet for el-bil lader

Vi har el-bil og ønsker å se på muligheten for å få etablert el-bil lader. Dette ville vært praktisk for oss og det vil bidra til å gjøre boligen mer attraktiv, nå som stadig flere skaffer seg el-bil.

Utgangspunktet i borettslagsloven paragraf 5-11a er at beboerne har rett til å få satt opp lader for elbil.

Dersom ikke alle ønsker å betale for dette, ønsker vi å se på muligheten til å legge opp en lader kun for oss (og evt. andre som ønsker egen lader).

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 6
Antall mot: 7
Antall blankt: 3
Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Ikke vedtatt. Styrets innstilling fikk flertall:

Styrets innstilling er at dette ikke kan utføres på nåværende tidspunkt, men at det etableres en arbeidsgruppe som jobber mot en god løsning for lading i borettslaget vårt.

5.2 Glasse inn balkong

We want to get a permission to glaze in the balcony at Trollåsveien 15.

One of the reasons for that is a benefit of increased thermal resistance during winter months.

Another is to stop the cigarett smoke from getting into our appartment when some neighbours smoke in their balcony. One of us has a history of asthma, therefore we are trying to avoid all the triggers.

Also, one of the apartments at number 11 already has a balcony glazed in.

Kind regards,

Karolis and Justina

Saken krever 2/3-flertall da dette tiltaket faller inn under borettslagsloven 8-9 nummer 1.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 6
Antall mot: 5
Antall blankt: 5
Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Ikke vedtatt. Forslaget fikk ikke tilstrekkelig flertall. Styret skal få utredet balkonger, og saken må da evt. tas opp på nytt etter dette er i orden.

5.3 Oppgradering av parkeringsplass

Carport (åpen garasje med tak)

Det har vært masse problemer med hærverk og at folk parkerer på plassene på privat parkeringen- et forslag er at man setter opp carport (åpen garasje med tak) dette vil da også gi mulighet for strøm og lading av ELBIL- samt at det reduserer snø mellom biler og ikke is på bilruta om vinteren. Kostanden er ikke så ille da det er reisvært med tak ikke vegger.

Saken krever 2/3-flertall da dette tiltaket faller inn under borettslagsloven 8-9 nummer 1.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 5
Antall mot: 6
Antall blankt: 4
Total antall stemmer: 15

Vedtak:
Ikke vedtatt.

Styret skal ta dette i betraktning når prosjektet med elbilladere skal i gang.

6. Valg

6.1 Valg av ett medlem til styret

Styremedlem Elisabeth Kristiansen er på valg i år. Hun stiller til gjenvalg. Eirin Henriksen og Bjørn-Inge Marthinsen stiller også til valg. Det er da tre kandidater til vervet som styremedlem.

Valg av styremedlem for Styre for Trollåsen borettslag

- Bjørn-Inge Marthinsen - 6 stemmer
- Elisabeth Kristiansen (Gjenvalg) - 4 stemmer
- Eirin Wivelstad Henriksen - 3 stemmer

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn-Inge Marthinsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Therese Wingaard ble valgt for 1 år i fjor og er på valg i år.

Siden det er tre kandidater til styremedlem foreslår styret at den kandidaten med nest flest stemmer velges til varamedlem.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 11

Antall mot: 0

Antall blankt: 4

Total antall stemmer: 15

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth Kristiansen for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 10
Antall mot: 0
Antall blankt: 5
Total antall stemmer: 15

Vedtak:

Styret bestemmer hvem som evt. stiller som delegat.

Protokoll for AL Trollåsen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Julie Leirfall Hagen (sign.)	10.04.2025
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Jeanett Eilertsen (sign.)	10.04.2025

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Trollåsen borettslag

Digital generalforsamling på "min side" på usbl.no.

Høringsperiode: 08.04.24, kl. 08.00 - 09.04.24, kl. 23.00

Avstemningsperiode: 11.04.24, kl. 08.00 - 14.04.24, kl. 23.00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Årsmelding 2023

3 Godkjenning av årsregnskap 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Felles bekjempelse av skjeggkre

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 04.04.24 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 68.000 ,- godkjennes.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til styrehonorar er kr. 68.000 som budsjettert i årets budsjett.

5. Andre saker

5.1 Felles bekjempelse av skjeggkre

Det har, siden jeg flyttet inn i borettslaget sommeren 2023, vist seg at det befinner seg skjeggkre i min leilighet. Skjeggkre er også oppdaget i en annen leilighet i samme oppgang. Skjeggkre er sjenerende, og kan over tid bli en psykisk belastning.

Undertegnede har allerede vært i kontakt med sitt forsikringsselskap, og har gjennom skadedyrfirmaet PELIAS iverksatt tiltak med forgiftet åtebehandling. Det må imidlertid påpekes at spredningsevnen er god innen en bygning og tilbakefall fra ubehandlede deler av bygget vil kunne forekomme. En systematisk og koordinert bekjempingstilnærming som tar for seg hele bygningen vil derfor være det mest hensiktsmessige for å bli kvitt skjeggkre (Aak m.fl., 2021, FHI: https://www.fhi.no/sk/skadedyrveilederen/smadyr-andre/skjeggkre/?term=).

"Mange vegrer seg kanskje for å kalle inn skadedyrbekjempere, fordi de frykter en dyr og langvarig prosess. Rukke sier at å sette ut mikrodråpene med åte kan ta så lite som 15–20 minutter, og derfor ikke behøver å koste mye" (Grasmo, 2024, Aftenposten: https://www.aftenposten.no/norge/i/Kndjd5/slik-ble-norge-verdens-beste-til-aa-bekjempe-skjeggkre).

Forslag til vedtak: Felles bekjempelse av skjeggkre i borettslaget. Opprette kontakt med et skadedyrfirma, eksempelvis PELIAS, for å utarbeide prosess og kostnad.

Styrets innstilling: Styret kommer til å sende ut skriv til beboere for å kartlegge hvor mange som faktisk har skjeggkre i boligen. Det virker som at dette problemet er større en tidligere antatt. Styret støtter forslaget om å kontakte Pelias.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jeanett Eilertsen
Styremedlem, Jorunn Brith Røskeland
Styremedlem, Elisabeth Kristiansen
Styremedlem, Kamilla Skallerud
Varamedlem, Trude Aavik Lagesen

6.1 Valg av leder

Styreleder Jeanett Eilertsen er på valg i år.

Hun stiller til gjenvalg for 2 år.

Dersom du selv ønsker å stille til valg må du ta kontakt med styret eller Usbl senest 5 dager før høringsfristen starter.

Forslag til vedtak: Jeanett Eilertsen velges til styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jorunn Røskeland og Kamilla Skallerud trer ut av styret og det skal derfor velges to nye styremedlemmer for 2 år.

June Marlen Moe-Jacobsen og Therese Lybo stiller til valg som styremedlemmer.

Dersom du selv ønsker å stille til valg må du ta kontakt med styret eller Usbl senest 5 dager før høringsfristen starter.

Forslag til vedtak: June Marlen Moe-Jacobsen og Therese Lybo velges til styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges et varamedlem. Det har ikke lyktes å finne en kandidat til dette vervet.

Dersom du ønsker å la deg velge til varamedlem i styret kan du kontakte vår rådgiver i Usbl, Julie Leirfall Hagen, jll@usbl.no senest 4. april.

Dersom ingen melder seg vil styret måtte klare seg uten vara for kommende periode.

Forslag til vedtak: Dersom noen melder seg til valget vil denne personen velges på den digitale generalforsamlingen.

Årsmelding 2023 - AL Trollåsen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jeanett Eilertsen
Styremedlem, Jorunn Brith Røskeland
Styremedlem, Elisabeth Kristiansen
Styremedlem, Kamilla Skallerud
Varamedlem, Trude Aavik Lagesen

Styret i AL Trollåsen borettslag består av 4 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

AL Trollåsen borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Trollåsen borettslag ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 850632812
AL Trollåsen borettslag består av 46 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Trollåsen borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 88965583. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Alt 2 AL Trollåsen borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Styret har sørget for utskifting av alle røykvarslere og brannslukningsapparater.

Styrets arbeid

Styret har jobbet med å innhente tilbud til nye røykvarslere og brannslukningsapparater samt sett på diverse avtaler for å se om vi har kunnet få gunstigere tilbud fra andre. På styremøter har styret bl. a. diskutert/behandlet diverse naboklager, vi har tatt opp problemer med p-plasser ved Kiwi med Kristin Tonga, diskutert utfordringer med vår private p-plasser/at andre parkerer her o.l.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.03.2024

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	1 492 885	1 259 855
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	647 385	777 164
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-463 837	-544 134
B. ¡ rets endring disponible midler	183 548	233 030
C. Disponible midler	1 676 432	1 492 885
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	1 777 976	1 596 144
Kortsiktig gjeld	-101 544	-103 260
C. Disponible midler	1 676 432	1 492 885

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 AL Troll³sen borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 716 022	2 533 712	2 594 645	2 945 230
Sum leieinntekt		2 716 022	2 533 712	2 594 645	2 945 230
Annen inntekt					
Sum inntekt		2 716 022	2 533 712	2 594 645	2 945 230
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	9 532	9 391	10 000	9 500
Styrehonorar	2	67 600	66 600	66 600	68 000
Driftskostnad					
Energikostnad		43 991	29 035	28 000	35 000
Kostnad eiendom/lokale	4	196 733	165 839	182 000	182 200
Kommunale avgifter/renovasjon		522 259	621 027	646 000	690 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	1 989	124	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 083	0	4 100	2 110
Reparasjon og vedlikehold	7	116 305	7 581	122 500	171 950
Revisjonshonorar		6 106	5 714	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		137 884	133 998	138 000	145 000
Andre honorar		9 586	2 965	11 500	13 000
Kontorkostnad		2 747	0	0	0
TV/bredb³nd		294 783	272 078	293 000	308 000
Forsikring		114 943	113 924	128 000	135 000
Andre kostnader		2 344	6 776	4 600	1 300
Sum kostnad		1 527 884	1 435 051	1 646 300	1 773 560
Driftsresultat		1 188 138	1 098 661	948 345	1 171 670
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		59 987	28 797	2 000	2 000
Rentekostnad		600 740	350 295	402 574	670 000
Netto finansposter		540 753	321 497	400 574	668 000
Årsresultat		647 385	777 164	547 771	503 670
Overført til/fra annen egenkapital		647 385	777 164	0	0
SUM OVERFØRINGER		647 385	777 164	0	0

Balanse 2023 AL Troll³ sen borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	840 490	840 490
Bygninger	3	15 293 138	15 293 138
Andre fellesanlegg	3	355 843	355 843
Sum anleggsmidler		16 489 471	16 489 471
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 398	10 114
Andre kortsiktige fordringer		6 177	11 688
Forskuddsbetalte kostnader		172 383	171 788
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 588 018	1 402 554
Sum omløpsmidler		1 777 976	1 596 144
SUM EIENDELER		18 267 447	18 085 615

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 018 732	-1 666 117
Sum opptjent egenkapital		-1 018 732	-1 666 117
Sum egenkapital	8	-1 014 132	-1 661 517
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	12 138 036	12 601 873
Borettsinnskudd		7 042 000	7 042 000
Sum langsiktig gjeld		19 180 036	19 643 873
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 149
Leverandŋrgjeld		93 480	92 612
P³ lŋpne renter		5 587	2 762
Annen kortsiktig gjeld		2 477	2 737
Sum kortsiktig gjeld		101 544	103 260
Sum gjeld		19 281 579	19 747 133
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		18 267 447	18 085 615
Pantstillelser	10	19 180 036	19 643 873

Sted:_____ Dato:_____

Jeanett Eilertsen Styreleder	Kamilla Skallerud Styremedlem	Jorunn Brith Rŋskeland Styremedlem

Elisabeth Kristiansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 648 368	1 648 368
3650 Innkrevde felleskostn. renter	591 114	309 702
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	476 540	575 642
Sum	2 716 022	2 533 712

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	9 532	9 391
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	67 600	66 600
Sum	77 132	75 991

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Radonanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 293 138	840 490	355 843
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 293 138	840 490	355 843
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 293 138	840 490	355 843
Anskaffelses³ r :	1982	1982	2016
Antatt levetid i ³ r :			

Borettslaget eier tomten.Borettslaget best³ r av 46 seksjoner. Eiendommer er oppført p³ g.nr 239 , b.nr 763 i 3020 Nordre Follo kommune. Eiertomt p³ 3 897,4 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr. 88965583.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	105 858	99 534
6391 Snøm³ king/strøing/feiing	84 368	60 969
6392 Containerleie/tømming	6 388	4 956
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	120	380
Sum	196 733	165 839

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	1 989	124
Sum	1 989	124

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	735	0
6552 Driftsmateriell	348	0
Sum	1 083	0

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6610 Andre vaktmestertjenester	30 065	1 448
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	81 560	4 479
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	0	1 655
6663 Vedlikehold ventilasjon	4 680	0
Sum	116 305	7 581

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	4 600	0	4 600
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-1 666 117	647 385	-1 018 732
Sum opptjent egenkapital	-1 666 117	647 385	-1 018 732
Sum egenkapital	-1 661 517	647 385	-1 014 132

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vŊre hŋyere enn den balansefŋrte verdien av gjelden.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	12133232883
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2016
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig l³ nebelŋp:	16 064 650
L³ nesaldo 01.01:	12 601 873
Avdrag i perioden:	463 837
L³ nesaldo 31.12:	12 138 036
Saldo 5 ³ r frem i tid:	9 593 314

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12133232883	30	283 292	8 498 760
	16	227 454	3 639 264

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	12 138 036
Innskuddskapital	7 042 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	19 180 036
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	16 489 471

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 7 042 000.

Resultat og balanse med noter for AL Trollåsen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Trollåsen borettslag

Styreleder	Jeanett Eilertsen (sign.)	03.03.2024
Styremedlem	Jorunn Brith Røskeland (sign.)	03.03.2024
Styremedlem	Elisabeth Kristiansen (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Kamilla Skallerud (sign.)	28.02.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AL Trollåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AL Trollåsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: VUMNT-78IKM-5EEIY-CODLJ-BH3X6-LMO6V

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: VUMNT-78IKM-5EEIY-CODLJ-BH3X6-LMO6V

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-05 07:34:27 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VUMNT-78IKM-5EEIY-CODLI-BH3X6-LMO6V

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Trollåsen borettslag - Digital generalforsamling via "min side" på www.usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forretningsfører Usbl, ved Julie Leirfall Hagen administrerer den digitale generalforsamlingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 15
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.2 Valg av sekretær

Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen sørger for protokoll fra generalforsamlingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Valgt ble: Jeanett Eilertsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall andeler som har avgitt stemme: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 12
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 13
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 68.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Felles bekjempelse av skjeggkre

Det har, siden jeg flyttet inn i borettslaget sommeren 2023, vist seg at det befinner seg skjeggkre i min leilighet. Skjeggkre er også oppdaget i en annen leilighet i samme oppgang. Skjeggkre er sjenerende, og kan over tid bli en psykisk belastning.

Undertegnede har allerede vært i kontakt med sitt forsikringsselskap, og har gjennom skadedyrfirmaet PELIAS iverksatt tiltak med forgiftet åtebehandling. Det må imidlertid påpekes at spredningsevnen er god innen en bygning og tilbakefall fra ubehandlede deler av bygget vil kunne forekomme. En systematisk og koordinert bekjempingstilnærming som tar for seg hele bygningen vil derfor være det mest hensiktsmessige for å bli kvitt skjeggkre (Aak m.fl., 2021, FHI: https://www.fhi.no/sk/skadedyrveilederen/smadyr-andre/skjeggkre/?term=).

"Mange vegrer seg kanskje for å kalle inn skadedyrbekjempere, fordi de frykter en dyr og langvarig prosess. Rukke sier at å sette ut mikrodråpene med åte kan ta så lite som 15–20 minutter, og derfor ikke behøver å koste mye" (Grasmo, 2024, Aftenposten: https://www.aftenposten.no/norge/i/Kndjd5/slik-ble-norge-verdens-beste-til-aa-bekjempe-skjeggkre).

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 9
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 7
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Jeanett Eilertsen er på valg i år.

Hun stiller til gjenvalg for 2 år.

Dersom du selv ønsker å stille til valg må du ta kontakt med styret eller Usbl senest 5 dager før høringsfristen starter.

Valg av styreleder for Styre for Trollåsen borettslag

- Jeanett Eilertsen (Gjenvalg) - 10 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Jeanett Eilertsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jorunn Røskeland og Kamilla Skallerud trer ut av styret og det skal derfor velges to nye styremedlemmer for 2 år.

June Marlen Moe-Jacobsen og Therese Lybo stiller til valg som styremedlemmer.

Dersom du selv ønsker å stille til valg må du ta kontakt med styret eller Usbl senest 5

dager før høringsfristen starter.

Valg av styremedlem for Styre for Trollåsen borettslag

- June Marlen Moe-Jacobsen - 10 stemmer
- Therese Lybo - 10 stemmer

Vedtak:
Valgt ble: June Marlen Moe-Jacobsen for 2 år.

Valgt ble: Therese Lybo for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Therese Wingaard stiller til valg som vara for 1 år.

Valg av varamedlem for Styre for Trollåsen borettslag

- Therese Wingaard - 11 stemmer

Vedtak:
Valgt ble: Therese Wingaard for 1 år.

Protokoll for AL Trollåsen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Julie Leirfall Hagen (sign.)	17.04.2024
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	17.04.2024
Protokollvitne	Jeanett Eilertsen (sign.)	17.04.2024

Vedtekter

for Trollåsen borettslag org nr. 850632812.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.06.06., sist endret den 12.04.2011, 06.10.2020, 18.04.23.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Nordre Follo kommune og har forretningskontor i Ski, Nordre Follo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, samt godkjent ventilator tilknyttet ventilasjonskanal til tak, 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 all utvendig fasade inklusiv vinduer, balkongdører og ytterdører til boligen. Reparasjon eller utskifting av byggets tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal forelegges de frammøtte styremedlemmene etter møtet. Protokollen er godkjent dersom det ikke fremkommer innsigelser fra de fremmøtte. Godkjenning av protokoll krever ikke underskrift.

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 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

TROLLÅSEN BORETTSLAG A/L

Vedtatt 3. juli 1988, Kolbotn.
Endret. 15.08.09, 17.04.2012, 17.06.21

HUSORDENSREGLER

FOR

TROLLÅSEN BORETTSLAG A/L

Vedtatt 3. juli 1988, Kolbotn.
Endret: 17.06.21.

GENERELT

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordenen inneholder ikke bare plikter, den skal også sikre andelseieren orden, ro og hygge i hjemmet.

TRAFIKK

Kjøring til inngangsdørene foretas bare ved av- og pålessing.

PARKERING

Det er ikke tilrettelagt for godkjente ladeuttak til El-bil på borettslagets eiendom.

Parkering skal bare skje på tildelte/oppmerkede parkeringsplasser.
Parkering tillates ikke på gangvei eller i tunnel.

UTVENDIG ANSVAR

Andelseierne skal i fellesskap holde fellesanlegget i orden. Det henstilles til alle å utvise forsiktighet under bruk av fellesanlegget.

Balkonger må ikke brukes til risting av tepper, grilling med kullgrill, opphenging av parabolantenne eller andre ting som kan sjenere naboer. Det er ikke tillatt å henge/feste ting til balkongrekkverkene, med unntak av blomsterkasser. Disse må dog henge på innsiden. Det er ikke tillatt å lage hull eller festeanordninger i balkongrekkverket. Dette gjelder også på innsiden. Gulvet på balkongen kan ikke dekkes med tepper eller lignende som hindrer drenering.

Fyrverkeri må ikke avfyres fra balkongene.

Hold orden rundt søppelskurene!

Ytterdøren skal alltid være låst.

BODENE

Gjenstander skal ikke settes i gangen mellom bodene. Husk å holde boddøra låst.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige andelseierne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret, og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Ingen dyr skal gå løs i oppgangene.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

ANSVAR FOR LEILIGHETENE

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann i ledninger ikke kan fryse.

Andelseieren er ansvarlig for at rør og avløp i leiligheten holdes åpne.

Skader som uaktsomt er forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene, blir i sin helhet å erstatte av andelseieren.

VEGGEDYRKONTROLL

Andelseierne må melde fra til styret hvis det merkes veggedyr, kakerlakker eller lignende i leilighetene.

Hvis det er påvist veggedyr eller annet utøy i en leilighet, kan styret kreve at andelseieren for egen regning gjør det nødvendige for å få leiligheten rengjort, og ellers rette seg etter de pålegg styret gir for å få gjort dette.

BRUKSOVERLATING/FREMLEIE

All overlating av bruk må godkjennes av styret. Tillatelse til overlating av bruk gis for inntil 3 år. Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper andelseierene får av hans overlating av bruk. Andelseieren er ansvarlig for at alle skriv, meldinger etc. fra styret blir sendt ham av brukeren.

RO OG ORDEN

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 2300 til kl. 0700.
Søndager og helligdager skal det være ro fram til kl 1200.

Ved selskapeligheter etter kl. 2300, må hensyn tas til naboer.

Det er ikke tillatt og bore/meisle i betongvegger etter kl. 1900.

Det er forbudt å banke og bore etter kl. 2100.

KLAGER

Alle klager skal være skriftlige og tilstilles styret.

Fastsatt i 1984 med siste endring på generalforsamling 17.06.21.

ooo 0 ooo

ambita

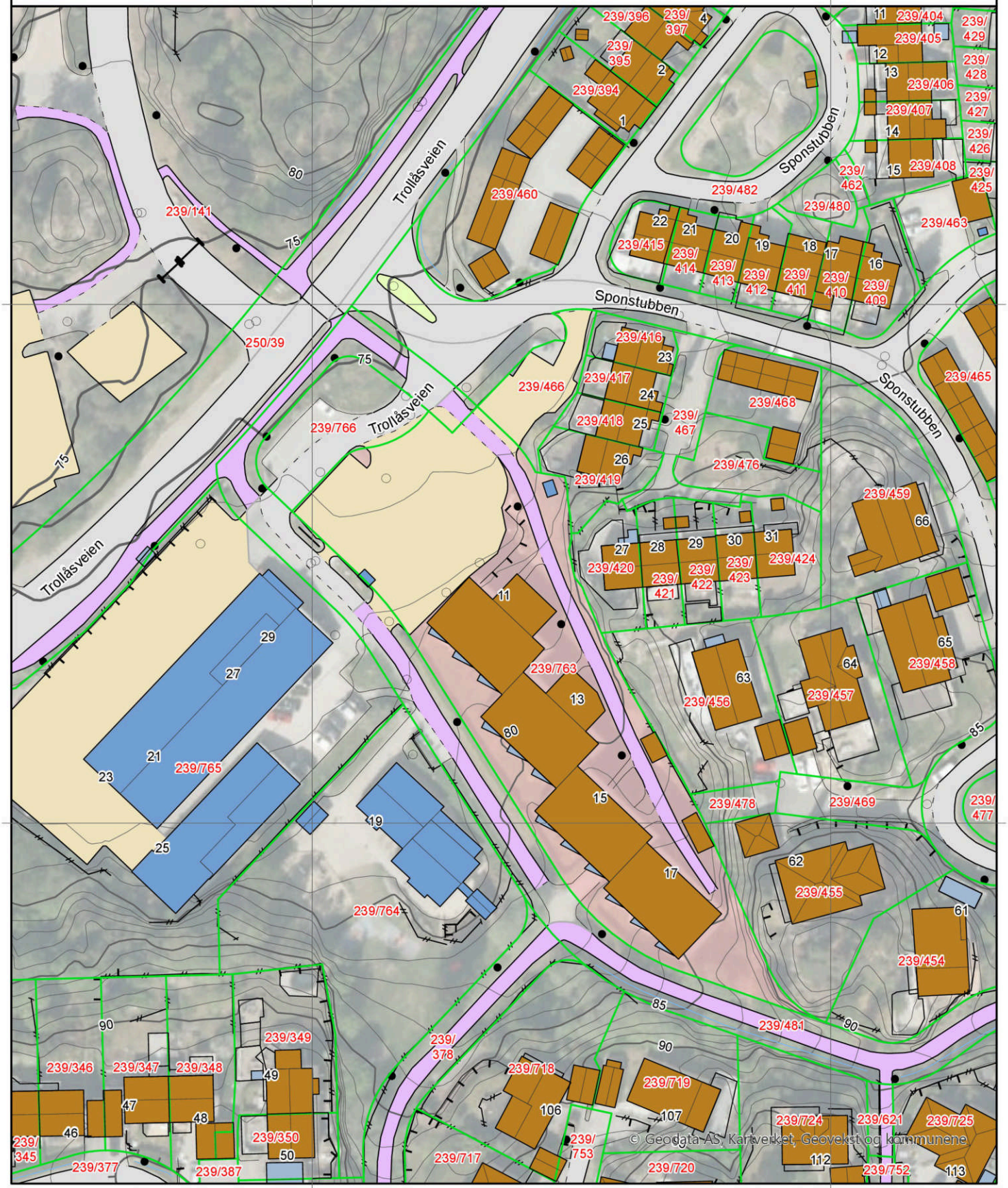
Kommune: 3207 Nordre Follo
Eiendom: 3207/239/763/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.6.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3207 Nordre Follo
Eiendom: 3207/239/763/0/0

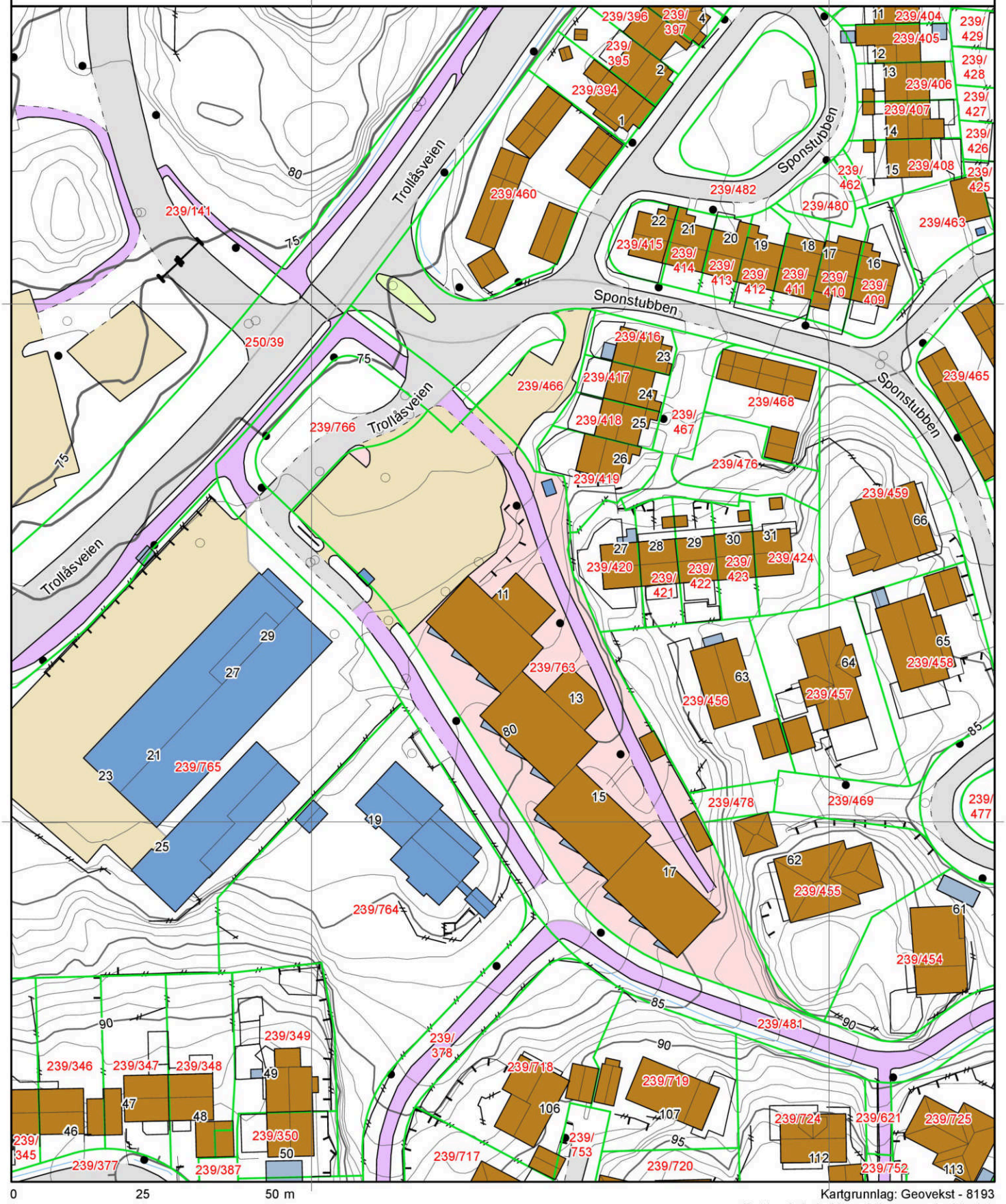
Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000

Dato: 5.6.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Oppegård kommune

BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Byggesakseksjonen

Arkiv: TB 39/763
Saksnr: 02/02665-013

Saksbeh.: RA
Dato: 25.11.03

RK Teknik i Gusum AS
v/~~Førenade Økonomer AS~~ v/Confida AS
Postboks ~~259 sentrum~~ Pb. 1084
~~0103 OSLO~~ 1803 Askim

KOPI

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99 nr. 2 og 3

Gjelder:	*SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK/UTSKIFTING AV BALKONGER*
Byggested:	*Trollåsveien 11-13-15-17*
Tiltakshaver:	*Trollåsen Borettslag*
Ansvarshavende:	*Siv.ark Langve*
Igangsettingstillatelse	*28.01.03*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt 13.11.03.

Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Hans Vestre
seksjonsleder

Kopi til:
Kommunalteknisk avdeling
Nordre Follo brann- og feiervesen
Geodataseksjonen

Oppegård kommune

Thams og Gaare arkitektkontor AS
Råde torg 6

1640 RÅDE

Arkiv: GNR 49/36
Saksnr.: 15/3945-11
Vedtak: UMP 259/15
Saksbeh.: PBW
Dato: 20.09.2016

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr. 71

Gjelder:	FASADEREHABILITERING
Byggested:	Trollåsveien 11-17
Tiltakshaver:	Trollåsen borettslag
Ansvarlig søker:	Thams og Gaare arkitektkontor AS
Ansvarlig KUT:	Ing. Jan Erik Gauksrud AS
Rammetillatelse:	29.09.2015
Igangsettingstillatelse	03.11.2015

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan er mottatt 06.09.16. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10, byggesaksforskriften § 8-1 og på grunnlag av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1.

Torun Ness Sæther
Fungerende virksomhetsleder
Bygg og Kart

Pernille Bjønness Waage
Byggesaksbehandler
Bygg og Kart

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi: Trollåsen borettslag, c/o Follo BBL, 1401 SKI

Bygg 332/81
GL/vh

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Trollåsveien 11 og 13			39/265 763
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Blokk med småleiligheter	21/12-81	23/9-83	276 B/83
Byggherre	**Adresse**	**Tlf.**
Oppegård Kommune	1410 Kolbotn	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Ark.MNAL Nils Alm Roeland	Drammensveien 419, 1320 Stabekk	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Leif Dammerud,c/o Ing.Furuholmen A/S	Postboks 5101,Majorstua,Oslo 3	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 2 av 4 oppganger

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Rømningsvei fra soverom gjennom vinduer må tilfredsstille byggeforskriftene § 55.525. (Gjelder leilighet A og C).

2. Dørene inn tilhhver enkelt leilighet skal være selvlukkende.

Arbeidet må være utført innen: 6 mndr.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Kolbotn, 13.oktober 1983	Etter fullmakt Gunnar Saldeskug Bygningsinspektør

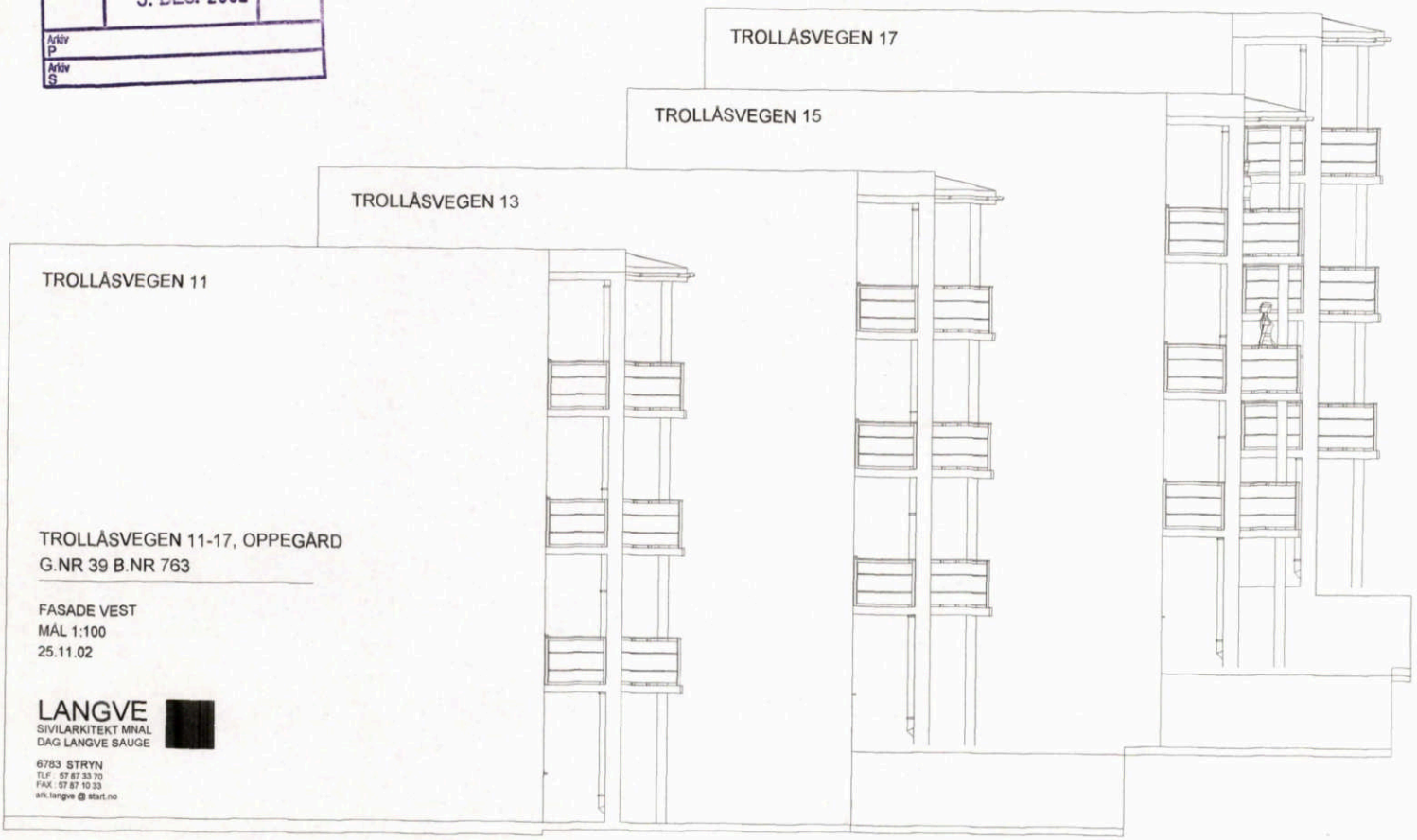
Besiktiget av Gunnar Leholt den16.8.83 og i juni. Gunnar Leholt.

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet X Feiervesenet X Drift- og vedlikehold ☐ X Oppmålingsvesenet

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Dok.nr.
Bch. | 5. DES. 2002 | Sakstb.
Arkiv P
Arkiv S

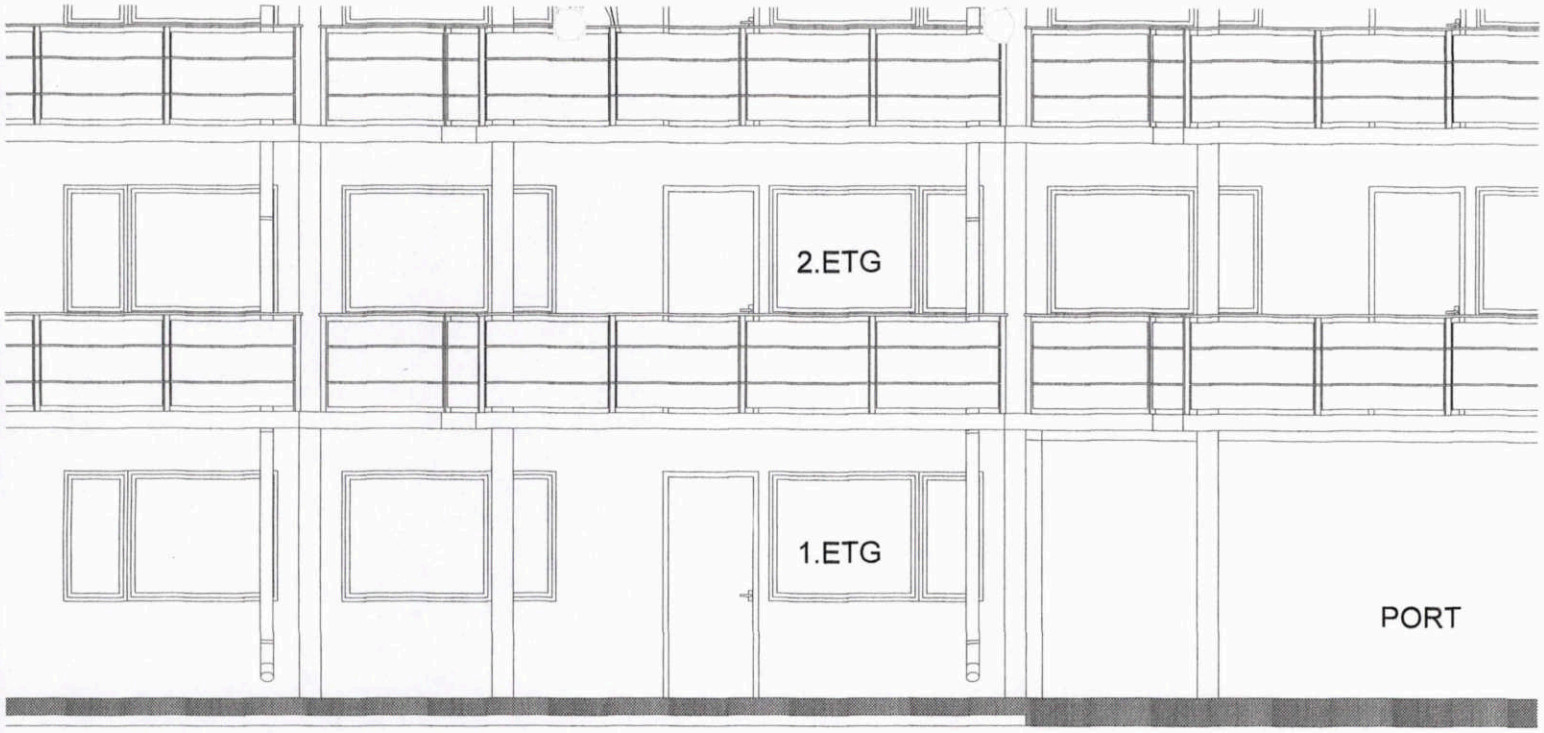


TROLLÅSVEGEN 11-17, OPPEGÅRD
G.NR 39 B.NR 763

FASADE VEST
MÅL 1:100
25.11.02

LANGVE
SIVILARKITEKT MNAL
DAG LANGVE SAUGE

6783 STRYN
TLF. 57 87 33 70
FAX. 57 87 10 33
ark.langve @ start.no



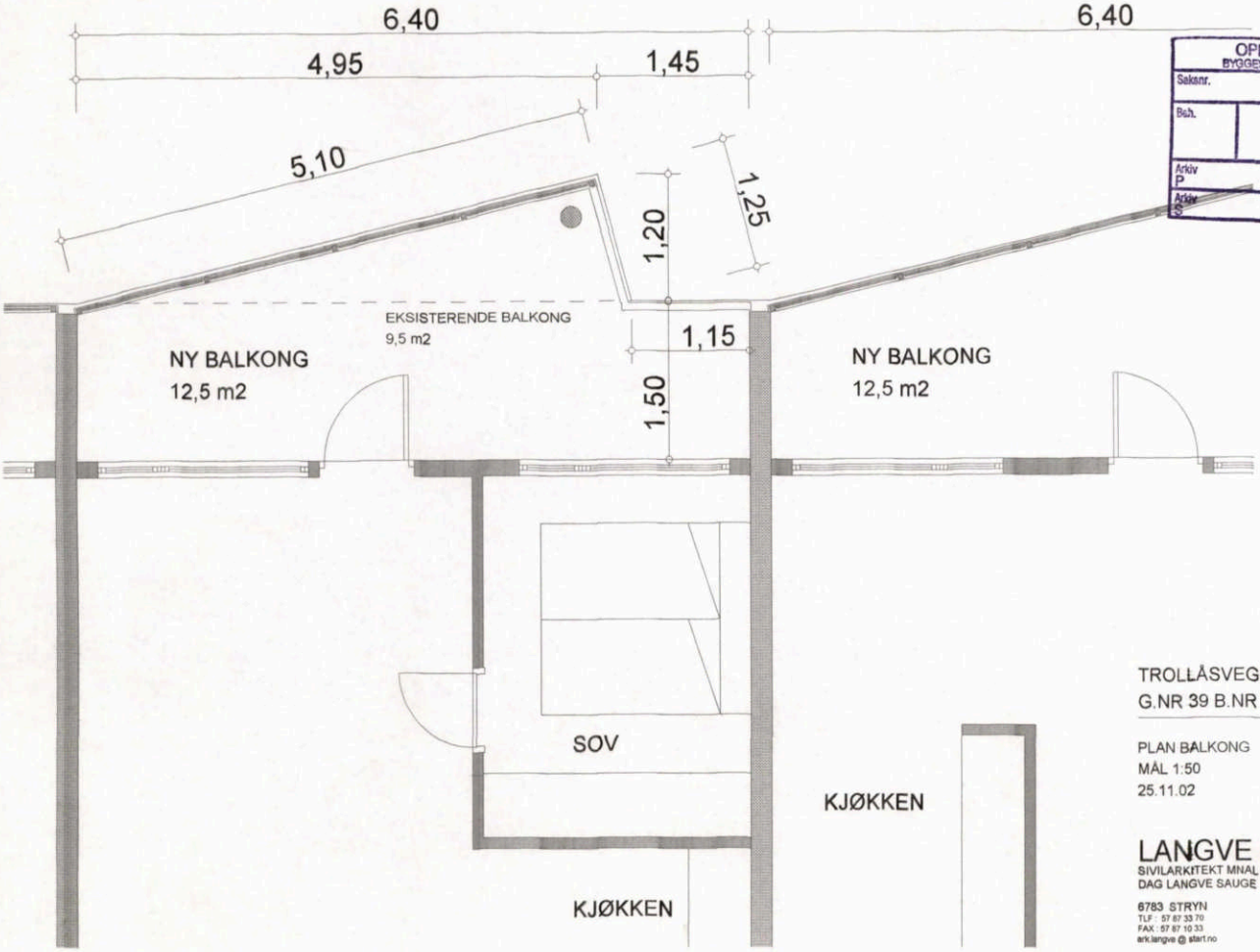
OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr.
Dok.nr.
Ark.nr P
Ark.nr S
5. DES. 2002
Saksb.

TROLLÅSVEGEN 11-17, OPPEGÅRD
G.NR 39 B.NR 763

UTSNITT FASADE MOT SYD
MÅL 1:50
25.11.02

LANGVE
SIVILARKITEKT MNAL
DAG LANGVE SAUGE

6783 STRYN
TLF : 57 87 33 70
FAX : 57 87 10 33
ark.langve @ stinf.no



OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr.
Dok.nr.
Bnr.
5. DES. 2002
Saksb.
Arkiv
Arkiv

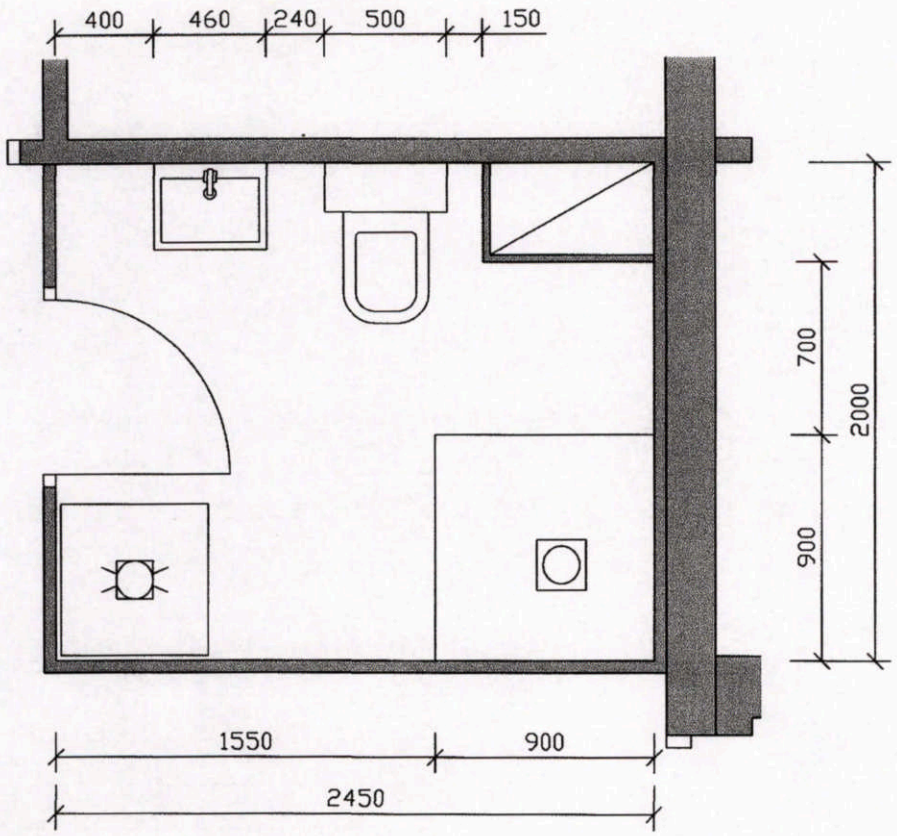
TROLLÅSVEGEN 11-17, OPPEGÅRD
G.NR 39 B.NR 763

PLAN BALKONG
MÅL 1:50
25.11.02

LANGVE
SIVILARKITEKT MNAL
DAG LANGVE SAUGE
6783 STRYN
TLF : 57 87 33 70
FAX : 57 87 10 33
ark.langve @ start.no

PLAN

E - 1



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Arkiv
Dato
03. DES. 2010
Bh.
Arkiv P
Arkiv S

REHABILITERING AV BAD/WC

FOR

JOACHIM MØRK
TROLLÅSVEIEN 15
1414 TROLLÅSEN

G.NR. 39 / B.NR. 763

TEGNET AV:
PINAR ARCHLINE TEGNEKONTOR
SKÅRER TERRASSE 18
1473 LØRENSKOG

PLAN

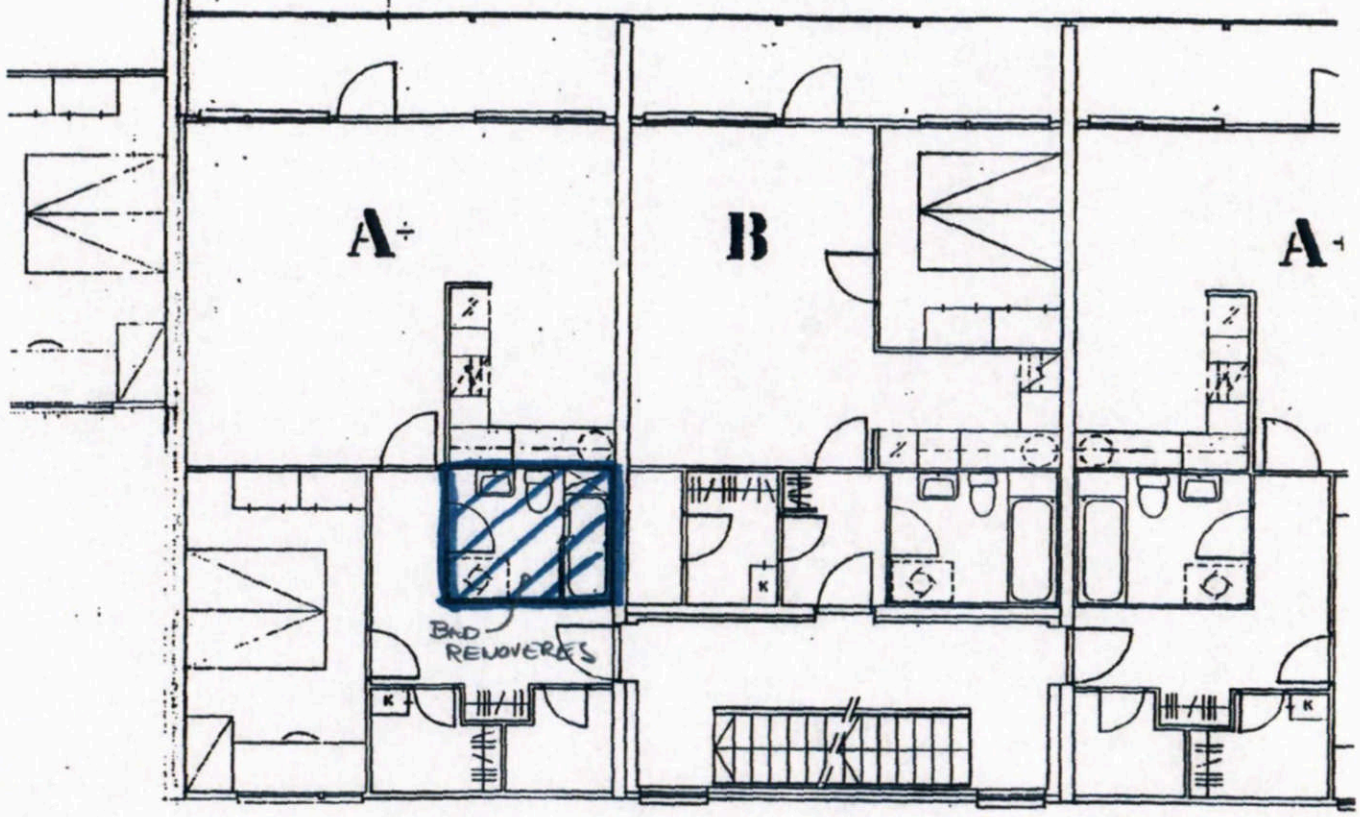
Dato: 01.12.2010	File name: 01/01
Målf: 1:20	Ark: A4
Drawn by: SAIM PINAR	
Art. Dwg.: -	Project nr.: -
dwg. nr.: 001	Rev.: —

Dimensions in mm

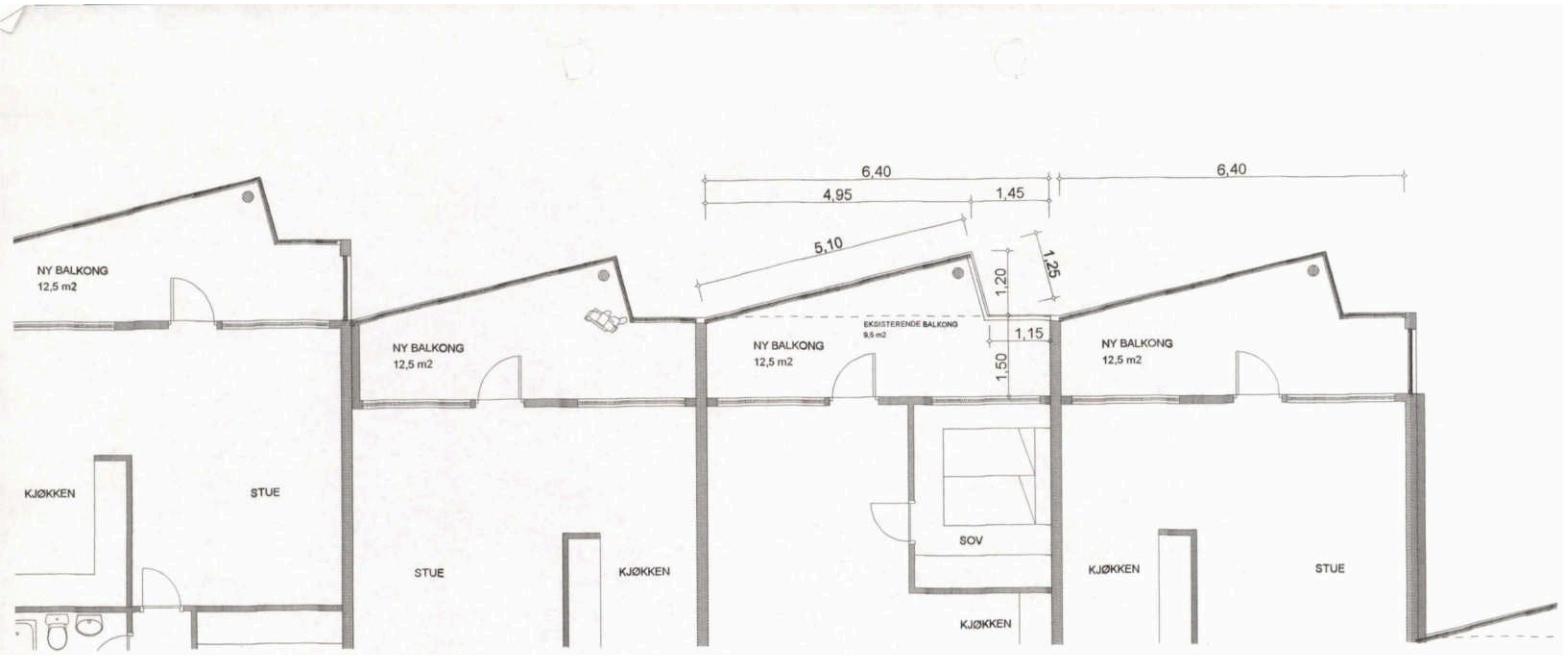
E-L
EKSIST. PLAN
JOACHIM MØRK

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. | Dok.nr.
Bah. | 0 3. DES. 2010 | Saksnh.
Arkiv P
Arkiv S

6000 SPRANG



SEKSJON 3



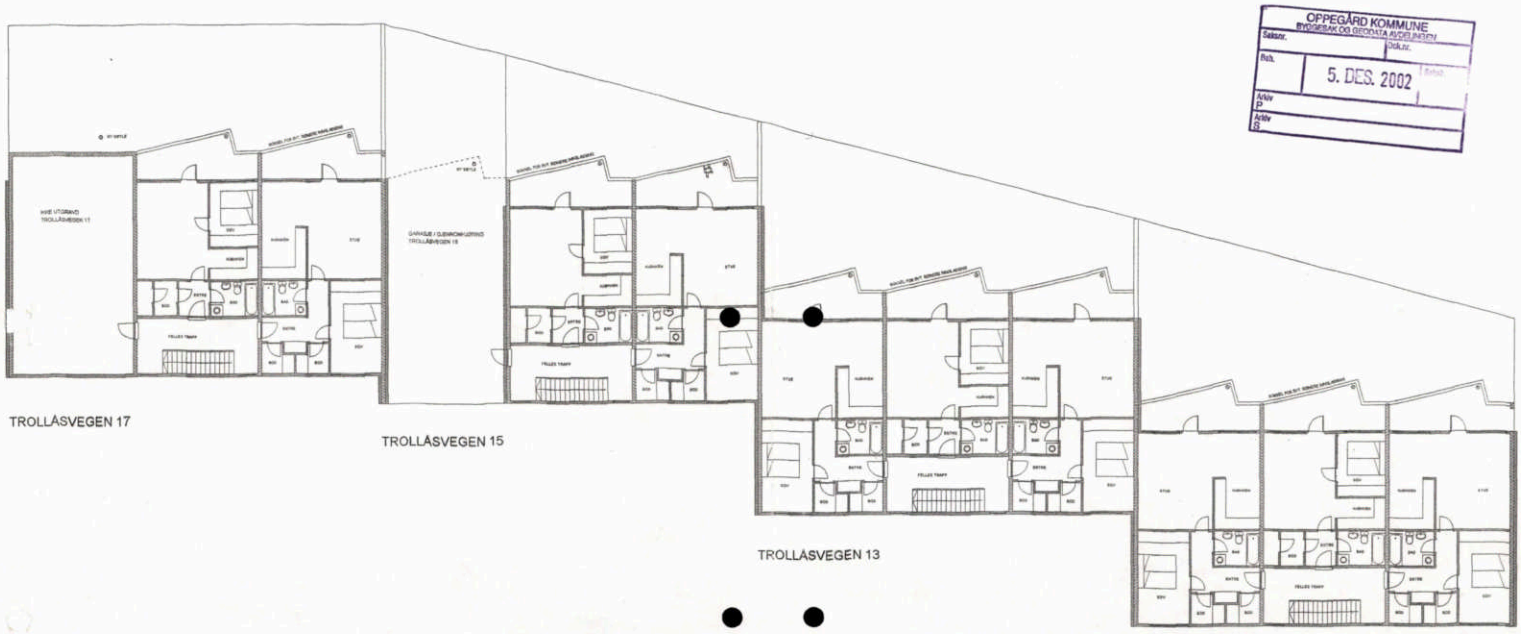
OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEOMATIKKAVDELINGEN
Saksnr.
Bkh.
5. DES. 2002
Dokl.nr.
Sidekh.
Arkiv
P
Arkiv
S

TROLLÅSVEGEN 11-17, OPPEGÅRD
G.NR 39 B.NR 763

PLAN BALKONG (TROLLÅSV. NR 15)
MÅL 1:100
25.11.02

LANGVE
SIVILARKITEKT MNAL
DAG LANGVE SAUGE

6783 STRYN
TLF : 57 87 33 70
FAX : 57 87 10 33
ark.langve @ start.no



OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. Dok.nr.
Rub.
5. DES. 2002
Arkiv
Arkiv

TROLLÅSVEGEN 11-17, OPPEGÅRD
G.NR 39 B.NR 763

PLAN 1.ETG
MÅL 1:200
25.11.02

LANGVE
SIVILARKITEKT MNAL
DAG LANGVE SAUGE
6783 STRYN
TLF. 57 87 33 70
FAX. 57 87 10 33
ark.langve@start.no

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG BOLIGVEILEDNINGEN
Saksnr. Dok.nr.
Beh. 5. DES. 2002 Sirkab.
Arkiv P
Arkiv S



TROLLÅSVEGEN 11

TROLLÅSVEGEN 13

TROLLÅSVEGEN 15

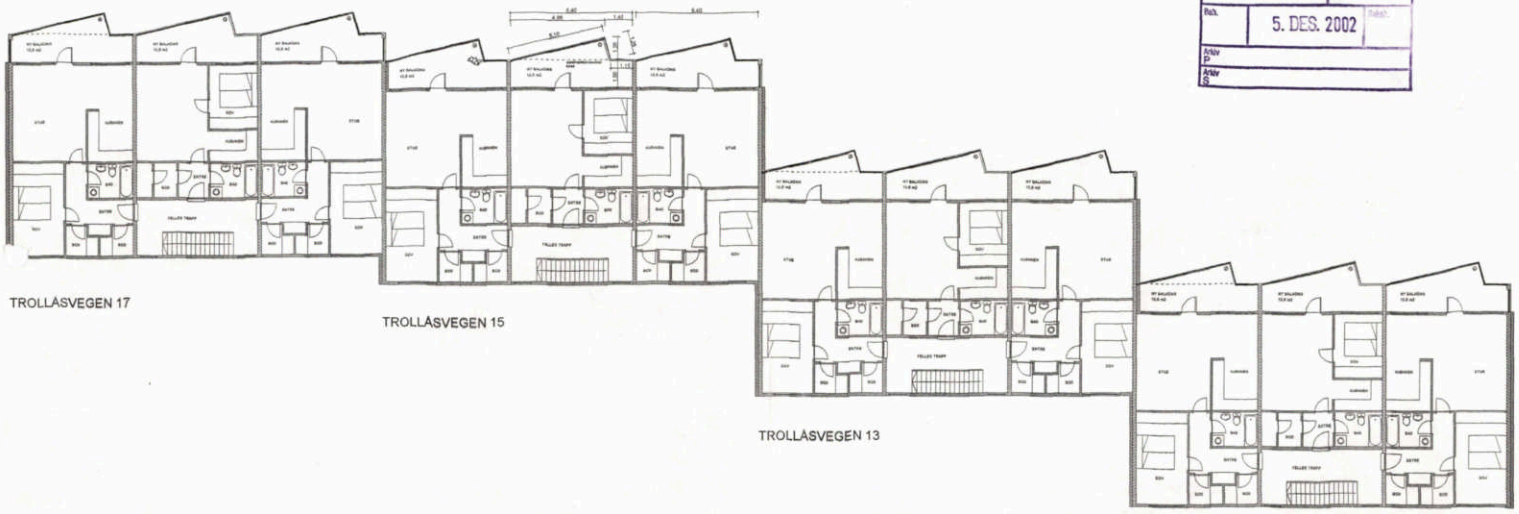
TROLLÅSVEGEN 17

TROLLÅSVEGEN 11-17, OPPEGÅRD
G.NR 39 B.NR 763

FASADE MOT SYD
MÅL 1:200
25.11.02

LANGVE
SIVILARKITEKT MNAL
DAG LANGVE SAUGE
6783 STRYN
TLF. 57 87 33 70
FAX. 57 87 10 33
arv.langve@start.no

OPPEGÅRD KOMMUNE
INNGÅTT SAK OG ARKIVA AVDELINGEN
Saksnr. Dok.nr.
Rich. 5. DES. 2002
Arkiv
Arkiv



TROLLÅSVEGEN 17

TROLLÅSVEGEN 15

TROLLÅSVEGEN 13

TROLLÅSVEGEN 11

TROLLÅSVEGEN 11-17, OPPEGÅRD
G.NR 39 B.NR 763

PLAN BALKONG
MÅL 1:200
25.11.02

LANGVE
SIVILARKITEKT MNAL
DAG LANGVE SAUGE

6783 STRYN
TLF.: 57 87 93 70
FAX: 57 87 10 33
ark.langve@start.no



OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr.
Dok.nr.
Dato
5. DES. 2002
Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 5. DES. 2002 | Saksh.
Arkiv P
Arkiv S



TROLLÅSVEGEN 11-17, OPPEGÅRD
G.NR 39 B.NR 763

PERSPEKTIV NYE BALKONGER 25.11.02

LANGVE
SIVILARKITEKT MNAL
DAG LANGVE SAUGE
6783 STRYN
TLF : 57 87 33 70
FAX : 57 87 10 33
ark.langve @ start.no

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Dok.nr.
Bnh. | 5. DES. 2002 | Saksh.
Arkiv P
Arkiv S



LANGVE
SIVILARKITEKT MNAL
DAG LANGVE SAUGE

6783 STRYN
TLF : 57 87 33 70
FAX : 57 87 10 33
ark.langve @ start.no

TROLLÅSVEGEN 11-17, OPPEGÅRD

G.NR 39 B.NR 763

PERSPEKTIV NYE BALKONGER 25.11.02



OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr.:
Dok.nr.:
Beh.
5. DES. 2002
Dato
Arkiv
P
Arkiv
S

TROLLÅSVEGEN 11-17, OPPEGÅRD
G.NR 39 B.NR 763

UTSNITT FASADE MOT SYD (TROLLÅSV. NR 15)
MÅL 1:100
25.11.02

LANGVE
SIVILARKITEKT MNAL
DAG LANGVE SAUGE

6783 STRYN
TLF : 57 87 33 70
FAX : 57 87 10 33
ark.langve @ start.no

TAKUTSTIKK FOR BALKONG I 4.ETG



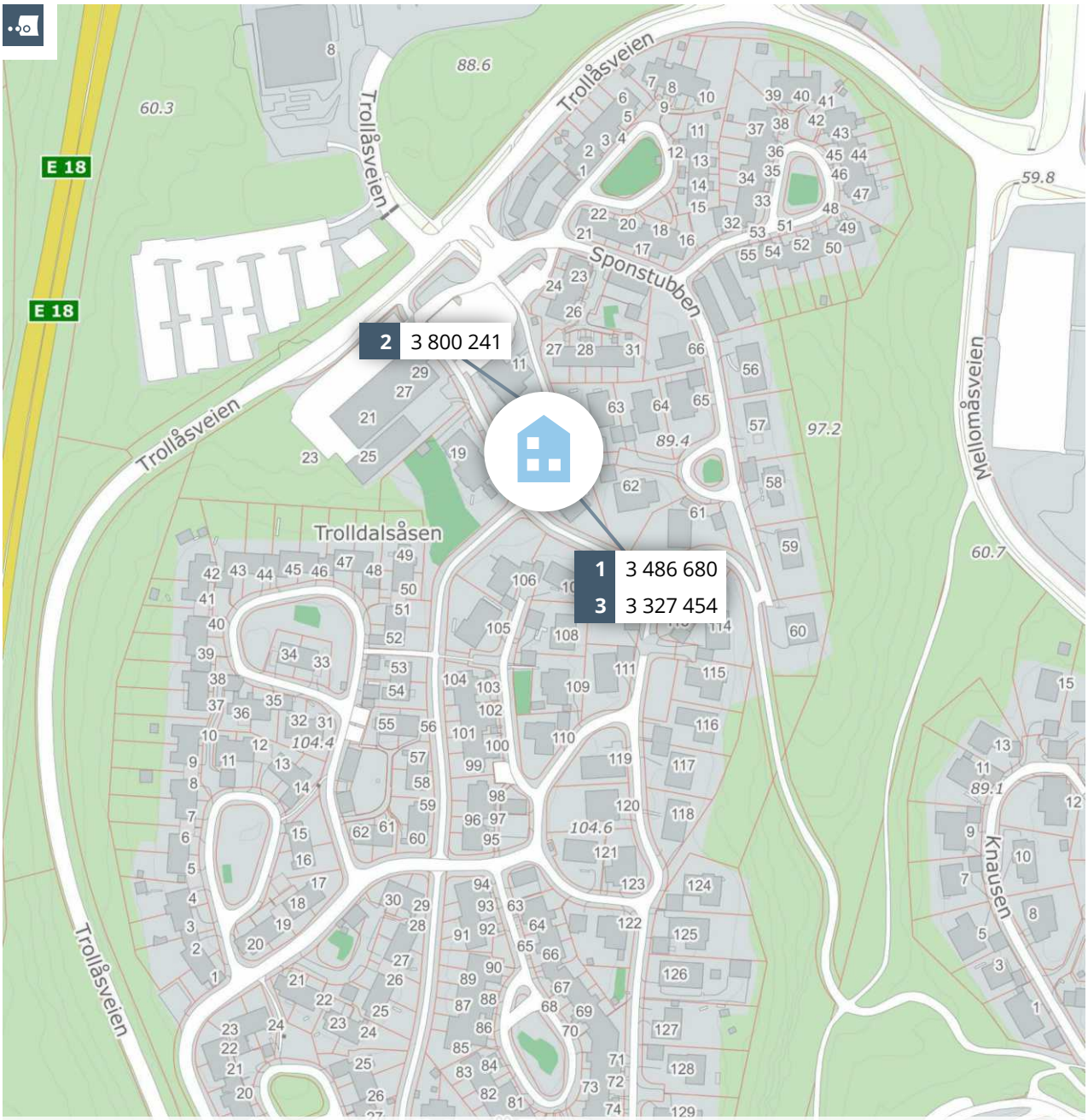
OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr.
Dokl.nr.
Arkiv S
Arkiv P
Bnh.
5. DES. 2002

TROLLÅSVEGEN 11-17, OPPEGÅRD
G.NR 39 B.NR 763

UTSNITT FASADE MOT SYD
MÅL 1:50
25.11.02

LANGVE
SIVILARKITEKT MNAL
DAG LANGVE SAUGE

6783 STRYN
TLF : 57 87 33 70
FAX : 57 87 10 33
ark.langve @ starl.no



Meglers verdivurdering

TROLLÅSVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 27.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trollåsveien 15, 1414 TROLLÅSEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 239 BNR 763 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Trollåsen

Verdivurdert til

3 300 000

214 442	3 514 442	74 775
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	4 591
Formue	34 194
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trollåsveien 17 47 m²	1983	3. etg	1 sov	07.07.2025	3 250 000	**3 270 000**	216 680	3 486 680	**74 185**
2	Trollåsveien 13 66 m²	1983	3. etg	1 sov	25.02.2022	3 490 000	**3 490 000**	310 241	3 800 241	**57 579**
3	Trollåsveien 17 47 m²	1983	3. etg	1 sov	17.04.2024	3 200 000	**3 100 000**	227 454	3 327 454	**70 797**

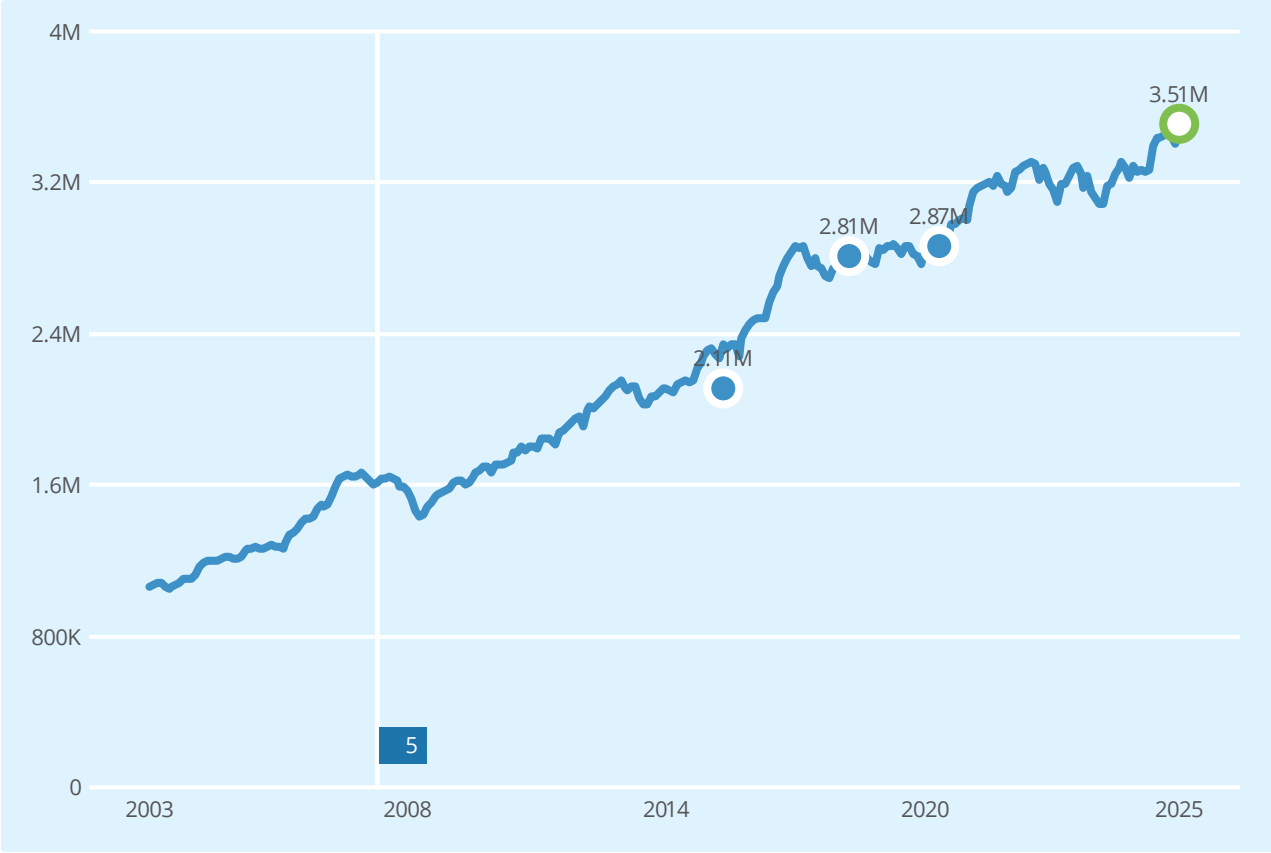
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

2

3

4 Garasje, anneks

5 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.10.2023	30.10.2023	30.10.2023	-	1 475 000	-	1 475 000	6
18.05.2020	27.05.2020	04.08.2020	2 600 000	2 600 000	265 442	2 865 442	
25.04.2018	14.05.2018	05.09.2018	2 590 000	2 525 000	284 520	2 809 520	
08.08.2015	17.08.2015	08.10.2015	1 790 000	1 820 000	288 580	2 108 580	
06.04.2006	06.04.2006		-	805 000	-	805 000	7

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

7 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i NORDRE FOLLO kommune nå

122
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 498 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Leiligheter solgt i NORDRE FOLLO kommune siste 3 mnd

163
leiligheter solgt

4.7M
4 674 000 Prisantydning i snitt
4 638 000 Salgspris i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

74 775 Trollåsveien 15 Totalpris 3 514 442

68 789 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

64 700 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

Trollåsveien 15

Nabolaget Trollåsen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vassbonn skole (1-7 kl.) 418 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	12 min 5.8 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	24 min 16.7 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Shell Mastemyr	12 min
Rosenholm supertestsenter	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Trollåsen Linje 83, 83N	2 min 0.1 km
Rosenholm stasjon Linje L2	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.8 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Trolldalen barnehage Trollåsen (1-... 30 barn	1 min 0.1 km
Mellomåsen barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.6 km
Trolldalen bhg. Vassbonn (1-5 år) 44 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Trollåsen	2 min
Coop Mega Kolbotn	22 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 2025

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	21 min
Boots apotek Kolbotn	24 min
Kolbotn Vinmonopol	21 min

SPORT

Sagbo ballplass	9 min
Vassbonn skole	12 min
Puls Trolllåsen	5 min
Puls Kantor	21 min

«Veldig godt og hyggelig nabolag, spesielt godt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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:
Trollåsveien 15, 1414 Trollåsen
Gnr. 239, Bnr. 763, andelsnr. 28 i TROLLÅSEN BORETTSLAG A/L, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251033

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 918 91 515

E-post: erik.nyborg@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.
