

Holmsens vei 41C

STRØMMEN

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 66/77 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Holmsens vei 41C

Pen & oppgradert 3-roms m/overbygd balkong |
Garasjeplass m/el-lader | Fyring inkl. |
Barnevennlig & sentral beliggenhet

Adresse	Holmsens vei 41C 1467 STRØMMEN
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld	Kr 158 253,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 4 166 649,-
Fellesutgifter	Kr 5 120,-
BRA-i/BRA Total	66/77 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1962
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til en attraktiv og oppgradert 3-roms andelsleilighet i Holmsens vei. Leiligheten ble modernisert i 2022 og ligger i byggets 2. etasje. Den har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning, samt direkte utgang til en herlig, sydvendt balkong. Videre inneholder boligen bad, to gode soverom og entré. Vinduer og terrassedør ble skiftet i 2020. Det medfølger garasjeplass i felles rekke oppført i 2010. Området byr på et bredt tilbud av servicetjenester og flotte rekreasjonsmuligheter, med turstier, badevann og treningssentre i nærheten.

Kvaliteter:

- Vinduer & terrassedør fra 2020
- Funksjonell leilighet oppgradert i 2022
- Sydvendt balkong på 8 m²
- Fyring & TV/bredbånd inkl.
- Garasjeplass m/ellader
- Lagring i kjellerbod & loftsbod

Velkommen!

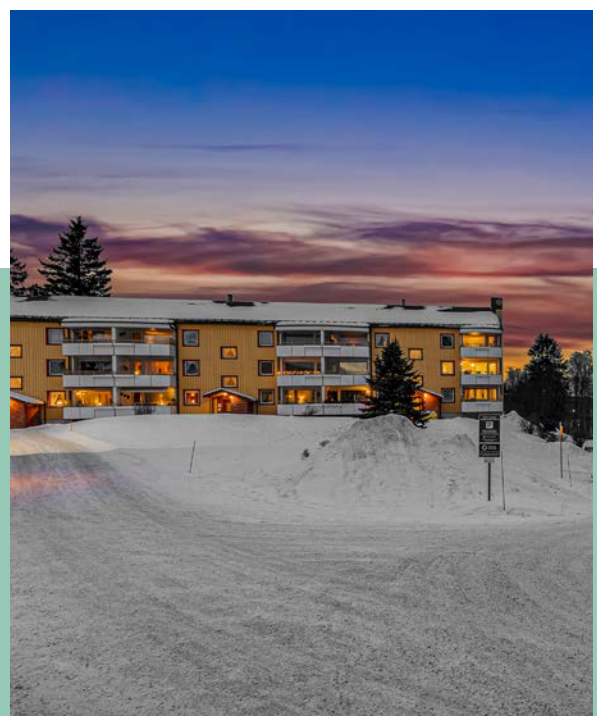
Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	31
Vedlegg	33
Budgivning	114

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde, like utenfor Strømmen sentrum i Lillestrøm kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud, noe som gjør det til et attraktivt sted å bosette seg.

Nærområdet byr blant annet på fotballbane, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skaterampe og flere treningssentre med mer. I tilknytning til Strømmen Storsenter planlegges det et fantastisk badeland som vil bli et av Østlandets mest attraktive. Like ved leiligheten ligger Slora idrettspark med flerbrukshall og kunstgressbane.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi, Meny og Rema 1000. Fra leiligheten er det svært kort gangavstand til Strømmen Storsenter som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Leiligheten ligger nær flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter. Bråteskogen ligger i underkant av 1,5 km unna, og en kort sykkeltur fra leiligheten finner man Nebbursvollen Friluftsbad. Her er det basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Holmsens vei 41C, 1467 STRØMMEN

OPPDRAKSNUMMER

17-0014/26

SELGER

Flori Hoxha
Donika Senka

MATRIKKE

Gårdsnummer 77, bruksnummer 187, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 34 i Heimen Borettslag med orgnr.: 948219735 i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 10.884 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med asfalterte gang- og stikkveier, sittegrupper, trær og variert vegetasjon.

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.02.2026. utført av Eduart Kryeziu.

BYGGEÅR

1962

BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av en bygning fra 1962.

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og spalteventiler i vinduskarmen fra 2020.

Dører:

Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Balkongdøren er en malt tredør med 3-lags isolerglass.

Leiligheten har utgang fra stuen til en overbygd, sydvendt balkong. Balkongen har tredekke på gulv, buet metall rekkverk og plater i front.

Bygningen har en felles trappeløp med betongtrapp.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2022. Det er fordelingsskap til rør-i-rør system på badet, og tilgang til vanstopper fra luke på vegg i soverom. Lekkasjestopper er plassert i kjøkkenunderskap.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventiler på vinduskarmen.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2022 og er plassert i underskapet på kjøkken.
- Varmesentral: Det er installert fjernvarme med radiatorer på alle rom.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat og røykvarsel medfølger.
- Andre installasjoner: Porttelefon med svarapparat og uttak for kabel-TV/bredbånd i stue.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører

Avvik: Det er observert bruksslitasje. Ukjent alder på entredør.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er

passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Synlige avløpsrør er i plast. Avløpsrør som er ikke synlig trolig fra byggeår. I borettslag utskiftning av avløpsrør gjøres som et felles tiltak.

- Ventilasjon

Avvik: Det er kun naturlig ventilering i bygget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendige trapper

- Varmesentral

- Andre installasjoner

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2022. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Olympus VVS AS, Membran Entreprenør AS, Rett Elektro AS

Beskrivelse: Rørleggerarbeid, elektrikerarbeid og membran er gjort fra godkjente bedrifter. Andre type arbeid på badet er gjort av eier selv siden jeg har byggefirma. Arbeidet ble utført i 2022. Foreligger dokumentasjon.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Montert ny sluk og montert ny membran i 2022. Foreligger dokumentasjon

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Styret i borettslaget ble informert om tiltaket. Vi fikk tillatelse fra styret.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rett Elektro AS

Beskrivelse: Elektrikerarbeid i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og diverse. Foreligger dokumentasjon

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Ladeboks ble montert i garasjen i regi av borettslaget i 2025

Kommentar fra selger: Vi kjøpte leiligheten i slutten av 2022. Vi pusset opp badet, kjøkken og innvendige overflater. Det foreligger dokumentasjon i forbindelse med rørleggerarbeid, elektrikerarbeid og membran. Fornyng av overflater ble gjort av eier selv siden han er håndverker.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Oppgradert alle innvendige overflater, kjøkken og badet.
- Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har sparklet og malte flater. Innvendige tak har sparklet og malte

flater. Nedsenket himling i entre med downlights og downlights kasse i stue/kjøkken.

- Innvendig har boligen malte glatte dører.
- Garderobeskap på soverommene
- Badetom ble pusset opp i 2022.
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- 120 liters varmtvannsbereder plassert i underskapet på kjøkken.
- Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2022 i forbindelse med oppussing av badetom og kjøkken.
- Rett Elektro AS har utført elektrikerarbeid i leiligheten i 2022

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2022:

- Ladeboks til elbil i garasjen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: boligbebyggelse.

Deler av eiendommen følger reguleringsplan Slora (plan-ID 512_2013), som er en detaljreguleringsplan. De berørte delene av eiendommen er regulert til idrettsanlegg, friområde og turveg.. 11.12.2013

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023–2035, vedtatt 14.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), naturområde, samt bruk og vern av sjø og vassdrag.

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

Eiendommen berøres av hensynssone H_320 for flomfare og H_390 for fare for forurensset grunn, i henhold til reguleringsplan for Slora. I kommuneplanens arealdel er eiendommen også omfattet av hensynssone H320_3, som gjelder fare for flom langs Sagelva.

Eiendommen grenser til Slora idrettspark. Vedlagt temakart fra kommunen viser grunnforurensning på tomten. Kartdata fra Miljødirektoratet: Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Eiendommen ligger i et område med stor fare for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Se vedlagte temakart fra kommunen.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Fjernvarme er hovedoppvarmingskilden. Boligen har radiatorer i alle rom og elektriske varmekabler på badetommet.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Telia er borettslagets leverandør av TV og bredbåndstjenester.

PARKERINGSFORHOLD

Det følger garasjeplass med el-lader. Hems/ lagringsplass på 10 kvm over garasjen.

Borettslaget har 12 gjesteparkeringer.

Se husordensregler og vedtekter for gjeldende regler.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

SKOLEKRETS

Fra leiligheten er det gangavstand til Sagdalen barneskole og Bråtejordet ungdomsskole. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Strømsbergveien, som ligger ca. 6 min unna. Det er ca. 13 minutters gange til Strømmen stasjon hvor toget bruker 24 min til Oslo S. Alternativt er det ca. 15 min på sykkel til Lillestrøm stasjon. Med bil tar det ca. 5 min til Lillestrøm, 8 min til Lørenskog, 15 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

ADGANG TIL Utleie

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

Hele boligen kan leies ut med styrets godkjenning etter bestemte vilkår ihht. vedtektene punkt 4-2 og borettslagsloven §§5-3 til 510.

Borettslagsloven sier følgende om utleie: Med godkjenning fra styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person nemt i §5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar. Jf. §5-5.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for "Boligblokk III et." på eiendommen Holmsens vei 41, datert 08.11.1963.

Det foreligger videre ferdigattest for garasjerekke, datert 17.12.2010 og ferdigattest med drifttillatelse for installering av trappeheis, datert 22.03.2021.

Balkonger fra 2003 har kun rammetillatelse. Kommunen bekrefter at det ikke foreligger verken igangsettelsestillatelse eller ferdigattest. Balkongene er således ulovlig oppført og tatt i bruk. Borettslaget er varslet om forholdene av kommunen og megler. Kjøper overtar risikoen og ansvaret dette måtte medføre. Det er borettslaget via ansvarlig søker som er ansvarlig for at nødvendige godkjenninger utstedes.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. Det som tidligere var kjøkken, er nå omgjort til soverom, og tidligere soverom er bygget om til kjøkken. Veggen mellom stue og det nye kjøkkenet er fjernet, slik at det nå er en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning. Med andre ord har funksjonene til kjøkken og soverom byttet plass for å skape en mer moderne og praktisk planløsning.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

RADONMÅLING

Det foreligger ikke dokumentasjon om radonmåling.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré/gang, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, 2 soverom og en terrasse på 8 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på ca. 4 kvm og en kjellerbod på ca. 7 kvm, samt hems/lagringsplass på

10 kvm over garasjen. I tillegg har du tilgang til borettslagets felles vaskeri og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Eduart Kryeziu.

STANDARD

3-roms andelsleilighet som ligger i lavblokkens 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Nåværende eiere kjøpte leiligheten i 2022 og har gjort en del oppgraderinger på innvendige overflater. Bl.a. oppgradert innvendige overflater, nytt kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Oppgradert badrom med bl.a. nyere overflater, nye sanitærutstyr og innredning.

ENTRÉ

Romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her har du plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og entréen har videre adkomst til boligens øvrige rom. Det er montert dørcalling.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen, og har glatte, hvite fronter kombinert med laminat benkeplate og nedfelt vaskekum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Videre er kjøkkenet utstyrt med både vannstoppsystem og komfyrvakt. Det byr på rikelig med skapplass og gode arbeidsflater. I naturlig tilknytning til kjøkkenet er det god plass til et romslig spisebord – perfekt for hyggelige middager og sosiale sammenkomster med familie og venner.

STUE

Lys og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe, TV-løsning med tilhørende møblement samt øvrig ønsket innredning. Stuen har malte, slette vegger, laminatgulv og nedforet himling med integrerte downlights som gir et behagelig lysmiljø. Fra stuen er det direkte utgang til en herlig balkong som oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

BALKONG

Herlig sydvendt balkong på 8,5 m² med adkomst fra stue. Her har du god plass til å møblere med hyggelige utemøbler, grill, grønne planter og annet ønsket inventar. Fra balkongen har du hyggelig utsyn over velstelte uteområder. Balkongen har behov for noe oppgradering, men er likevel et trivelig uterom med tredekke på gulv, buet metall rekkverk og plater i front, samt både utebelysning og stikkontakt. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,06 m.

BAD

Delikat badrom med flislagte gulv- og veggoverflater. Himlingen er nedsenket og utstyrt med innfelte downlights, og det er elektriske varmekabler i gulvet. Badet har dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, heldekkende servant med underskap samt speil med integrert belysning. Videre er det vegghengt toalett, badromsskap og opplegg samt avsatt plass til vaskemaskin. Fordelingsskap for rør-i-rør-system er plassert på badet. Badet ble pusset opp i 2022. Det foreligger faktura og bilder fra utført arbeid.

SOVEROM I

Romslig og lyst soverom med god plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, garderobeskap og annet ønsket inventar. Rommets store vindusflate gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

SOVEROM II

Leilighetens andre soverom er romslig og gir plass til seng med tilhørende nattbord, garderobeskap og øvrig ønsket møblement. Store vindusflater sikrer godt lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Innvendig er det gulv av laminat.

Vegger: Veggene har sparklet og malte flater.

Himling: Innvendige tak har sparklet og malte flater. Nedsenket himling i entre med downlights og downlights

kasse i stue/kjøkken.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 66 m² Entré/gang, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom og 2 soverom

99. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av

byggningsmyndighetene.

Loftsbod er målt til ca. 4 kvm. Gulvflate på loftsbod er på ca. 12 kvm.
Kjellerbod er målt ca. 7 kvm

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

ANDRE UTGIFTER

Innmelding/tegning av andel i BORI, 650 kr

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 120,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer trappevask, fyring, garasjeleie, TV og bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, stipulerte avdrag og renter og honorarer.

Herav:

- Fellesutgifter: 2 720 kr i måneden
- Garasjeleie: 638 kr i måneden
- Stipulerte avdrag: 401 kr i måneden
- Stipulerte rentekostnader: 658 kr i måneden
- Trappevask/oppgang: 134 kr i måneden
- TV og bredbånd: 569 kr i måneden

Fyring er inkludert i felleskostnadene.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 025 550,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 102 201,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

OMKOSTNINGER

Kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 008 396,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3205/77/187:

23.06.1976 - Dokumentnr: 3877 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:550

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

05.04.2011 - Dokumentnr: 265902 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:551

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

05.04.2011 - Dokumentnr: 265902 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1144

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

05.04.2011 - Dokumentnr: 265902 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1676

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

05.04.2011 - Dokumentnr: 265902 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1677

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

07.07.1915 - Dokumentnr: 900024 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1

ELDRE REG B-177

21.08.1919 - Dokumentnr: 900068 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:77 Bnr:228

PB 4-6 ELDRE REG B-611

17.06.1964 - Dokumentnr: 1926 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0231 Gnr:77 Bnr:1139

16.09.2014 - Dokumentnr: 782438 - Arealoverføring

Areal overført til: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:470

Vederlag: NOK 340 095

Omsetningstype: Annet

01.01.2020 - Dokumentnr: 1647195 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:77 Bnr:187

01.01.2024 - Dokumentnr: 160029 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:187

GRUNNBOKSDATO

08.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

If

POLISENUMMER

SP2522664.3.1

OM BORETTSLAGET

Heimen Borettslag er et borettslag i Lillestrøm kommune som består av 48 boligseksjoner.'

Forretningsfører for selskapet er BORI BBL, og organisasjonsnummeret er 948219735.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Styret opplyser på mail 25.02.2026 at det per dags dato ikke er vedtatt noe vedlikeholdsarbeid, men at borettslagets alder gjør at større vedlikeholdsprosjekt kan bli nødvendig. Det er planer om rørfornyng, men tidspunkt for dette er ikke satt og det er ikke vedtatt.

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 158 253,- pr. 31.01.2026

KOMMENTAR FELLESgjELD

Borettslaget har et lå i Boligbanken AS, se "lånebetingelser" for nærmere informasjon.

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Boligens andel fellesgjeld (hvis fellesgjeld)

Bank: Nordea Bank ABP - 4.20%

Type: Annuitetslån

Info pr: 2022.12.31

Andel renter pr mnd: 522,00,-

Andel avdrag/mnd: 452,00,-

Andel gjeld: 155 603,00,-

Fellesgjeld: (hvis fellesgjeld)

Bank: Bank: Nordea Bank ABP - 4.20%

Type: Annuitetslån

Info pr: 2022.10.01

Restgjeld: 6 864 422,00,-

Terminer/år: 4

Løpetid: 2017.07.12 - 2041.12.31

ANDEL FORMUE

Kr. 27 296,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -654 812,-

Årsresultat for 2024: 251 607,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det ble vedtatt 6% økning av felleskostnadene med virkning fra 01.03.2024.

Kostnader for Kabel TV og bredbånd fordeles likt mellom andelseierne.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret må følge med på likviditeten til borettslaget, og vurdere ny økning av felleskostnadene om det ikke bedrer seg etter første tertial 2025.

Ny avfallsbeholdere for glass- og metallemballasje og matavfall kommer i løpet av 2025.

Sak 6: Tilgang til tørkerommet i vaskeriene for kun å tørke klær.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Borettslaget er sikret. For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende: Varighet av avtalen/ oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

FORRETNINGSFØRER

BORI BBL

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

8406

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold i Heimen borettslag. Følgende regler gjelder for hundeholdet: 1. Dyr må ikke være til sjenanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene. 2. Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område må fjernes umiddelbart. 3. Det er ikke tillatt å lufte dyr på borettslagets område. Det understrekes at føreren må ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel foregår på eiers ansvar. 4. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter. Vi krever at alle dyreeiere følger disse reglene og ellers viser sunn fornuft ved sitt dyrehold, slik at vi unngår at ikke-dyreeiere får grunn til å klage på dyreholdet i Heimen Borettslag.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det avholdes dugnad i borettslaget.

Se vedtekter/husordensregler for nærmere informasjon om beboernes forpliktelser.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjennelse er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

25.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler

Epost: ernest@notar.no

Mobil: 482 90 120

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	16 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 990,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 24.02.2026

Egenerklæringsskjema, dater 23.02.2026

Boliginformasjon, datert 10.02.2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

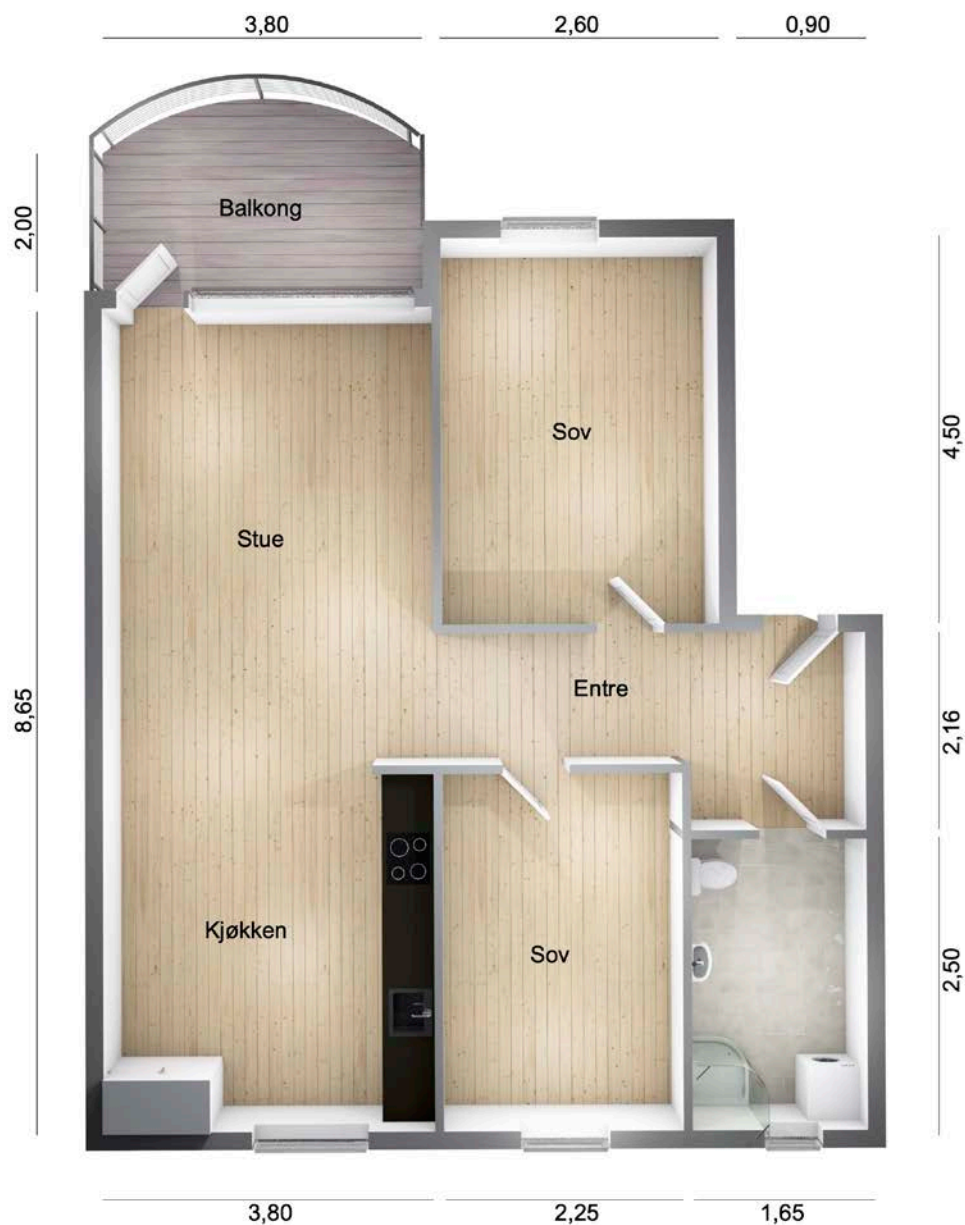
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Holmsens vei 41 C

2.etasje



Illustrert planskisse
Tegnet av plandesign.no

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HOLMSENS VEI 41C

Tilstandsrapport, datert 24.02.2026

Egenerklæringsskjema, dater 23.02.2026

Boliginformasjon, datert 10.02.2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 3-roms andelsleilighet
 Holmsens vei 41 C, 1467 STRØMMEN
 LILLESTRØM kommune
 gnr. 77, bnr. 187
 Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 11745-1141

Referansenummer: ZB2666

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



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.

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet som ligger i byggets 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles oppgang. Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater i forhold til byggeår. Det er gjort oppgraderinger på innvendige overflater, kjøkken og bad i 2022, fra nåværende eiere.

Det er balkong på ca. 8 kvm med adkomst fra stue. Loftsbod med gulvflate på ca. 12 kvm.

Ifølge eier medfølger 1. stk. kjellerbod på ca. 7 kvm og loftsbod på ca. 4 kvm.

I tillegg til det medfølger det også 1. stk. garasjeplass i lukket rekkegarasjeanlegg.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

3-roms andelsleilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Spalteventiler i vinduskarmen.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Bygningen har malt balkongdør i tre. 3-lags isolerglass.
Leiligheten har utgang fra stuen til en overbygd balkong på 8,5 kvm som ligger sydvendt.

Balkongen har behov for noe oppgradering, men er likevel et trivelig uterom med tredekke på gulv, buet metall rekkverk og plater i front, samt både utebelysning og stikkontakt.

Rekkverkhøyde er målt til ca. 1,06 m.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har sparklet og malte flater. Innvendige tak har sparklet og malte flater. Nedsenket himling i entre med downlights og downlights kasse i stue/kjøkken. Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget har betongtrapp. Felles trappeløp. Ikke vurdert på tilstandsnivå. Felles bygningsdel for borettslaget.
Innendig har boligen malte glatte dører.
Garderobeskap på soverommene

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Baderom med flislagt gulv og veggoverflater. Nedsenket baderomshimling med innfelt downlights. Elektriske varmekabler på gulv.

Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin. Vegghengt toalett og baderomsskap. Fordelingsskap til rør-i-rør system.

Baderom ble pusset opp i 2022. Det foreligger faktura og bilder fra utførende arbeid på baderom.
Veggoverflater er flislagt. Himling er sparklet og malt. Innfelt downlights på himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Rommet har heldekkende servant med underskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Baderomsskap.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg på soverom bak dusjhjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum. Det er integrert kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

Overskap og plate mellom overskapet og benk.

Varmtvannsbereder på 120 liter.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.

Tilgang til vanstopper fra luke på vegg i soverom bak baderomsvegg.

Lekkasjestopper plassert på kjøkkenunderskap.

Det er avløpsrør av plast.

Synlig avløpsrør i plast.

Hovedavløpsrør trolig fra byggeåret. Det er ikke lett å inspisere.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventiler på vinduskarmen.

Det er installert fjernvarme. Radiatorer på alle rom. Elektriske varmekabler på baderom.

Det er ikke vurdert på tilstandsnivå pga. fjernvarme er fellesanliggende konstruksjon til borettslaget.

det er ikke opplyst om feil eller mangler på radiatorer. Ifølge eier

Beskrivelse av eiendommen

fungerer radiatorer som tiltenkt.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

120 liters varmtvannsbereder plassert i underskapet på kjøkken.
Porttelefon med svarapparat.

Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

Ikke fungert på tilstandsnivå. Det er ikke opplyst om feil eller mangler på utstyr.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Ladeboks til elbil i garasjen.

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

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat og røykvarsel medfølger.

Det foreligger ikke dokumentasjon om radonmåling.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

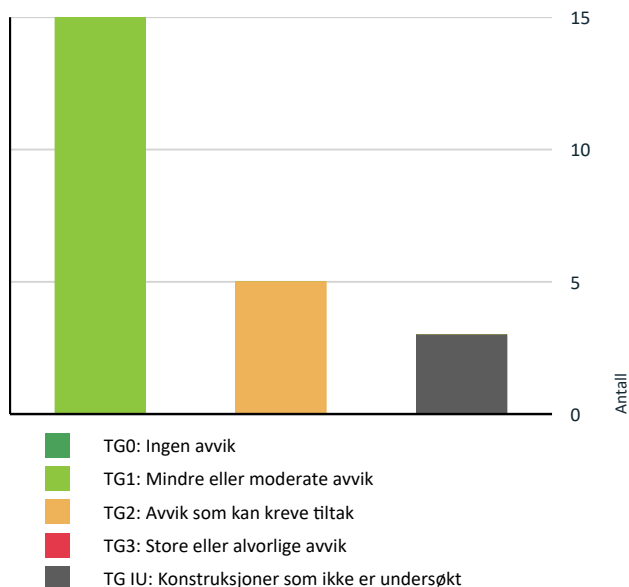
3-roms andelsleilighet

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

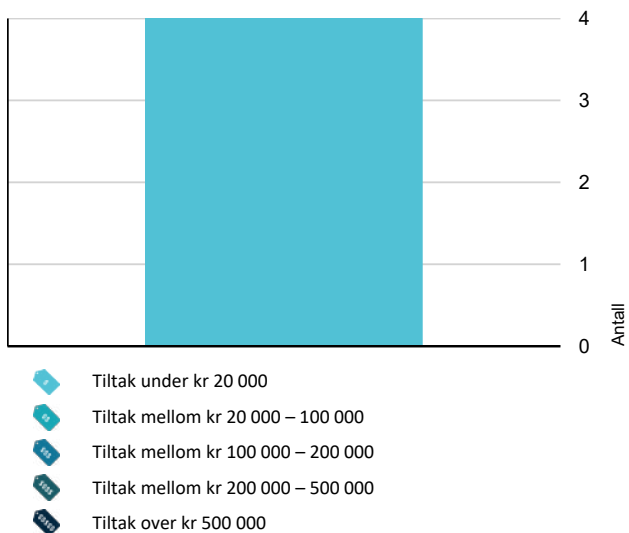
Det er avvik fra originale plantegninger. Kjøkken er blitt til soverom. Vegg mellom stue og soverom er fjernet og det er gjort stue/kjøkken åpenløsning. Dvs. tidligere soverom er gjort til kjøkken og omvendt tidligere kjøkken er gjort til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler.

Ved bruk av taksten er innholdet lest og godkjent av eier.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1962

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
3-roms andelsleilighet som ligger i lavblokkens 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Nåværende eiere kjøpte leiligheten i 2022 og har gjort en del oppgraderinger på innvendige overflater.
Bl.a. oppgradert innvendige overflater, nytt kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Oppgradert badrom med bl.a. nyere overflater, nye sanitærutstyr og innredning.

Det medfølger loftsbod og kjellerbod. I tillegg medfølger det garasje plass med elbil lader i lukket garasjeanlegg.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

År	Formål	Beskrivelse
2022	Modernisering	Oppgradert alle innvendige overflater, kjøkken og badrom.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Spalteventiler i vinduskarmen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er observert bruksslitasje. Ukjent alder på entrédør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er satt pga. aldersslitasje. Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre. 3-lags isolerglass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har utgang fra stuen til en overbygd balkong på 8,5 kvm som ligger sydvendt.

Balkongen har behov for noe oppgradering, men er likevel et trivelig uterom med tredekke på gulv, buet metall rekkverk og plater i front, samt både utebelysning og stikkontakt.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,06 m.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 2 er satt pga. alder og forventet levetid. Elelrs aldersslitasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVEINDIG

TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat. Veggene har sparklet og malte flater. Innvendige tak har sparklet og malte flater. Nedsenket himling i entre med downlights og downlights kasse i stue/kjøkken.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG IU Innvendige trapper

Bygget har betongtrapp. Felles trappeløp. Ikke vurdert på tilstandsnivå. Felles bygningsdel for borettslaget.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene

Årstall: 2022 Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Baderom med flislagt gulv og veggoverflater. Nedsenket baderomshimling med innfelt downlights. Elektriske varmekabler på gulv.

Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin. Vegghengt toalett og baderomsskap. Fordelingsskap til rør-i-rør system.

Baderom ble pusset opp i 2022. Det foreligger faktura og bilder fra utførende arbeid på baderom.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggoverflater er flislagt. Himling er sparklet og malt. Innfelt downlights på himling.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har heldekkende servant med underskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Baderomsskap.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggevekst.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg på soverom bak dusjhjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Vannstoppssystem og komfyrvakt. Overskap og plate mellom overskapet og benk. Varmtvannsbereider på 120 liter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.

Tilgang til vanstopper fra luke på vegg i soverom bak baderomsvegg.

Lekkasjestopper plassert på kjøkkenunderskap.

Årstall: 2022

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Synlig avløpsrør i plast.

Hovedavløpsrør trolig fra byggeåret. Det er ikke lett å inspisere.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Synlige avløpsrør er i plast.

Avløpsrør som er ikke synlig trolig fra byggeår. I borettslag og sameier utskiftning av avløpsrør gjøres som et felles tiltak.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 oppgis til synlig avløpsrør.

TG er oppgitt pga. alder og forventet levetid til avløpsrør som ikke er synlig.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventiler på vinduskarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilering i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. i dag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. TG 2 er gitt med tanke på dagens krav om ventilering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IJ Varmesentral

Det er installert fjernvarme. Radiatorer på alle rom. Elektriske varmekabler på baderom.

Det er ikke vurdert på tilstandsnivå pga. fjernvarme er fellesanliggende konstruksjon til borettslaget.

det er ikke opplyst om feil eller mangler på radiatorer. Ifølge eier fungerer radiatorer som tiltenkt.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

120 liters varmtvannsbereder plassert i underskapet på kjøkken.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

TG IJ Andre installasjoner

Porttelefon med svarapparat.

Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

Ikke fungert på tilstandsnivå. Det er ikke opplyst om feil eller mangler på utstyr.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Ladeboks til elbil i garasjen.

- 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

Tilstandsrapport

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.
2022 Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2022 i forbindelse med oppussing av baderom og kjøkken.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Rett Elektro AS har utført elektrikerarbeid i leiligheten i 2022
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det gjelder arbeid som er gjort i forbindelse med oppussing i 2022
Det foreligger Rapport fra risikovurdering og rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en EI-kontroll.

Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Brannslukningsapparat og røykvarsel medfølger.

Det foreligger ikke dokumentasjon om radonmåling.

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

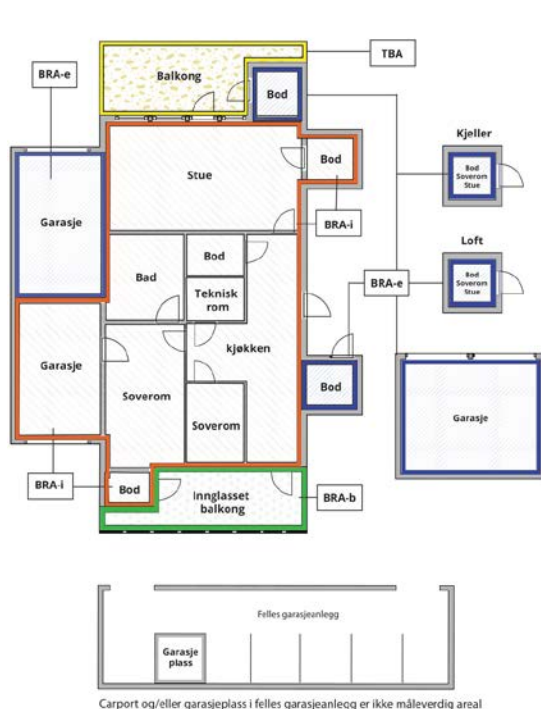
Hva er målverdig areal?

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.



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 boden
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 målverdig 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

3-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	66			66	8
Loft		4		4	
Kjeller		7		7	
SUM	66	11			8
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjellerbod er målt ca. 7 kvm

Loftsbod er målt til ca. 4 kvm. Gulvflate på loftsbod er på ca. 12 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra originale plantegninger. Kjøkken er blitt til soverom. Vegg mellom stue og soverom er fjernet og det er gjort stue/kjøkken åpenløsning. Dvs. tidligere soverom er gjort til kjøkken og omvendt tidligere kjøkken er gjort til soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort en del oppgraderinger på innvendige overflater, kjøkkeninnredning og badrom. Rørøpplagg og el-ledninger er oppgradert også.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms andelsleilighet	66	0

Kommentar

3-roms andelsleilighet

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Donika Senka	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	187		0	10884.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holmsens vei 41 C

Hjemmelshaver

Heimen Borettslag

Kommentar

Felleseiet tomt for borettslaget/sameiet.

Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HEIMEN BORETTSLAG	948219735		BORI BBL/63 89 02 00	Senka Donika, Hoxha Flori

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
34	100	27 296 31.12.2025	158 632 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt, populært og barnevennlig boligområde, like utenfor Strømmen sentrum i Lillestrøm kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud.

Nærområdet byr blant annet på fotballbane, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skaterampe og flere treningssentre med mer.

Like ved leiligheten ligger Slora idrettspark med flerbrukshall og kunstgressbane.

Leiligheten ligger nær tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter. Bråteskogen ligger i underkant av 1,5 km unna, og en kort sykkeltur fra leiligheten finner man Nebbursvollen Friluftsbad. Her er det basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Man kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte gang- og stikkveier, sittegrupper, trær og variert vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Bebyggelsen

Nærområdet består i hovedsak av enebolig- og småhusbebyggelse samt lavblokkbebyggelse.

Felleskostnader

Månedlig felleskostnader er på ca. kr 5 120,- og inkluderer: Kommunale avgift og eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, generell drift og vedlikehold av borettslaget og fellesarealer, fyring, garasjeleie, trappevask, betjening andel fellesgjeld mm.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP2522664.3.1	Fullverdi		
Kommentar				
Fellespolise for borettslaget. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2026	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	16.02.2026	påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	19.02.2026	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.02.2026	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.02.2026	Ferdigattest er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	Tilstandsrapport

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. Strakt tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERING

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/ZB2666>

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	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0014/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Donika Senka	Flori Hoxha
Gateadresse	
Holmsens vei 41C	
Poststed	Postnr
STRØMMEN	1467
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Ernest Kastrati	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

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

Initialer selger: DS, FH

1

Document reference: 17-0014/26

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørleggerarbeid, elektrikerarbeid og membran er gjort fra godkjente bedrifter. Andre type arbeid på baderom er gjort av eier selv siden jeg har byggefirma. Arbeidet ble utført i 2022. Foreligger dokumentasjon.

Arbeid utført av

Olympus VVS AS, Membran Entreprenør AS, Rett Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert ny sluk og montert ny membran i 2022. Foreligger dokumentasjon

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Styret i borettslaget ble informert om tiltaket. Vi fikk tillatelse fra styret.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektrikerarbeid i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og diverse. Foreligger dokumentasjon

Arbeid utført av

Rett Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks ble montert i garasjen i regi av borettslaget i 2025

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, tømmerarbeid 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

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

Vi kjøpte leiligheten i slutten av 2022. Vi pusset opp badetrom, kjøkken og innvendige overflater. Det foreligger dokumentasjon i forbindelse med rørleggerarbeid, elektrikerarbeid og membran. Fornyng av overflater ble gjort av eier selv siden han er håndverker.

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Donika Senka	8b30999e4fb44142c6914 b3eec5eb14e52c14602	23.02.2026 18:31:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Flori Hoxha	6f2e649c9af77fa6f1e6c5d dd31e75d00c84cea5	23.02.2026 18:33:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0014/26

- 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>

Innkalling til ordinær generalforsamling 28.04.2025 for 206 Heimen Borettslag.

Møtested: Fellesrommet (Holmsens vei 41A)

Tid: kl. 18:00

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Nytt underpunkt i vedtektene §7-1

Sak 6: Tilgang til tørkerommet i vaskeriene for kun å tørke klær

Sak 7: Personvalg

Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Morten Due-Sørensen velges til møteleder. Ellen Johnsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 2 522 578 mot budsjetterte inntekter på kr 2 412 729, som er 109 849 kr større enn budsjettert.

- Avviket skyldes at det ble vedtatt 6% økning av felleskostnadene med virkning fra 01.03.2024, som ikke var budsjettert.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 860 840 mot budsjetterte kostnader på kr 1 908 037, som er 47 197 kr mindre enn budsjettert.

- Strømkostnadene ble litt høyere enn budsjettert, men kostnader til renhold, snøbrøyting og gressklipping ble lavere enn budsjettert. I tillegg fakturerte ikke Lillestrøm kommune for eiendomsskatt 2.halvår 2024. Kostnadene ble derfor totalt sett lavere enn antatt ved budsjetteringstidspunktet.

Finanskostnader var i perioden kr 410 617 mot budsjetterte kostnader på kr 427 000, som er 16 383 kr mindre enn budsjettert.

- Avviket skyldes at det ble budsjettert for en renteøkning mer enn det som ble reelt.

Periodens resultat etter finansposter var kr 251 607 mot budsjettert kr 77 692, som er 173 915 kr større enn budsjettert.

Boligselskapet har en positiv disponible midler på kr 590 937, som er under Bori's anbefalte minimumsnivå; disponible midler tilsvarende 4 måneders budsjetterte felleskostnader. Styret må følge med på likviditeten til borettslaget, og vurdere ny økning av felleskostnadene om det ikke bedrer seg etter første tertial 2025.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 140 000

Sak 5: Nytt underpunkt i vedtektene §7-1

Borettslaget har i dag avtale med Telia for Kabel-Tv og Internett. Styret ønsker at kostnaden skal fordeles likt mellom alle andelseierne ihht prisen fra Telia. Dette vil medføre at det blir en egen fakturalinje på felleskostnadene med Kabel-TV og Bredbånd.

Alternativ 1

Nytt underpunkt i vedtektene §7-1

Kostnader for Kabel TV og bredbånd fordeles likt mellom andelseierne"

Sak 6: Tilgang til tørkerommet i vaskeriene for kun å tørke klær

Fra 1. januar 2025 har det blitt redusert tilgjengelighet for bruk av vaskeriet. Vaskeriet er nå kun for de som benytter vaskemaskinene og tørketromlene. Hver andel som nå bruker nevnte maskiner, har fått utlevert en egen nøkkel mot en fast månedlig sum lagt til i husleia. Andelseiere som tidligere kun har brukt vaskeriet til tørking av klær, må nå betale en fast månedlig sum for å fortsette å benytte seg av denne muligheten. Flere beboere har uttrykt ønske om å få tilbake denne muligheten tilbake uten noe ekstra betaling.

Begrunnelse:

- Tilgang til tørking av klær i vaskeriet vil gi beboerne bedre vaskemuligheter.
- Redusert risiko for fukt og dårlig inneklima i leilighetene.
- Lik rett for alle beboere til å benytte fellesvaskeriet tilpasset eget behov.
- Tørkerommet er egnet til dette formålet, og har blitt brukt til dette siden borettslaget ble bygd

Alternativ 1

Vaskeriene gjøres tilgjengelig og gratis å bruke for alle andelseiere som kun ønsker å bruke det til å tørke klær.

Samtidig endres husordensregel punkt 7.0 Vaskerier og tørkeplasser, fra

«Tørking av klær i vaskeriet er kun for de som har reservert vasketid for bruk av vaskemaskinen».

til:

«Tørking av klær i vaskeriet er tilgjengelig og gratis å bruke for alle andelseiere som ønsker dette»

Mot ★ **Styrets innstilling**

Styret foreslår forbud mot tørking av klær for alle med begrunnelse i at vaskeriene ikke lenger er egnet til dette. Rommene har ikke lenger samme avtrekk og oppvarming for tørking av klær, da dette ble fjernet for noen år tilbake. Det er for få brukere til at noe sånt skal installeres igjen. Ved å tillate tørking av klær vil det bli for høy luftfuktighet som kan føre til muggvekst. I blokk 43 er det synlig mugg. Se vedlegg: Tørking av klær i vaskerom

Styret foreslår samtidig en endring av husordensregel punkt 7.0, fra

"Tørking av klær i vaskeriet er kun for de som har reservert vasketid for bruk av vaskemaskinen".

til

"Vaskeriet kan ikke brukes til å henge opp klær til tørk, da rommet ikke er egnet til dette. Bruk tørketrommel".

Sak 7: Personvalg

Alle i nåværende styret er på valg. Det skal velges 1 styreleder og 3-4 styremedlemmer.

Det skal velges nye varamedlemmer 1-2 personer.

Det skal velges ny valgkomite. Stiller ingen som kandidat til dette vervet blir styret automatisk valgt til valgkomite.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Morten Due-Sørensen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Ellen Johnsen
- Mats Stensrud Henningsen
- Trond Eriksen

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Senad Selimi

Kandidater til **Vara (1 år)**:

- Steinar Anderssen

Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

Kandidater til **Varadelegat**:

Heimen Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Morten Due-Sørensen	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	: Ellen Johnsen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Senad Selimi	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Tone Sandaker	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Mats Stensrud Henningsen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Salah Moughal	(valgt for 1 år i 2024)
: Michal Podolak	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

: Torild Flaten
Grethe Oskarsen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

: Morten Due-Sørensen	som delegat
: Ellen Johnsen	som varadelegat

SELSKAPSFORMASJON

Heimen Borettslag ble stiftet 01.06.1960 og har organisasjonsnummer 948.219.735

Borettslaget består av 48 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr. 77, bnr. 187. i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Borettslaget har fått ny forretningsfører etter forespørsel fra styret*
- *Klaget på vinterens snømåking*
- *Charge 365 har kommet med en ny prismodell med fast månedlig pris på 89,-. Undersøkt priser fra andre tjenestetilbydere.*
- *Utført ekstraordinært vedlikehold som skifting av pærer på lyktestolpene ved garasjeanlegget. Lyktestolpen nærmest gangvei er defekt.*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan*
- *Endret navnesystemet på ringeklokkene*
- *Service på sentralfyren har blitt utført og anbefalte innstillinger for oppvarming har blitt fulgt*
- *Vaskeriene er gjort kontantfrie, dvs. at myntautomatene er fjernet og de som vasker betaler en månedlig fast sum*
- *Forhandlet fram en bedre avtale på eksisterende lån. Lånet flyttes fra Nordea til Boligbanken med en rente på 5.55% mot tidligere rente som var på 6.25%*
- *Innhenting av priser på skifting av branndører*
- *Rørinspeksjon av enkelte fellesstammer*
- *Rensing av dreneringskum ved 43A*
- *Montering av netting på lufteventiler på vaskerommene for å forhindre at skadedyr tar seg inn i bygningen*
- *Ny avfallsbeholdere for glass- og metallemballasje og matavfall kommer i løpet av 2025. Styret har undersøkt løsninger for den nye avfallshåndteringen i borettslaget*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 19.03.25.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Heimen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 497 608	2 398 987	2 402 729	2 660 631
Annen driftsinntekt	2	24 970	22 791	10 000	24 600
Sum driftsinntekter		2 522 578	2 421 778	2 412 729	2 685 231
Kostnader					
Lønnskostnad	3	159 740	159 740	159 740	159 740
Konsulenttjenester	4	125 658	120 422	125 697	137 100
Kontingenter		22 686	22 486	20 000	19 600
Rep og vedlikehold	5	93 172	1 116 854	75 000	885 000
Forsikringer		186 099	166 995	184 000	225 100
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	525 876	494 725	580 000	709 608
Energi og fyring		178 773	168 850	143 200	193 200
Kabel-TV og telefoni		270 351	257 943	284 000	298 200
Driftskostnader	7	245 716	256 178	278 000	227 500
Andre driftskostnader	8	52 768	53 666	58 400	33 400
Sum driftskostnader		1 860 840	2 817 860	1 908 037	2 888 448
Driftsresultat før finansposter		661 738	-396 082	504 692	-203 217
Finansielle poster					
Finansinntekt		485	551	0	0
Finanskostnad		410 617	351 284	427 000	451 595
Sum finansposter		-410 132	-350 733	-427 000	-451 595
Årsresultat		251 607	-746 815	77 692	-654 812
Overført til annen egenkapital	11	251 607	-746 815	0	0
Sum disponering		251 607	-746 815	0	0

Balanse 31.12.2024

Heimen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	6 820 522	6 820 522
Tomt	9, 14	82 556	82 556
Sum varige driftsmidler		6 903 078	6 903 078
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		6 903 078	6 903 078
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		379 128	427 275
Kundefordringer		922	-2 545
Andre fordringer		0	16 543
Sum fordringer		380 050	441 274
Bankinnskudd, kasse o.l.		410 229	331 931
Sum omløpsmidler		790 279	773 205
SUM EIENDELER		7 693 357	7 676 283

Balanse 31.12.2024

Heimen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	4 800	4 800
Annen egenkapital	11	582 450	330 844
Sum egenkapital		587 250	335 644
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	6 432 765	6 644 590
Borettsinnskudd	13, 14	474 000	474 000
Sum langsiktig gjeld		6 906 765	7 118 590
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		134 399	222 050
Annen kortsiktig gjeld	15	64 944	0
Sum kortsiktig gjeld		199 343	222 050
Sum gjeld		7 106 107	7 340 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 693 357	7 676 283

Heimen Borettslag

Morten Due-Sørensen
Styrets leder

Ellen Johnsen
Styremedlem

Senad Selimi
Styremedlem

Mats Stensrud Henningsen
Styremedlem

Tone Sandaker
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	1 407 024	1 377 864	1 296 579	1 612 392
3603 Stipulerte renter	411 924	335 030	427 000	451 595
3604 Stipulerte avdrag	218 688	226 659	216 950	136 956
3607 Garasje	367 488	366 850	370 000	367 488
3608 Parkeringsplasser	15 300	15 000	15 000	15 000
3623 Renhold	77 184	77 584	77 200	77 200
Sum felleskostnader	2 497 608	2 398 987	2 402 729	2 660 631

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaskeri	7 316	16 543	10 000	9 600
El bil/ladeanlegg	17 654	6 248	0	15 000
Sum andre driftsinntekter	24 970	22 791	10 000	24 600

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	140 000	140 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740	19 740	19 740
Sum lønnskostnader	159 740	159 740	159 740	159 740

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremiddag, ref. note 8.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 063	5 000	5 000	5 100
Forretningsførerhonorar	119 195	114 229	119 197	131 000
Andre forvaltningstjenester	1 400	280	500	1 000
HMS	0	913	1 000	0
Sum konsulenttenester	125 658	120 422	125 697	137 100

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	8 420	951	10 000	10 000
Vedlikehold VVS	33 584	112 100	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	7 161	0	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	4 201	2 102	10 000	10 000
Vedlikehold garasjer	0	6 469	10 000	10 000
Vedlikehold vaskeri	10 836	0	0	10 000
Vedlikehold ventilasjon	5 705	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	18 800	41 130	15 000	10 000
Dugnadskostnader	4 466	301	0	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	953 801	0	800 000
Sum vedlikeholdskostnader	93 172	1 116 854	75 000	885 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	511 941	467 021	522 000	672 750
Eiendomsskatt	13 935	27 704	58 000	36 858
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	525 876	494 725	580 000	709 608

Lillestrøm kommune har ikke fakturert eiendomsskatt 2.halvår.

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	78 962	83 930	89 000	77 200
Snøbrøyting/strøing/feiing	98 387	99 334	108 000	86 500
Gressklipping	68 367	72 914	81 000	63 800
Sum driftskostnader	245 716	256 178	278 000	227 500

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	955	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	834	0	0	0
Søppeltømming/container	7 163	6 995	8 000	6 500
Lyspærer, sikringer etc	90	930	2 000	1 000
Renholdsartikler	0	1 181	0	0
Verktøy og redskaper	3 608	2 272	5 000	5 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	11 153	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	11 169	29 965	29 000	5 000
Annet driftsmateriale	0	978	0	0
Kontorrekvisita	1 127	907	1 000	1 000
Kostnader tillitsvalgte	2 093	3 525	5 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	9 464	3 436	5 000	6 000
Velferdskostnader	2 163	900	1 000	1 500
Gave, ikke fradragsberettiget	475	177	0	0
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 475	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	52 768	53 666	58 400	33 400

Note 9 Anleggsmidler

	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	24 911
Anskaffelseskost pr.31.12	24 911
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 911
Anskaffelsesår	2012

	Garasje	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	4 596 270	2 224 252	82 556
Anskaffelseskost pr.31.12	4 596 270	2 224 252	82 556
Bokført verdi pr.31.12	4 596 270	2 224 252	82 556
Anskaffelsesår	2010	1962	1962

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

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 800 fordelt på 48 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	330 844	1 077 659
Tilført til/fra EK fra årets resultat	251 607	-746 815
Sum opptjent egenkapital 31.12	582 450	330 844

Note 12 Pantelån

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 24 år

Opprinnelig 2017

8 534 000

Nedbetalt tidligere

1 889 413

Nedbetalt i år

211 825

Lånesaldo 31.12

6 432 762

Beregnet innfrielsesdato: 12.01.2042

Sum langsiktig gjeld

6 432 762

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	6 906 765	7 118 590
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	6 903 078	6 903 078
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	13 574 000	13 574 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre påløpte kostnader	64 418	0
Uopptjent inntekt	526	0
Sum annen kortsiktig gjeld	64 944	0

Andre påløpte kostnader gjelder faktura fra Bygårdservice AS for vinter og grøntareal tjenester.

Note 16 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	551 155	1 517 802
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	251 607	-746 815
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-211 825	-219 832
B. Årets endring i disponible midler	39 782	-966 647
C. Disponible midler 31.12	590 937	551 155
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	790 279	773 205
- Kortsiktig gjeld	199 343	222 050
= Disponible midler 31.12	590 937	551 155

206 2024 Årsregnskap.pdf

Navn
Johnsen, Ellen

Dato
2025-03-03

Identifikasjon

 Johnsen, Ellen

Navn
DUE-SØRENSEN, MORTEN

Dato
2025-03-11

Identifikasjon

 DUE-SØRENSEN, MORTEN

Navn
Selimi, Senad

Dato
2025-03-03

Identifikasjon

 Selimi, Senad

Navn
Sandaker, Tone

Dato
2025-03-03

Identifikasjon

 Sandaker, Tone

Navn
Henningsen, Mats Stensrud

Dato
2025-03-11

Identifikasjon

 Henningsen, Mats
Stensrud

Til generalforsamlingen i Heimen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimen Borettslag som viser et overskudd på NOK 251 607. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

11.03.2025 20:55:07

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Vedlegg: Tørking av klær i vaskerom

Den mest optimale luftfuktigheten innendørs er 40-60%. For høy luftfuktighet (over 60%) kan føre til muggvekst, støvmidd, vond lukt, skader på bygningsmaterialer og elektronikk.

I vaskerommet i blokk 43 er det mugg (bilde 1, 2, og 3). I tillegg viser hygrometeret at luftfuktigheten i vaskerommet at ved tørking av klær, at luftfuktigheten kan komme opp i 78% (bilde 4).



Bilde 1



Bilde 2



Bilde 3



Bilde 4

Bilde 4:

Tatt i vaskeriet i 43 blokka den 21.08.24

Tilleggsinformasjon:

På samme tidspunkt viser luftfuktigheten i vaskeriet i 39 blokka en verdi på 72%. Ingen synlig mugg kan ses i 39, men der er det færre brukere.

Kilde:

<https://rorleggersos.no/artikler/dette-ma-du-vite-om-luftfuktighet-for-a-sikre-et-behagelig-inneklima>

206 Heimen Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 28.04.2025

Sted: Fellesrommet (Holmsens vei 41A)

15 av 48 mulige stemmegivere var representert.

15 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

"Styreleder Morten Due-Sørensen velges til møteleder. Ellen Johnsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 3: Regnskap

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 2 522 578 mot budsjetterte inntekter på kr 2 412 729, som er 109 849 kr større enn budsjettert.

- Avviket skyldes at det ble vedtatt 6% økning av felleskostnadene med virkning fra 01.03.2024, som ikke var budsjettert.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 860 840 mot budsjetterte kostnader på kr 1 908 037, som er 47 197 kr mindre enn budsjettert.

- Strømkostnadene ble litt høyere enn budsjettet, men kostnader til renhold, snøbrøyting og gressklipping ble lavere enn budsjettet. I tillegg fakturerte ikke Lillestrøm kommune for eiendomsskatt 2.halvår 2024. Kostnadene ble derfor totalt sett lavere enn antatt ved budsjetteringstidspunktet.

Finanskostnader var i perioden kr 410 617 mot budsjetterte kostnader på kr 427 000, som er 16 383 kr mindre enn budsjettet.

- Avviket skyldes at det ble budsjettet for en rentøkning mer enn det som ble reelt.

Periodens resultat etter finansposter var kr 251 607 mot budsjettet kr 77 692, som er 173 915 kr større enn budsjettet.

Boligselskapet har en positiv disponible midler på kr 590 937, som er under Bori's anbefalte minimumsnivå; disponible midler tilsvarende 4 måneders budsjetterte felleskostnader. Styret må følge med på likviditeten til borettslaget, og vurdere ny økning av felleskostnadene om det ikke bedrer seg etter første tertial 2025.

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Vedtatt med 15 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 140 000

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 5: Nytt underpunkt i vedtektene §7-1

Borettslaget har i dag avtale med Telia for Kabel-Tv og Internett. Styret ønsker at kostnaden skal fordeles likt mellom alle andelseierne ihht prisen fra Telia. Dette vil medføre at det blir en egen fakturalinje på felleskostnadene med Kabel-TV og Bredbånd.

Alternativ 1 - Vedtatt med 14 stemmer

Nytt underpunkt i vedtektene §7-1

Kostnader for Kabel TV og bredbånd fordeles likt mellom andelseierne"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 14

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Tilgang til tørkerommet i vaskeriene for kun å tørke klær - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Fra 1. januar 2025 har det blitt redusert tilgjengelighet for bruk av vaskeriet. Vaskeriet er nå kun for de som benytter vaskemaskinene og tørketromlene. Hver andel som nå bruker nevnte maskiner, har fått utlevert en egen nøkkel mot en fast månedlig sum lagt til i husleia. Andelseiere som tidligere kun har brukt vaskeriet til tørking av klær, må nå betale en fast månedlig sum for å fortsette å benytte seg av denne muligheten. Flere beboere har uttrykt ønske om å få tilbake denne muligheten tilbake uten noe ekstra betaling.

Begrunnelse:

- Tilgang til tørking av klær i vaskeriet vil gi beboerne bedre vaskemuligheter.
- Redusert risiko for fukt og dårlig inneklima i leilighetene.
- Lik rett for alle beboere til å benytte fellesvaskeriet tilpasset eget behov.
- Tørkerommet er egnet til dette formålet, og har blitt brukt til dette siden borettslaget ble bygd

Mot - 10 stemmer

Styret foreslår forbud mot tørking av klær for alle med begrunnelse i at vaskeriene ikke lenger er egnet til dette. Rommene har ikke lenger samme avtrekk og oppvarming for tørking av klær, da dette ble fjernet for noen år tilbake. Det er for få brukere til at noe sånt skal installeres igjen. Ved å tillate tørking av klær vil det bli for høy luftfuktighet som kan føre til muggvekst. I blokk 43 er det synlig mugg. Se vedlegg: Tørking av klær i vaskerom

Styret foreslår samtidig en endring av husordensregel punkt 7.0, fra

"Tørking av klær i vaskeriet er kun for de som har reservert vasketid for bruk av vaskemaskinen".

til

"Vaskeriet kan ikke brukes til å henge opp klær til tørk, da rommet ikke er egnet til dette.
Bruk tørketrommel".

Alternativ 1 - 4 stemmer

Vaskeriene gjøres tilgjengelig og gratis å bruke for alle andelseiere som kun ønsker å bruke det til å tørke klær.

Samtidig endres husordensregel punkt 7.0 Vaskerier og tørkeplasser, fra

«Tørking av klær i vaskeriet er kun for de som har reservert vasketid for bruk av vaskemaskinen».

til:

«Tørking av klær i vaskeriet er tilgjengelig og gratis å bruke for alle andelseiere som ønsker dette»

Totalt antall stemmer: 14

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7: Personvalg

Alle i nåværende styret er på valg. Det skal velges 1 styreleder og 3-4 styremedlemmer.

Det skal velges nye varamedlemmer 1-2 personer.

Det skal velges ny valgkomite. Stiller ingen som kandidat til dette vervet blir styret automatisk valgt til valgkomite.

Styreleder (2 år)

Morten Due-Sørensen **Valgt**

Totalt antall stemmer: 14

Styremedlem (2 år) (3 posisjoner)

Ellen Johnsen **1. valg**

Mats Stensrud Henningsen **2. valg**

Trond Eriksen **3. valg**

Totalt antall stemmer: 14

Styremedlem (1 år)

Senad Selimi **Valgt**

Totalt antall stemmer: 14

Vara (1 år)

Steinar Anderssen Valgt

Totalt antall stemmer: 14

Valgkomite (1 år) (2 posisjoner)

Ingen kandidater stilte til vervet.

Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat

Ingen kandidater stilte til vervet.

Varadelegat

Ingen kandidater stilte til vervet.

Ordinær generalforsamling 28.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Johnsen, Ellen

2025-04-29

DUE-SØRENSEN, MORTEN

2025-04-28

Identifikasjon

 Johnsen, Ellen

Identifikasjon

 DUE-SØRENSEN, MORTEN



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

Vedtekter for Heimen Borettslag

Org nr 948219735

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.06.1960 og sist endret i ordinær generalforsamling den 28.04.2025.

1.0 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Heimen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til Side 2 av 28 egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

1.3 Kommunikasjonskanaler

Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte. Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1.4 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2.0 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100,-.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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.

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.

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.

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.

3.0 Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

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

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4.0 Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

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.

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

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. 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.

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.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseieren plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

5.0 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmtvannsbereder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, radiatorer, radiatorventiler og vask, apparater, porttelefon, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen og dør inn til leiligheten. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmtvannsbereder, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, radiatorer, radiatorventiler og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen og dør inn til leiligheten. Borettslaget kan gi økonomisk støtte

til frivillig utskifting av sluk på bad i forbindelse med oppussing. Støpejernssluk anbefales å bli skiftet ved oppussing. Arbeidet må være utført av en autorisert rørlegger. Søknad med dokumentasjon sendes til styret.

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 sluk på balkongen.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder utskifting av punkterte vinduer, og ytterdør til oppgangen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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.

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

6.0 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler og garasjeregler.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier eller bruker seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7.0 Felleskostnader

7.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansierungsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Kostnader for kabel-tv og bredbånd fordeles likt mellom andelseierne.

7.2 Panterett

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 besluttet gjennomført.

8.0 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 3-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8.2 Styrets oppgaver

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.

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

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

8.3 Styrets vedtak

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.

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9.0 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

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.

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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10.0 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11.0 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

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

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

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

11.3 Rett til å etablere ladestasjon for elbil

Andelseier som disponerer egen garasje plass på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til garasjeplassen jf. Borettslagslova §5-11 a. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

HUSORDENSREGLER

FOR

HEIMEN BORETTSLAG

Sist endret i ordinær generalforsamling den 23.05.2024

ORDENSREGLENE INNEHOLDER BESTEMMELSER OM BRUK AV BOLIG OG FELLESAREALENE, OG SKAL BIDRA TIL Å FREMME MILJØ OG TRIVSEL I BORETTSLAGET. ANDELSEIERNE PLIKTER Å GJØRE SEG KJENT MED DISSE REGLENE.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

I kraft av å være andelseier er man forpliktet til å følge boligselskapets ordensregler, vedtekter og lovgivning for øvrig.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av pliktene i boligselskapet, og at brudd på disse anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven

1.0 YTRE ORDEN

Alle andelseiere må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.

Andelseierne må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Det skal ikke røykes foran oppgangene eller kastes sneiper og snus ute.

På grunn av fare for skadedyr skal det ikke kastes mat ute. Mating av fugler eller andre dyr er ikke tillatt da dette kan sjenere andre og trekke skadedyr til eiendommen.

Vern om plener og beplantninger.

Ballspill på plenene er tillatt for barn. Større barn og voksne henvises til idrettsplass eller annet egnet sted.

Motorisert ferdsel og sykling må skje med største forsiktighet. Sykler plasseres i sykkelstativene.

Markiser skal godkjennes av styret på forhånd og monteres av godkjent markisemontør. Farge på markise skal være grå med fargekode NCS:S 6502-B.

Beboere i 3. etg. kan ikke montere markise grunnet for svake festepunkter i tak.

Glass, spisse gjenstander, miljøfarlig eller brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelsekker/containere.

Alt avfall som kastes skal være forsvarlig innpakket.

Avfallet bringes ned i containere. Sjaktene benyttes ikke.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må andelseier selv kjøre bort.

2.0 INDRE ORDEN

Vinduer må ikke brukes til lufting/risting av tøy eller sengetøy. Risting av tøy i trappeganger er forbudt.

Stikkontaktene på balkongen skal kun brukes til sporadisk bruk. Terrassevarmere kan ikke brukes. De trekker mye strøm og overbelaster det elektriske nettet. Elektriske enheter som er ment til å trekke strøm over tid, f.eks. hvitevarer skal ikke kobles til det elektriske nettet på balkongen.

Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på balkongene.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk alltid etter bruk. Lys i oppgangene skal være tent. Dette på bakgrunn av belysning av rømningsvei.

Ytterdører skal være låst til enhver tid, samt lofts- og kjellerdører.

Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner må monteres forskriftsmessig.

Det er ikke lov å koble til vifte direkte mot luftekanalen på bad og kjøkkenet. Ventiler på kjøkken og bad skal ikke dekkes til.

PVC vinduer skal ikke males. Det skal ikke skrus eller festes ting i PVC vinduet/dør. Det ødelegger vinduets funksjon.

Porttelefonen er andelseierens vedlikeholdsansvar. Ved feil på denne, kan det påvirke hele porttelefonsystemet slik at de andre beboernes porttelefon ikke virker. Bestilles det service på grunn av feil og det oppdages at det er andelseierens porttelefon som er årsaken til feilen, kan andelseier bli belastet for deler eller hele kostnaden.

Det skal ikke lagres eiendeler over lengre tid i fellesarealer. Eiendeler i fellesarealer skal merkes med navn og dato. Avfall eller defekte hvitevarer skal ikke oppbevares i fellesarealer.

3.0 DYREHOLD

Hundehold

Det er tillatt med dyrehold i Heimen borettslag. Følgende regler gjelder for hundeholdet:

1. Dyr må ikke være til sjenanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene.
2. Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område må fjernes umiddelbart.
3. Det er ikke tillatt å lufte dyr på borettslagets område. Det understrekes at føreren må ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel foregår på eiers ansvar.
4. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter. Vi krever at alle dyreeiere følger disse reglene og ellers viser sunn fornuft ved sitt dyrehold, slik at vi unngår at ikke-dyreeiere får grunn til å klage på dyreholdet i Heimen Borettslag.

4.0. RO I LEILIGHETEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 skal det være ro i leiligheten. Vis hensyn og forstyrr ikke andre unødvendig.

Banking, boring og annet støyende arbeid o.l. er ikke tillatt i tiden fra kl. 21.00 til 08.00 på hverdager eller på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager, ei heller etter kl. 18.00 på lørdager og dager før lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.

Skal det avholdes selskaper, skal naboer som berøres bli informert.

Foresatte må påse at barn ikke oppholder seg og leker i kjelleren, loft eller oppgang.

5.0 BRANNVERN

I hver leilighet skal det være minst ett brannslukningsapparat og minst to røykvarslere. Beboerne er pålagt å kontrollere at røykvarsler fungerer. Bytt batterier i røykvarsler ved behov og vend pulverapparatet minst en gang i året.

I trappeoppgangen skal det ikke oppbevares barnevogner, sportsutstyr, skotøy/skohyller, blomsterpotter, leker, bilder på veggen og andre ting som er til hinder for rømningsveier i tilfelle brann. Dette gjelder også vinterlagring av sykler.

Beboerne må også melde i fra til styret ved feil, mangler eller rot i forbindelse med rømningsveier og andre tiltak tilknyttet brannvernarbeidet.

6.0 VEGGEDYRKONTROLL

Andelseier må straks melde fra til styret hvis det oppdages veggedyr og lignende i leiligheten. Hvis det er påvist veggedyr eller andre skadedyr i leiligheten, må andelseieren foreta det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få dette gjort. Andelseier skal i utgangspunktet stå for kostnadene selv, men ta kontakt med styret, da borettslagets forsikring kan dekke deler av dette.

7.0 VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vaskeriene kan brukes fra kl. 08.00 til kl. 22.00.

Dagene er delt i to vaskeperioder:

Mandag til fredag 08.00 - 15.00 og 15.00 - 22.00

Lørdag kl. 09.00 – 12.30 og 12.30 -16.00.

Vaskeriene skal ikke benyttes på søndager og helligdager. Vaskelisten benyttes til å reservere vasketid. Andelseier kan bare reservere to vasketider om gangen.

Ingen andre enn den som har reservert en vaskeperiode kan benytte vaskeriet i denne perioden.

Tørking av klær i vaskeriet er kun for de som har reservert vasketid for bruk av vaskemaskinen.

Vaskeriene er for andelseierne til vask av deres eget tøy og utstyr.

Vaskeriet med tilhørende rom rengjøres etter bruk.

8. KRANER OG RØRLEDNINGER

Stoppekraner til stigeledningene befinner seg i kjellergangen. Disse skal være merket og tilgjengelige for stenging ved eventuell behov.

Målere på radiatorer må ikke fjernes, da disse er skrudd tvers gjennom radiatorene.

Andelseieren er pliktig til å vedlikeholde røropplegg og koblinger som springer ut fra stigeledninger og inn i leilighetene.

Hovedstoppekran skiftes av andelseier.

Det vises for øvrig til vedtektene vedrørende andelseiernes innvendige vedlikeholdsplikter.

9. GARASJER OG PARKERING

Hver andelseier har sin garasjeplass, som skal benyttes hvis andelseier disponerer bil.

Garasjeporten skal alltid være lukket. Husk å skru av lyset i garasjen.

Gjesteplassene er kun for gjester og ikke andelseiere. Gjestene skal benytte parkeringskort som legges synlig i bilens vindusrute for kontroll.

Parkering foran oppganger er ikke tillatt.

Eiere av utrangerte kjøretøy eller andre defekte gjenstander skal ikke stå i garasjen eller på borettslagets område.

Det er begrenset med reserverte parkeringsplasser i borettslaget. Ta kontakt med styret før du eventuelt skaffer deg en bil nummer to.

Styret har tillatelse til å fjerne kjøretøy på eiers regning og risiko.

10. GENERELT

Andelseierne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet eller vedlikehold.

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden, bruksoverlatere eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet. Jfr. Husleielovens paragraf 20 og 21.

I kraft av å være andelseier er man forpliktet til å følge boligselskapets ordensregler, vedtekter og lovgivning for øvrig. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av pliktene i boligselskapet, og at brudd på disse anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

Meldinger fra styret i borettslaget til andelseierne ved rundskriv, oppslag og informasjon via digitale kanaler gjelder på samme vis som ordensreglene.

Twister mellom andelseierne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret.

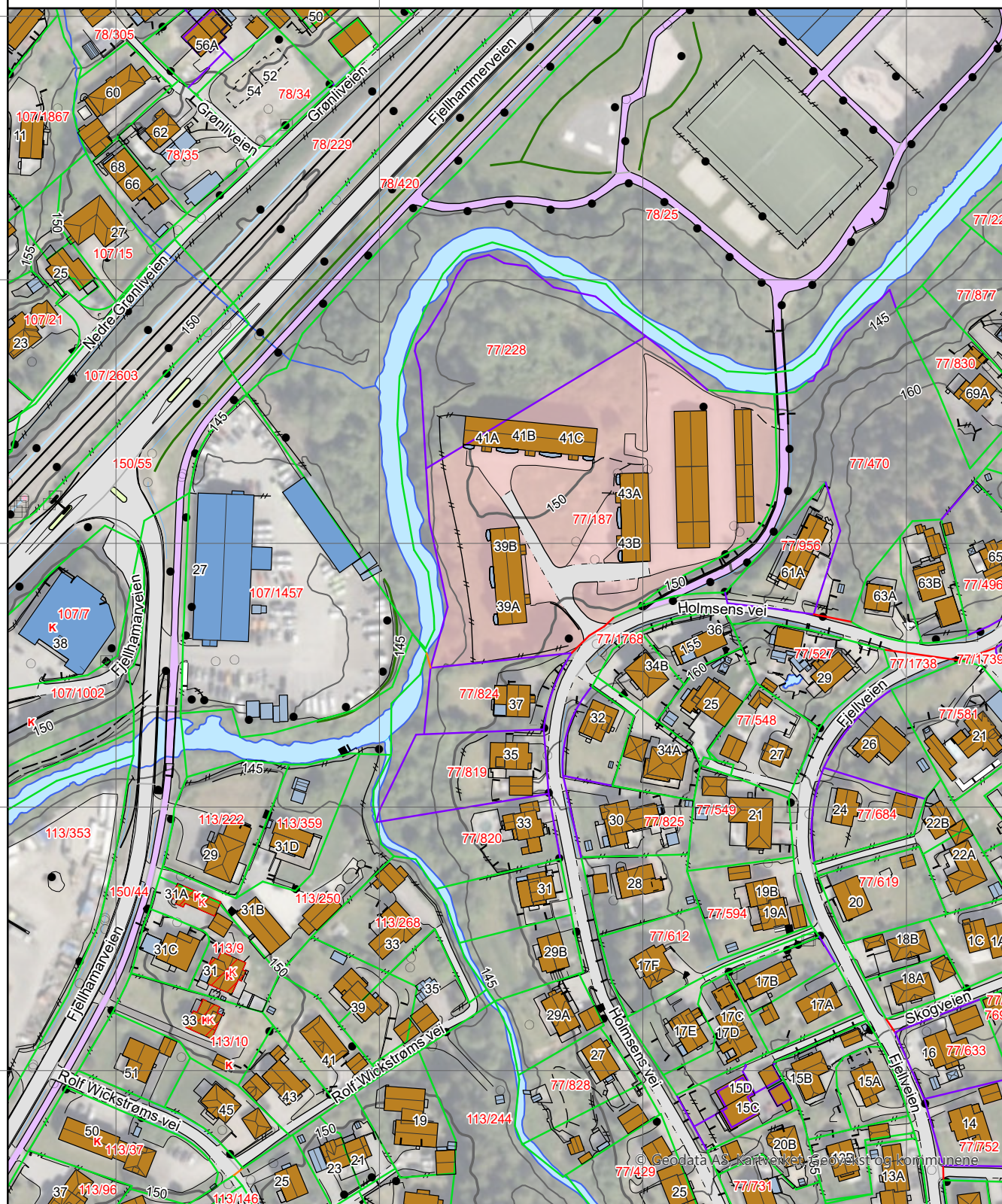
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/77/187/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:2000
Dato: 10.2.2026



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

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/77/187/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:2000
Dato: 10.2.2026



0 40 80 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

Tegnforklaring:

77/187/0/0



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000

Papirstørrelse: A4

Produsert: 10.02.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

KpArealformålOmråde

- Boligbebyggelse, nåv.
- Idrettsanlegg, nåv.
- Veg, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Bruk og vern, sjø,
vassdr., strands., nåv.

KpHensynssoneOmråde

Kp Faresone

KpJuridiskLinje

Byggegrense

KpSamferdsellinje

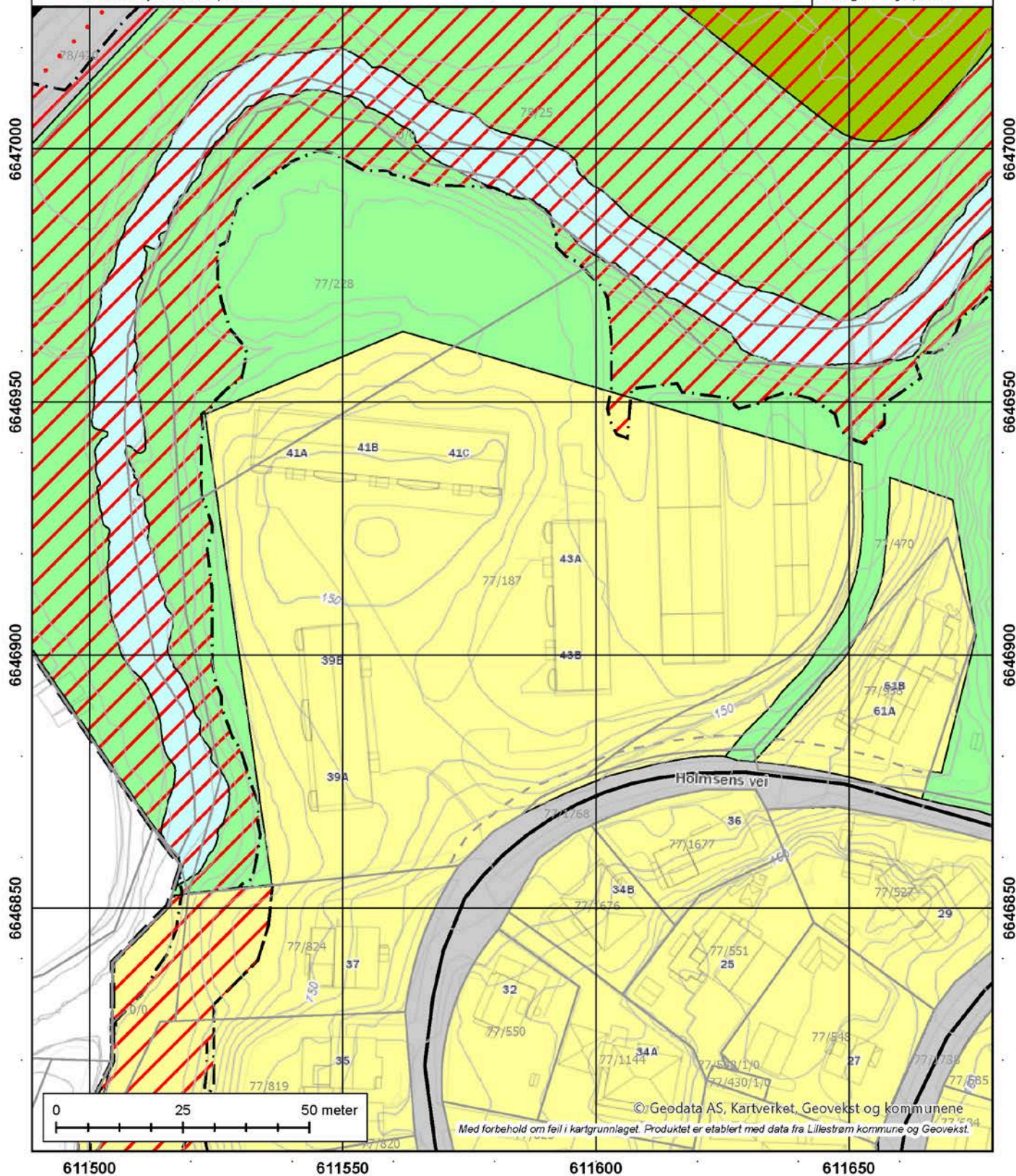
1122 - Hovedvei N

1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei
F

Arealformålsgrense

Kommuneplanområde



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

Eiendomsskatt

Produsert: 10.02.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	187	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Holmsens vei 39A								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	0.00

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nabolagsprofil

Holmsens vei 41C - Nabolaget Holmsens vei/Skogveien - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

🚶 Strømsbergveien	7 min 🚶
Linje 100, 110, 310, 385	0.6 km
🚶 Strømmen stasjon	11 min 🚶
Linje L1	1 km
🚶 Oslo S	20 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	19.3 km
✈ Oslo Gardermoen	31 min 🚶

Skoler

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.)	18 min 🚶
51 elever, 21 klasser	1.6 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	19 min 🚶
596 elever, 26 klasser	1.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
725 elever, 42 klasser	2.4 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	21 min 🚶
370 elever, 16 klasser	1.7 km
Stav skole (8-10 kl.)	7 min 🚶
428 elever, 17 klasser	3 km
Strømmen videregående skole	5 min 🚶
515 elever, 45 klasser	1.9 km
Lørenskog videregående skole	4 min 🚶
850 elever, 39 klasser	2.1 km

«Rolig, med gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

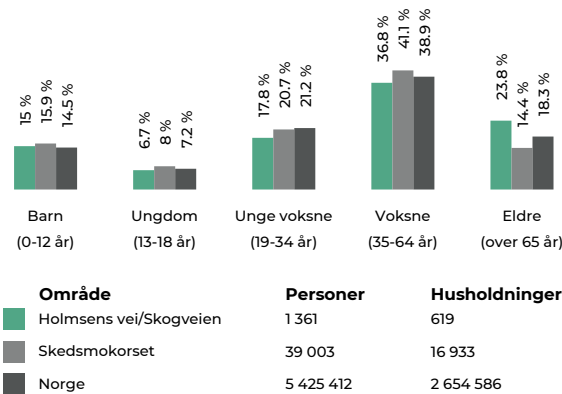
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sagelva barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
183 barn	0.7 km
Breidablikk barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
97 barn	1 km
Bårlikogen barnehage (0-5 år)	15 min 🚶
84 barn	1.2 km

Dagligvare

Meny Strømmen	9 min 🚶
Rema 1000 Strømmen Storsenter	12 min 🚶



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 92/100

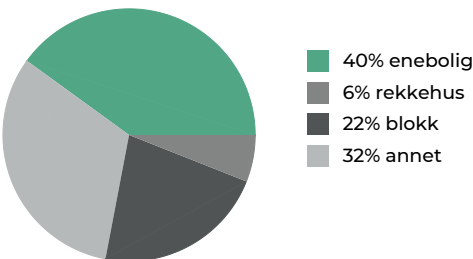
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

⚽ Slora - Slora	5 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	0.4 km	
⚽ Vassøyholtet gymsal	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
🏊 Fresh Fitness Strømmen	10 min	🚶
🏊 Just Padel Fjellhamar	19 min	🚶

Boligmasse



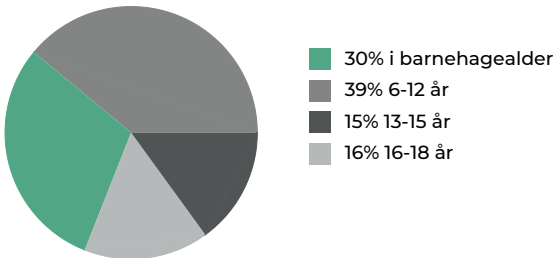
«Trivelig nabolag med mye hager og grønt områder.
Hyggelige mennesker og mye barn og husdyr.»

Sitat fra en lokalkjent

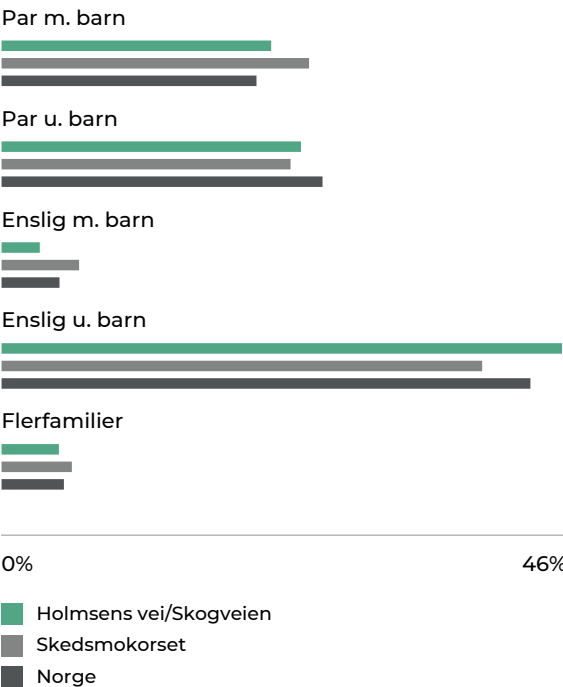
Varer/Tjenester

📍 Strømmen Storsenter	12 min	🚶
📍 Boots apotek Strømmen	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

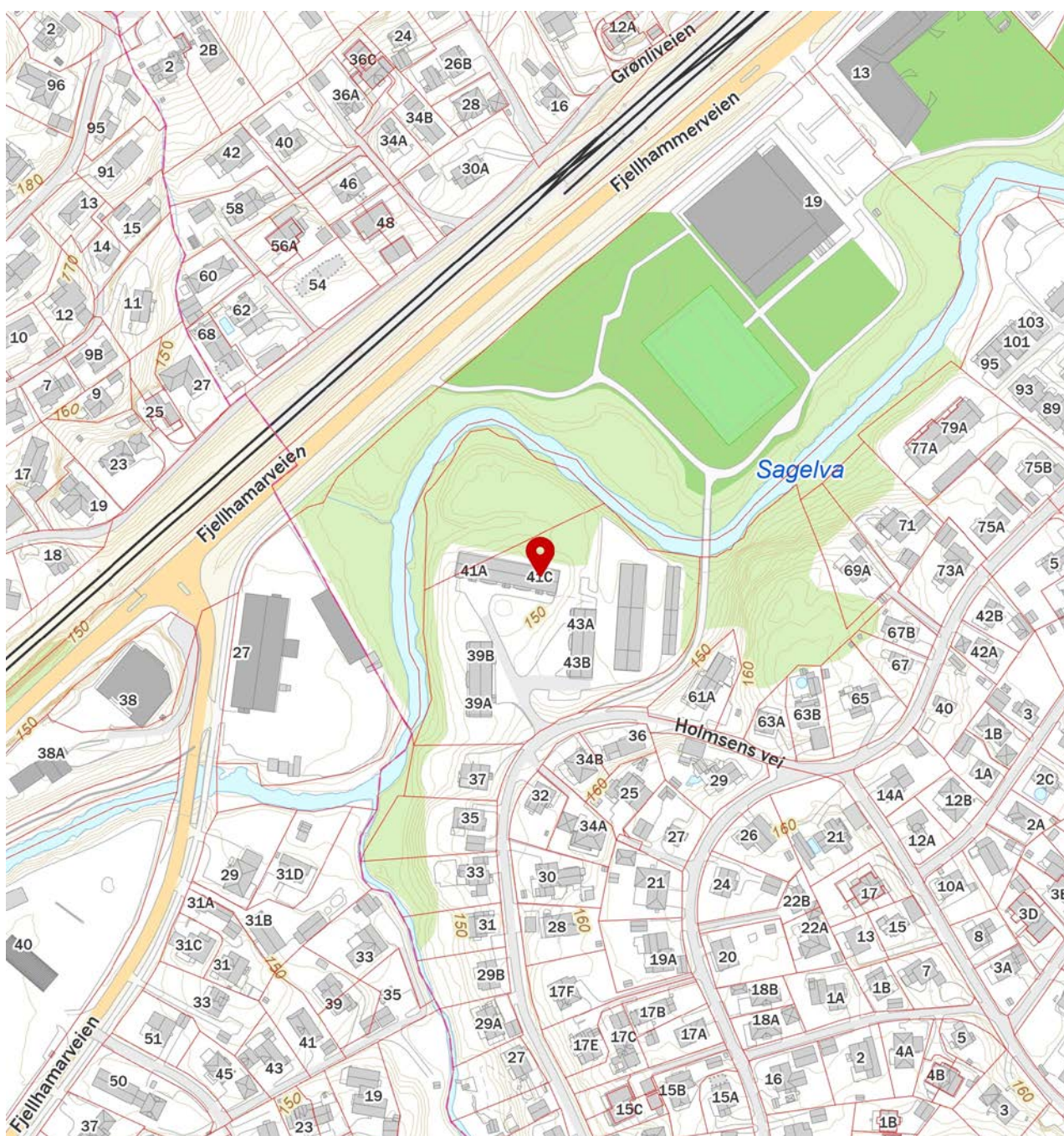
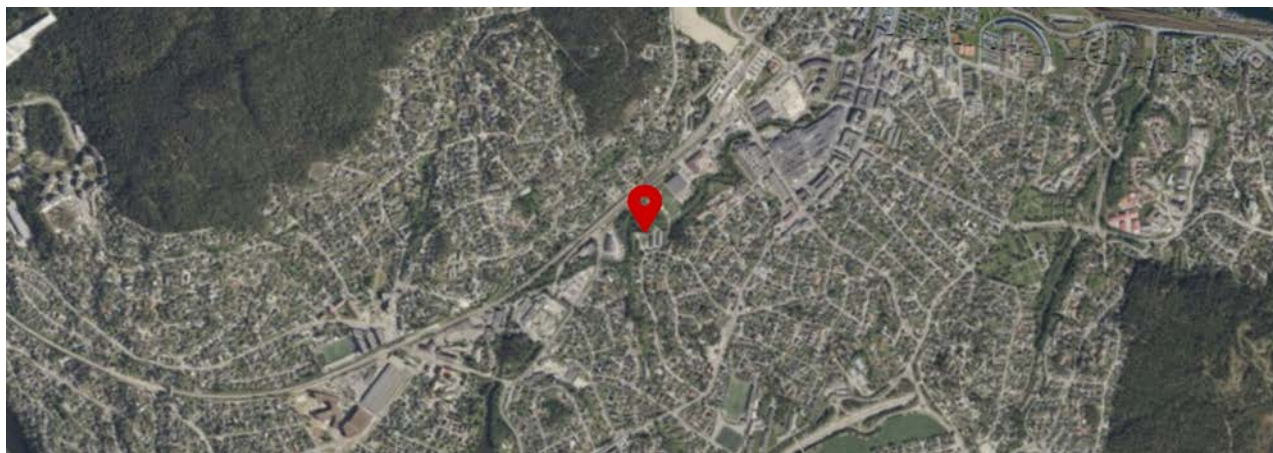


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



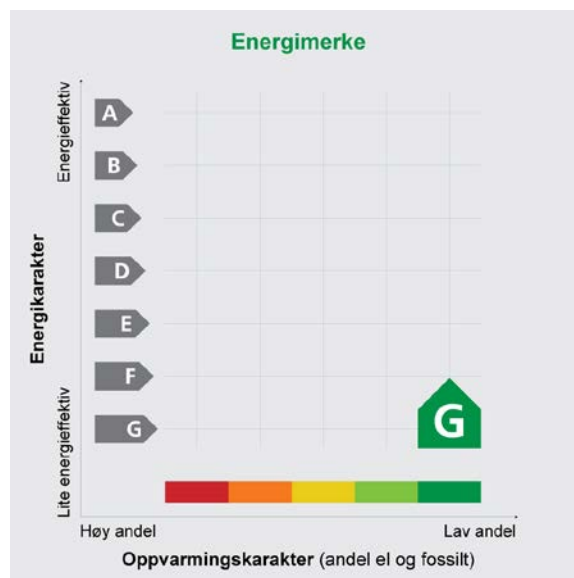
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Adresse	Holmsens Vei 41C
Postnr	1467
Sted	Strømmen
Andels-/leilighetsnr.	34 /
Gnr.	77
Bnr.	187
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1445644
Dato	05.10.2022

Innmeldt av Edvard Nyberg



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

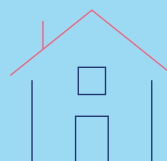
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0014/26

Adresse: Holmsens vei 41C, 1467 STRØMMEN, gnr. 77, bnr.
187, andelsnr. 34 i Heimen Borettslag med orgnr.
948219735 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/