Velkommen til visning!



ASKER Bølstadenga 3

frem eiendomsmegling



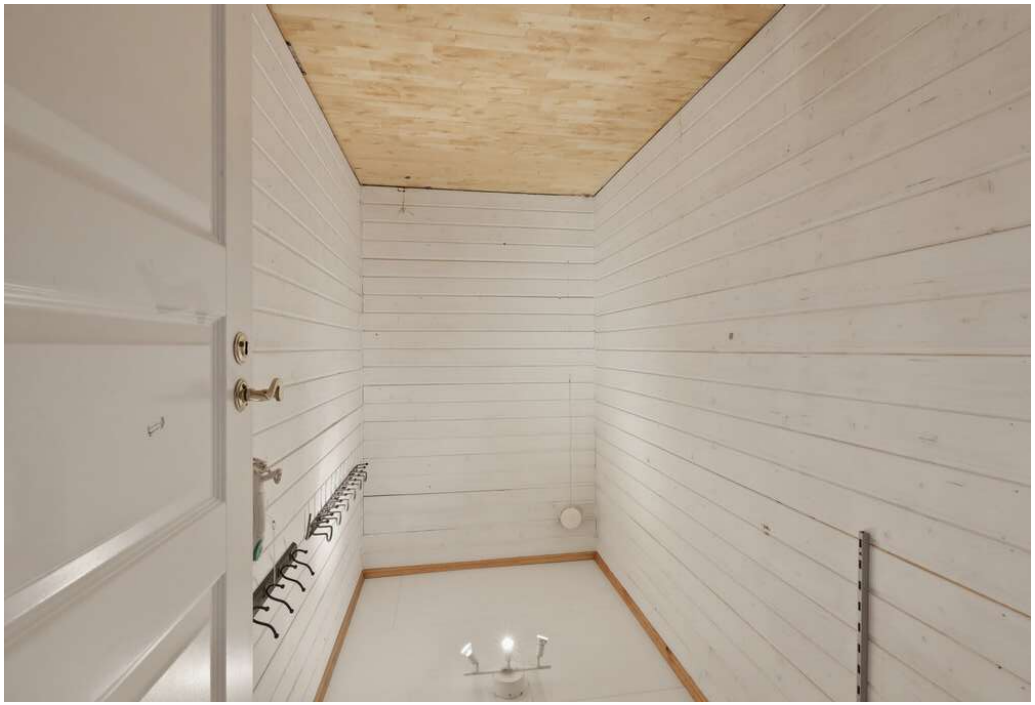
Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Enebolig
Soverom:	4
BRA-i	128,0 m2
Total BRA	157,0 m2
Byggeår	1998
Tomt	1154,5























Frem
overlent
eiendoms
megling







Frem
overlent
eiendoms
megling



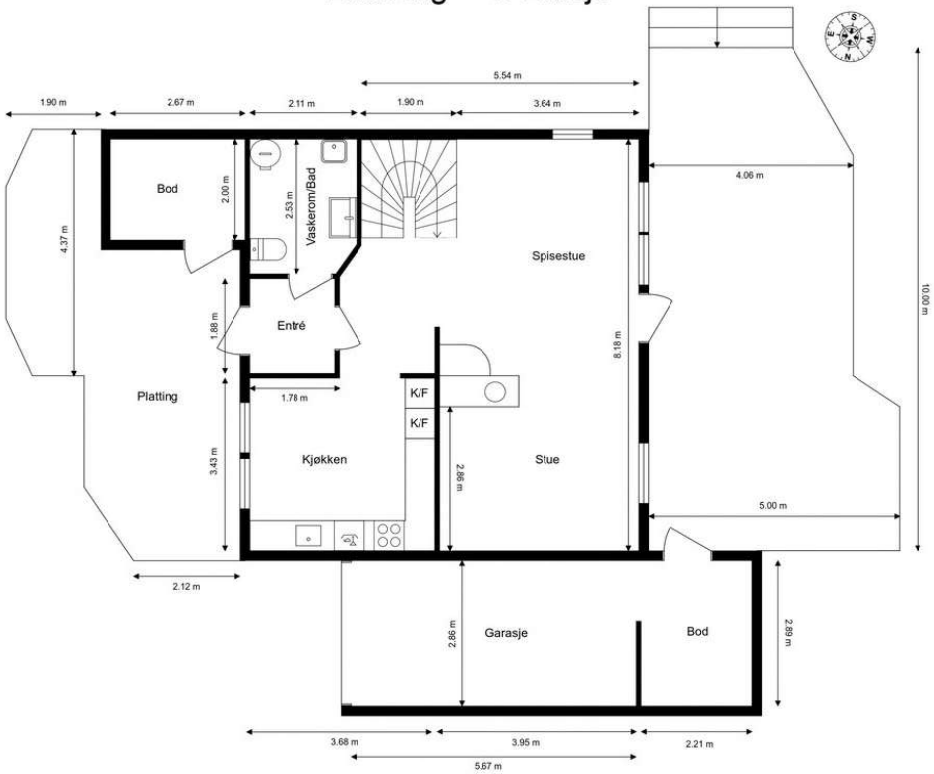






Bølstadenga 3, 3430 SPIKKESTAD

Enebolig - 1. Etasje

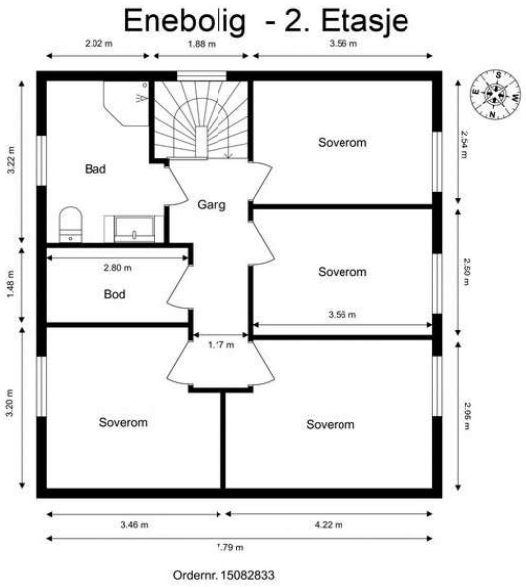


Ordernr. 15082833

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Bølstadenga 3, 3430 SPIKKESTAD



Ordernr. 15082833

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Katharina Bråten

For meg handler boligsalg om mer enn bare tall og visninger – det handler om mennesker, trygghet og gode opplevelser. Som eiendomsmegler og medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund (MNEF) ønsker jeg å være en støttespiller gjennom hele prosessen, fra første samtale til nøkkelen er overlevert.
Jeg er genuint opptatt av nærområdet og alt som gjør det til et godt sted å bo. Kunnskap om lokalmiljøet, kombinert med engasjement og struktur, gjør at jeg kan skape tillit både hos selgere og kjøpere.
Mitt mål er at du skal sitte igjen med følelsen av en trygg, positiv og vellykket bolighandel – en opplevelse du gjerne anbefaler videre.



ASKER - Spikkestad - Praktisk bolig med behov for oppussing. Sentral og solrik beliggenhet - Flott opparbeidet tomt - 4 soverom







Adresse:	Bølstadenga 3 3430 Asker
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 128,0 kvm
	BRA-e: 29,0 kvm
	Total BRA: 157,0 kvm
Prisantydning:	4 800 000,- + omk
Megler:	Katharina Bråten +4795180387
	Kristoffer Løvlie +4797026023
Eier/Selger:	Andreas Strand Hansen og Trude Graff Lobben
Matrikkel:	GNR 285, BNR 454, snr 6 i Asker kommune
Oppdragsnr.	8260124

STANDARD
Velkommen til Bølstadenga 3 - Lys og fin enebolig som strekker seg over 2 plan med solrik og meget barnevennlig beliggenhet. Her bor man sentralt til på Spikkestad med gangavstand til skoler, barnehage, Spikkestad sentrum og tog. Kort vei til flotte friluftsområder med skiløyper, turstier og Kjekstadmarka. Blindvei og trygge omgivelser.

1.Etasje:
Entré: Flislagt entré med god plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg sko

Stue: Lys og luftig stue med flere møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til terrasse på 63 kvm med gode solforhold. Stuen har store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys.

Kjøkken: Moderne kjøkken med glatte fronter og benkeplate med laminert overflate. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Bad/vaskerom: Praktisk vaskerom/bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Vegghengt servant, speilskap med overlys, vegghengt skap med speil, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

2.Etasje:

Bad: Lyst og fint bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Soverom: Boligen har 4 gode soverom i 2. etasje med god plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Overflater øvrige rom:
Gulvflater belagt med parkett og laminatgulv. Gulvvarme i 1. etasje. (basert på opplysninger fra huseier). Veggflater med trepanel og veggplater. Himlingsflater med takplater. Profilerte innerdører

BYGGEMÅTE
Bolig oppført i 1998. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Døren har i tillegg elektronisk dørlås/kodelås. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder fra byggeår plassert på vaskerom

AREALER
Totalt bruksareal: 157,0 m²
- BRA-i: 128,0 m²
- BRA-e: 29,0 m²

BRA - i 1. etasje: 64 m2 Entré, vaskerom/bad, kjøkken og stue.
BRA - i 2. etasje: 64 m2 Gang, bad, bod og fire soverom
BRA - e: 29 m2 Garasje og bod
TBA: 63 m2 Platting ved stue og entré
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 63,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE
Rekkehus over 2 plan bestående av:

Etasje 1: : entré, vaskerom/bad, kjøkken og stue/spisestue

Etasje 2: : gang, bod, bad, og fire soverom.

Adkomst til platting fra stue og entré.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og elektrisitet.
Gulvvarme i gang 1.etasje men denne er ødelagt i følge selger.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke og energikarakter Ingen kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder fra byggeår plassert på vaskerom.

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

TILSTANDSRAPPORT
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 14 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 2 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Kjøkken:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Synlige deler av gulvet er ikke ferdigstilt. Gulvflate må ferdigstilles. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
Vannrørene er ikke plugget mot varerør.
Tekniske anlegg:
- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Det er registrert symptomer på at det mekaniske ventilasjonsanlegget ikke gir tilstrekkelig effekt. (bad). Konsekvensen er muligheten for underliggende feil med anlegget. God ventilasjon er viktig for et godt innemiljø og for å motvirke potensialet for fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utskifting, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelige.
Andre rom:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig.
Loft - uinnredet / kaldt loft:
- Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l): Misfarging observeres stedvis på undertak, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 9 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent).
Vinduer og ytterdører:
- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Ukjent eksakt årsak men kan skyldes for dårlig ventilasjon.
Yttertak:
- Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende: Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå.
Terrasse / platting:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på platting ved inngangsparti viser tegn til slitasje.
Drenering:
- Alder: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.
Andre byggverk:
- Innvendige forhold: Innvendige takflater viser tegn til elde og enkelte skader (fuktmerker i bod).
- Vinduer, dører og porter: Porten viser tegn til slitasje, og begynnende tegn på skader/nedsatt funksjon. Porten har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker.
- Fagmessig utførelse.
- Innvendige forhold: Store deler av overflater inne i bygget var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av inventar som var oppbevart i rommet på befaringsdagen.
Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Vaskerom/bad:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Det observeres tydelige riss/sprekker i veggfliser. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.
Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt.
Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette.
Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000).
Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig.
Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert.
Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.
Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.
Våtrom - Bad 2.etasje:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen som ikke er tettet, noe som medfører brudd i våtrommets vanntette sjikt.
Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt.
Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.
Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig.
Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig.
Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende).
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 37,5 prosent, ved 24,9 celsius med duggpunkt på 9,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

LØSØRE OG TILBEHØR
Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN
1154,50 m^2 eiet tomt

Enebolig i rekke beliggende på Spikkestad, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte adkomstveier, terrasse på terreng, biloppstillingsplass, plenarealerog andre forskjellige beplantninger

PARKERING
Parkering i garasje og på oppstillingsplasser utenfor boligen.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet i en blindvei, sentralt på Spikkestad. Den ligger solrikt og tilbaketrukket til, i et populært området midt på "flata" på Spikkestad. Det er trygg og kort gangavstand til skoler, barnehager, butikker, togstasjonen og Kjekstadmarka.

Det er også kort gangavstand til lege, tannlege, bensinstasjon, fysioterapeut, apotek, treningssenter og frisør.

ROS Arena ligger ved Spikkestad ungdomsskole og idrettslaget ROS har mange forskjellige aktiviteter for barn og unge. Videre nevnes at det også er kort kjøreavstand til både Kjekstad golfklubb med 18-hulls golfbane og Røykenbadet med

svømmehall, treningssenter, klatrevegg, kafe mv.

Er du glad i å gå tur, kan du bare gå rett over på andre siden av Spikkestadveien og inn mot skogen, og hele Kjekstadmarka ligger foran deg. Her er det flotte turmuligheter i marka både sommer- og vinterstid. Det er oppkjørte skiløyper på vinteren. På sommeren kan du jogge, gå turer eller sykle i de samme løypene. Ønsker man å trekke til sjøen, er for eksempel Hyggen og Lahellholmen fine alternativer.

Det er ca. 15 minutter til Drammen, ca. 20 minutter til Asker og ca. 40 minutters til Oslo med bil. Toget tar 52 minutter fra Spikkestad til Oslo S. Toget har avgang 2 ganger i timen. Det er bussforbindelse i retning Drammen og Oslo.

SKOLE OG BARNEHAGE
Spikkestad barneskole og ungdomsskole. Spikkestad har flere barnehager.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Spikkestad barneskole og ungdomsskole. Spikkestad har flere barnehager.

ADKOMST
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

FELLESUTGIFTER
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 8 990,- pr. mnd. og inkluderer: De månedlige fellesutgiftene inkluderer kommunale avgifter, grunnpakke TV/bredbånd, forretningsførsel, drift av fellesarealer, bygningsforsikring, generelt vedlikehold, brøyting/strøing, renter og avdrag på lån.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 14 000 kwh. pr. år.
Innboforsikring.
Årlig premie for medlemskap i boligbyggelaget kr. 350
Kostnad for vannforbruk
Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

NORGESPRIS
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP560998

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 165 893,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 4 663 570,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

BORETTSLAGET
BØLSTADJORDET BORETTSLAG, Org.nr: 979 181 043
Forretningsfører: Usbl
Andelsnr.: 6
Borettslaget består av 24 boliger.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater

Borettslaget består av 24 andeler.
Dugnad 2 ganger i året, vår og høst. Man er også forpliktet til å klippe gresset 1-2 ganger i året i fellesarealet. Styret legger ut lister for dette.
Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Det er dugnadsplikt og tillatt med dyrehold. Dersom man setter inn katteluke, må døren erstattes ved salg.

Detaljert vedlikeholdsplan for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler, men styret nevner spesielt følgende i sin årsberetning:

"I henhold til den dynamiske vedlikeholdsplanen vi har jobbet med de siste årene står vi,
som tidligere informert om ovenfor følgende behov for vedlikehold innen 2030.
• Vask og kontroll av tak - ca. 500 000 kr
• Bytte av vinduer og terrassedører - ca. 4 600 000 kr
• Ommaling av trefasade m bytting av plank ved behov - ca. 5 000 000 kr

I tillegg foreligger det behov for el og vann kontroller, asfaltering og annet løpende vedlikehold på lekeplasser og øvrige installasjoner.

Styret jobber kontinuerlig med å gjøre konomiske grep for å ruste borrettslaget for fremtidig vedlikehold.

Alle nødvendige dokumenter ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Disse dokumentene kan inneholde

bestemmelser om trappevask, dugnadsplikt, husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer.

SIKRINGSORDNING
Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt. Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

FELLESGJELD
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 4 382 413,- pr. 20.05.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 182 600,- pr. 20.05.2026.
Andel fellesformue er kr. 72 670,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Lånenummer: 114425259, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.05.2026: 4.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 20.05.2026: 3 378 110
Andel av saldo: 182 601
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.03.2030) Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra januar 2025.

Det er vedtatt ordning om IN-ordning på lånet.
En IN- avtale innebærer følgende: Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av borettslagets lån.

ÅRSREGNSKAP
Årsregnskap og budsjett kan ligger vedlagt i salgsoppgaven.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT
Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter budaksept. 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.

Ny eier forplikter seg til å være medlem av boligbyggelaget.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:
Tgl.gebyr skjøte BRL kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument BRL kr 545,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 993 640,-. Av dette utgjør kr 182 600,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest datert 23.01.2001.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger fra kommunen datert 11.09.1997 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

REGULERING
Eiendommen er regulert til boliger, offentlig bebyggelse, felles lekeplass, felles avkjørsel, felles renovasjon, offentlig friområde og annet fellesareal.
Reguleringsbestemmelser til bebyggelsesplan for del av Bølstadjordet, vedtatt den 18.08.1997, gjelder for eiendommen.

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 062762750029C
Navn: Bølstad Felt B8 og B9
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 18.08.1997
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8173/062762750029C_Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 12 m Formål: Offentlig bebyggelse
Delareal 6 872 m Formål Boliger
Delareal 885 m Formål Felles lekeareal
Delareal 2 114 m Formål Felles avkjørsel
Delareal 62 m Formål Annet fellesareal Utdyp. Felles renovasjon
Delareal 1 494 m Formål Offentlig friområde
Delareal 111 m Formål Annet fellesareal Utdyp. Annet fellesareal

VEI, VANN OG KLOAKK
Offentlig vei, via privat stikkvei til eiendommen. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ledningskart fås ved henvendelse til Asker kommune.

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for

betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom: Det foreligger ingen tinglyste servitutter.

Det vises for øvrig til vedtekter vedr. forpliktelser/rettigheter overfor boligselskapet.

Borettslaget har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

UTLEIE
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Se borettslagets vedtekter punkt 4-2 for mer informasjon. Vedtekter er vedlagt i salgsoppgave.

RADON
Det er ikke foretatt radonmåling. Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN
Bølstadenga 3
Andelsnr. 6 i BØLSTADJORDET BORETTSLAG, org. nr. 979181043 i Asker
Type bolig: Enebolig

SELGER
Trude Graff Lobben og Andreas Strand Hansen

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 8260124
Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

OM SALGSOPPGAVEN
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside https://fremeiendomsmegling.no/8260124.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR
Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE
Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

PERSONVERN
Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

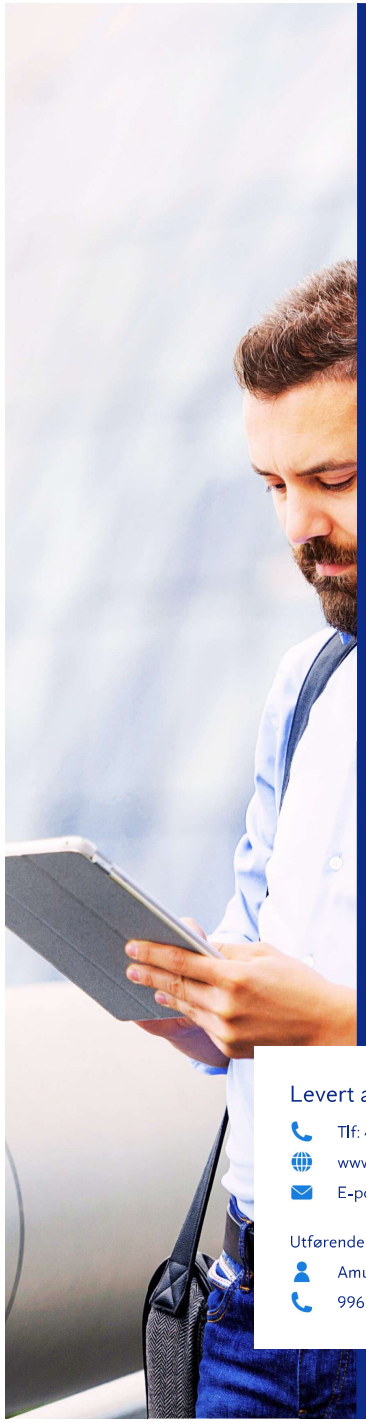
MEGLERS VEDERLAG
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 45 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 18 500,00
Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 20 564.
Samlet skal selger betale ca. kr. 128 774 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Bølstadenga 3
3430 SPIKKESTAD
Gnr./Bnr.: 285/454
Asker kommune

Rapportdato: 03.06.2026
Befaringsdato: 02.06.2026
Referansenummer: 15082833

Areal

Enebolig
Bruksareal: 157 m² (BRA-i: 128 m²)

Totalt bruksareal: 157 m² (BRA-i: 128 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Amund Kjeldsaas
99617222

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.06.2026
Referansenummer	15082833
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0124
Hjemmelshaver/selger	Trude Graff Lobben og Andreas Strand Hansen
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Andreas Strand Hansen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	03.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Bølstadenga 3
Postnummer/sted	3430 SPIKKESTAD
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	285/454
Andelsnr.	6
Tomt	Eiet tomt: 11545 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1998		

Tomtebeskrivelse
Enebolig i rekke beliggende på Spikkestad, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte adkomstveier, terrasse på terreng, biloppstillingsplass, plenarealerog andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført i 1998. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Døren har i tillegg elektronisk dørlås/kodelås. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og elektrisitet. Gulvvarme i 1.etasje.

Boligen inneholder
1. etasje: entré, vaskerom/bad, kjøkken og stue/spisestue.

2. etasje: gang, bod, bad, og fire soverom.

Adkomst til platting fra stue og entré.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom/bad		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad 2.etasje		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	12	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	12	
		Varmtvannsbereder	12	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
Andre rom		Helhetsvurdering	13	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	14	
Yttertak		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	15	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatemateriale r	15	
Drenering		Alder	15	
Andre byggverk		Innvendige forhold	16	
		Vinduer, dører og porter	16	
		Fagmessig utførelse	16	
		Innvendige forhold		

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	64	29		93	63
	Entré, vaskerom/bad, kjøkken og stue.	Garasje og bod			Platting ved stue og entré
2. Etasje	64			64	
	Gang, bad, bod og fire soverom				
SUM	128	29		157	63
	Total bruksareal: 157 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

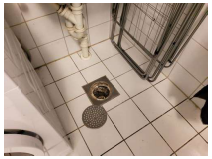
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 28.05.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest, datert 23.10.01
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan.
Energiattest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Vaskerom/bad

Vaskerom/bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Vegghengt servant med armatur. Speilskap med overlys. Vegghengt skap ved speil. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det observeres tydelige riss/sprekker i veggfliser. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak. Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

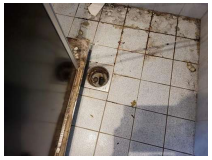


Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen som ikke er tettet, noe som medfører brudd i våtrommets vanntette sjikt. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak. Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal utbedring kan iverksettes når dette blir nødvendig. Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 37,5 prosent, ved 24,9 celsius med duggpunkt på 9,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Kjøkken fra 2018(I følge selgers opplysninger). Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Plater på veggflater. Takplater i himling.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Synlige deler av gulvet er ikke ferdigstilt. Gulvflate må ferdigstilles. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper. Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Innredningen bærer samlet sett preg av uferdig arbeider. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov da kjøkken ikke er ferdigstilt. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår.
Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom.
Varmtvannsbereder fra byggeår plassert på vaskerom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av beredrens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det er registrert symptomer på at det mekaniske ventilasjonsanlegget ikke gir tilstrekkelig effekt. (bad). Konsekvensen er muligheten for underliggende feil med anlegget. God ventilasjon er viktig for et godt innemiljø og for å motvirke potensialet for fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utskifting, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelige.
TGIU	Fordelerskap og fordelerstammer	Ingen tilkomst til fordelerskap. Konsekvens er at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller vurdere tilstanden. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og laminatgulv. Flislagt gulv i entré. Gulvvarme i 1. etasje. (basert på opplysninger fra huseier). Veggflater med trepanel og veggplater. Himlingsflater med takplater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov. Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via takluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord. Synlige taksperrer. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler

TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Misfarging observeres stedvis på undertak, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 9 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Undertak

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS Rekkverk og håndløper — Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje - 2. Etasje

TG 1 1. Etasje — Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

2. Etasje — Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

TGIU Gnagersikring — Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet stedvis er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Overbygg over entrédør. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2 Vinduer og omramming — Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
Overflateskader/svertesopp på innvendig foring til enkelte vinduer er observert. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Ukjent eksakt årsak men kan skyldes for dårlig ventilasjon.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein. Undertak av sutaksplater. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner (over tak)

TG 2 Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende — Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende tiltak eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til platting på ca 43 m2. Platting i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Utgang fra entré til platting på ca 20 m2. Platting i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon og fundamenter

TG 2 Tilstand på rekkverk og overflatematerialer — Overflatematerialer på platting ved inngangsparti viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur og fundament

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i rør, andre er avsluttet over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

TG 2 Alder — Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Andre byggverk

Integrert garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er uisolert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn

TG 2

Innvendige forhold	Innvendige takflater viser tegn til elde og enkelte skader (fuktmerker i bod). Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Store deler av overflater inne i bygget var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av inventar som var oppbevart i rommet på befaringsdagen. Konsekvens er at det kan være skader, feil eller mangler som ikke lot seg registrere grunnet denne begrensningen i inspeksjonsmuligheten. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak når bygget er tømt.
Vinduer, dører og porter	Porten viser tegn til slitasje, og begynnende tegn på skader/nedsatt funksjon. Porten har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for videre nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
Fagmessig utførelse	

Andre byggverk

Integrert utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er uisolert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Vinduer, dører og porter

TG 2

Innvendige forhold	Store deler av overflater inne i bygget var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av inventar som var oppbevart i rommet på befaringsdagen. Konsekvens er at det kan være skader, feil eller mangler som ikke lot seg registrere grunnet denne begrensningen i inspeksjonsmuligheten. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak når bygget er tømt.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):
Nei

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
Ja

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
Byggeår

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
Ja

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?
Nei

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?
Nei

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:
Nei

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?
Nei

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?
Varmekabler i entré virker ikke.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:
Entré

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:
Nei

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:
Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:
Nei

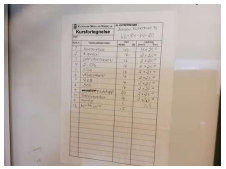
Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniskt utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Nei

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99617222

Frem Eiendomsmegling AS,
avd. Røyken

Gjensidige

Egenerklæring

Bølstadenga 3, 3430 SPIKKESTAD **22 May 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bølstadenga 3	Bølstadenga 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

10 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Lobben, Trude Graff

Selger

Hansen, Andreas Strand

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Byttet membran i gulv på badet oppe pga vannlekkasje i rør å byttet tak på vaskerom/ toalett i 1 etasje. 2019

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet toaletter

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Asker Rørleggermester AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet terrasse, løftet høyde på terrasse 5cm og skiftet terrassebord

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny sikring og nye stikkontakter ifm. bytte av kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Askestad-Aas Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Stikkontakt på vaskerom. Montert utelamper.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Askestad-Aas Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av taklamper i 2.etasje

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Askestad-Aas Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Spyling av avløpsrør, i regi av borettslaget

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borettslaget

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmekablene i gulvet i entreen funker ikke.
Funket heller ikke når vi kjøpte i 2016

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20684018

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Andreas Strand Hansen	2026-05-22	Trude Graff Lobben	2026-05-22
Identification		Identification	
Andreas Strand Hansen		Trude Graff Lobben	

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Andreas Strand Hansen	22/05-2026 10:45:39	BankID OIDC High
Trude Graff Lobben	22/05-2026 09:29:57	BankID OIDC High

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 285, Bruksnr 454	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Bølstadenga 1, gatenr 21333 3430 Spikkestad	**Grunnkrets:**	2005	Bråten
		Valgkrets:	9	Spikkestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070501	Røyken
		Tettsted:	2003	Drammen
Veiadresse:	Bølstadenga 2, gatenr 21333 3430 Spikkestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Bølstadenga 3, gatenr 21333 3430 Spikkestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Bølstadenga 4, gatenr 21333 3430 Spikkestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Bølstadenga 5, gatenr 21333 3430 Spikkestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Bølstadenga 6, gatenr 21333 3430 Spikkestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Bølstadenga 7, gatenr 21333 3430 Spikkestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Bølstadenga 8, gatenr 21333 3430 Spikkestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Bølstadenga 9, gatenr 21333 3430 Spikkestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Bølstadenga 10, gatenr 21333 3430 Spikkestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Bølstadenga 11, gatenr 21333 3430 Spikkestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Bølstadenga 12, gatenr 21333 3430 Spikkestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Bølstadenga 13, gatenr 21333 3430 Spikkestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Bølstadenga 14, gatenr 21333 3430 Spikkestad			

Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Bølstadenga 15, gatenr 21333 3430 Spikkestad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Bølstadenga 16, gatenr 21333 3430 Spikkestad
Oppdatert:	01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.12.1997	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	11 554,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	11.09.2025	Berørt	3203/285/4	0,0
	Matrikkelført:	09.10.2025	Berørt	3203/285/454	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	18.06.2025	Berørt	3203/285/1	0,0
	Matrikkelført:	18.08.2025	Berørt	3203/285/173	0,0
			Berørt	3203/285/454	0,0
			Berørt	3203/285/480	0,0
			Berørt	3203/285/481	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/285/454	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/285/454	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.12.1997	Avgiver	3203/285/4	-11 573,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/285/454	11 573,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 2	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.08.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403366			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	75,0		75,0			
H02		69,0		69,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 4	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.08.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403374			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	75,0		75,0			
H02		69,0		69,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 8	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.03.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403382			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	75,0		75,0			
H02		69,0		69,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 6	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.03.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403390			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	75,0		75,0			
H02		69,0		69,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 10	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.04.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403404			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	75,0		75,0			
H02		69,0		69,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Kjede/atriumhus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Bolig	24,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	24,0	Rammetillatelse:	06.10.2014
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	24,0	Igangset.till.:	06.10.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	24,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	18403404 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		24,0		24,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Bølstadjordet Borettslag	979181043

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 12	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.04.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403412			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		75,0		75,0				
H02			69,0		69,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 16	Bolig	176,2	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	18,8	Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	176,2	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	176,2	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.05.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403420			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		91,1		91,1				
H02			85,1		85,1				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 14	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.11.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403439			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		75,0		75,0				
H02			69,0		69,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 13	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.07.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403447			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		75,0		75,0				
H02			69,0		69,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 15	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.07.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403455			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		75,0		75,0				
H02			69,0		69,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 9	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.05.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1

Bygningsnr:	18403463	Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		75,0		75,0				
H02			69,0		69,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 11	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.05.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403471			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		75,0		75,0				
H02			69,0		69,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 5	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.07.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403498			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		75,0		75,0				
H02			69,0		69,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Kjede/atriumhus – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.05.2007
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	5,0	Igangset.till.:	31.05.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	

Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	18403498 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			5,0		5,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Vindvik, Jan

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 7	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.07.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403501			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		75,0		75,0				
H02			69,0		69,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 3	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1999
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403528			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		75,0		75,0				
H02			69,0		69,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 18: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bølstadenga 1	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.07.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18403536			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	75,0		75,0			
H02		69,0		69,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 18: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.06.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.06.2005
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.09.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23366754			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			18,0	18,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 18 av 18: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.09.2007
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23372037			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			12,0	12,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Winberg, Bjørn

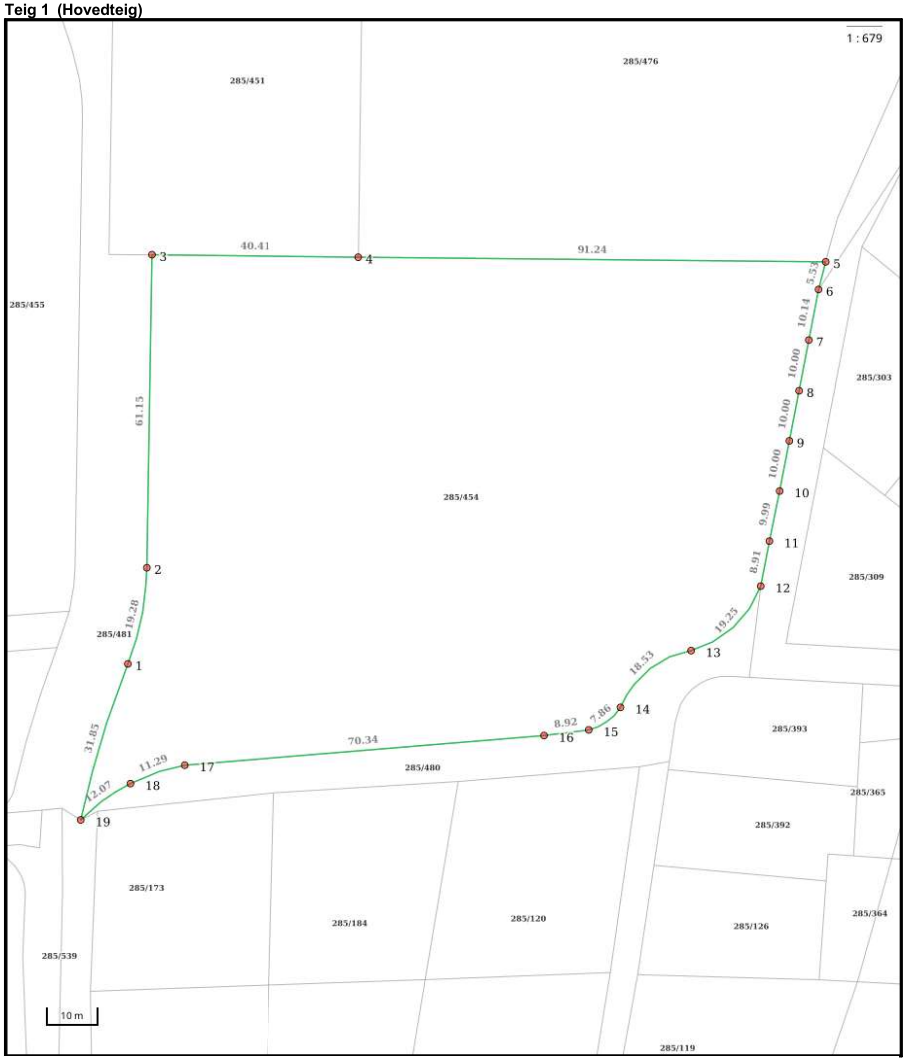
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 11 554,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 264,70	575 219,96	19,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-53,98	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 623 283,77	575 221,97	61,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 623 344,75	575 217,44	40,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 623 347,97	575 257,72	91,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 623 355,28	575 348,67	5,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 623 349,81	575 347,85	10,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 623 339,72	575 346,82	10,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 623 329,77	575 345,79	10,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 623 319,82	575 344,78	10,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 623 309,87	575 343,76	9,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 623 299,93	575 342,74	8,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 623 291,07	575 341,84	19,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	19,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 623 277,31	575 329,45	18,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-17,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 623 264,98	575 316,72	7,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 623 260,05	575 310,86	8,92m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 623 258,15	575 302,14	70,34m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 623 246,01	575 232,86	11,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-34,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
18	6 623 241,51	575 222,56	12,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-34,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
19	6 623 233,53	575 213,58	31,85m	Terrengmålt	13	195,94	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 20.05.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	285	**Bruksnr.**	454	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bølstadenga 3, 3430 SPIKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	96 270,62 kr
Feiing	5 680,00 kr
Renovasjon	94 266,00 kr
Vann	91 842,08 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

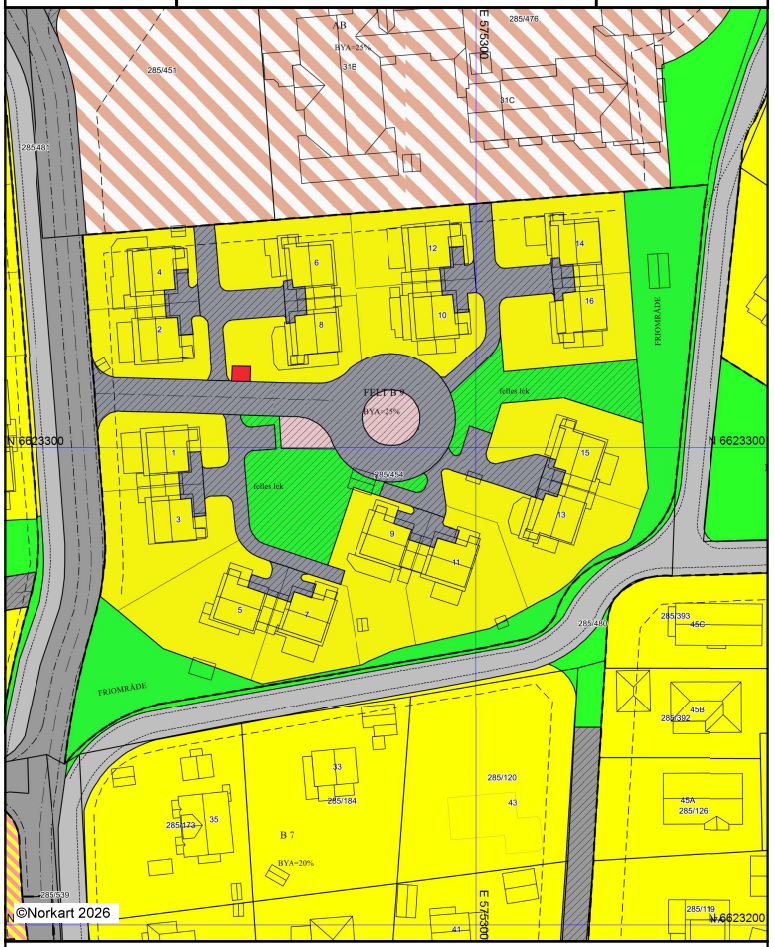
Asker kommune

Reguleringsplankart

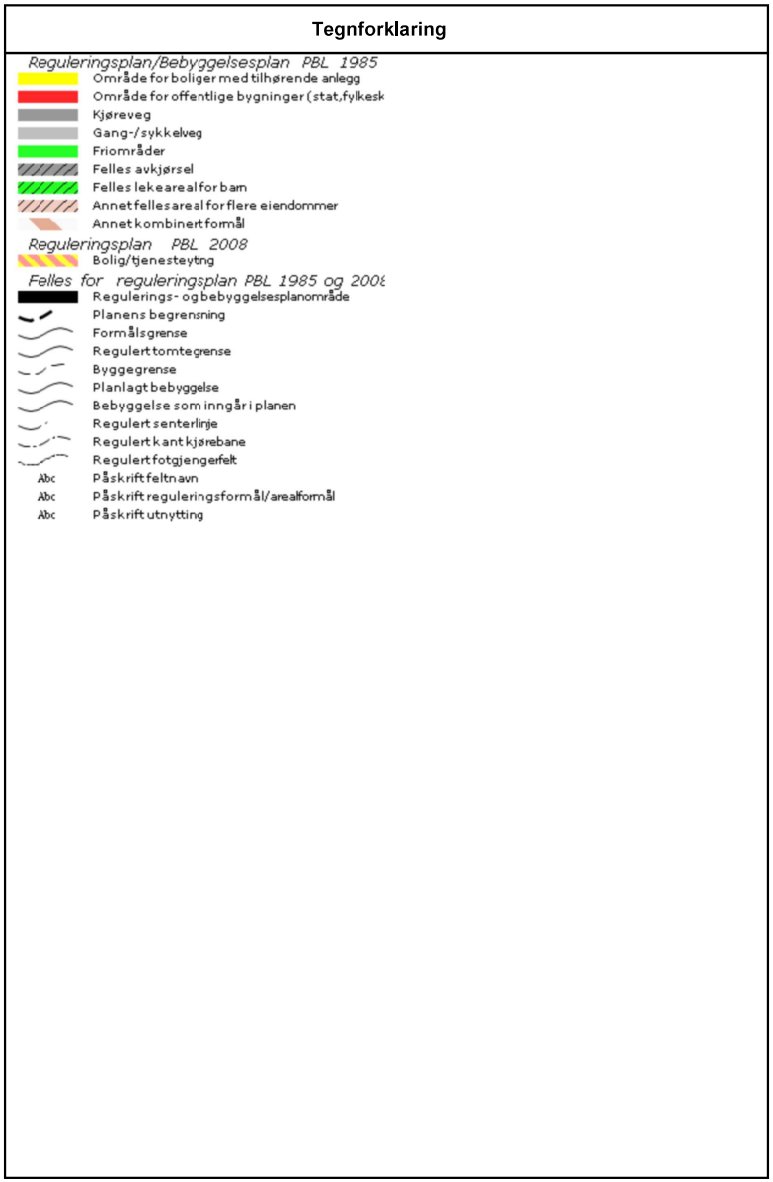
Eiendom: 285/454
Adresse: Bølstadenga 3
Dato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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



Utskriftsdato: 20.05.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	285	**Bruksnr.**	454	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bølstadenga 3, 3430 SPIKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 681 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 9 873 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 11 555 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

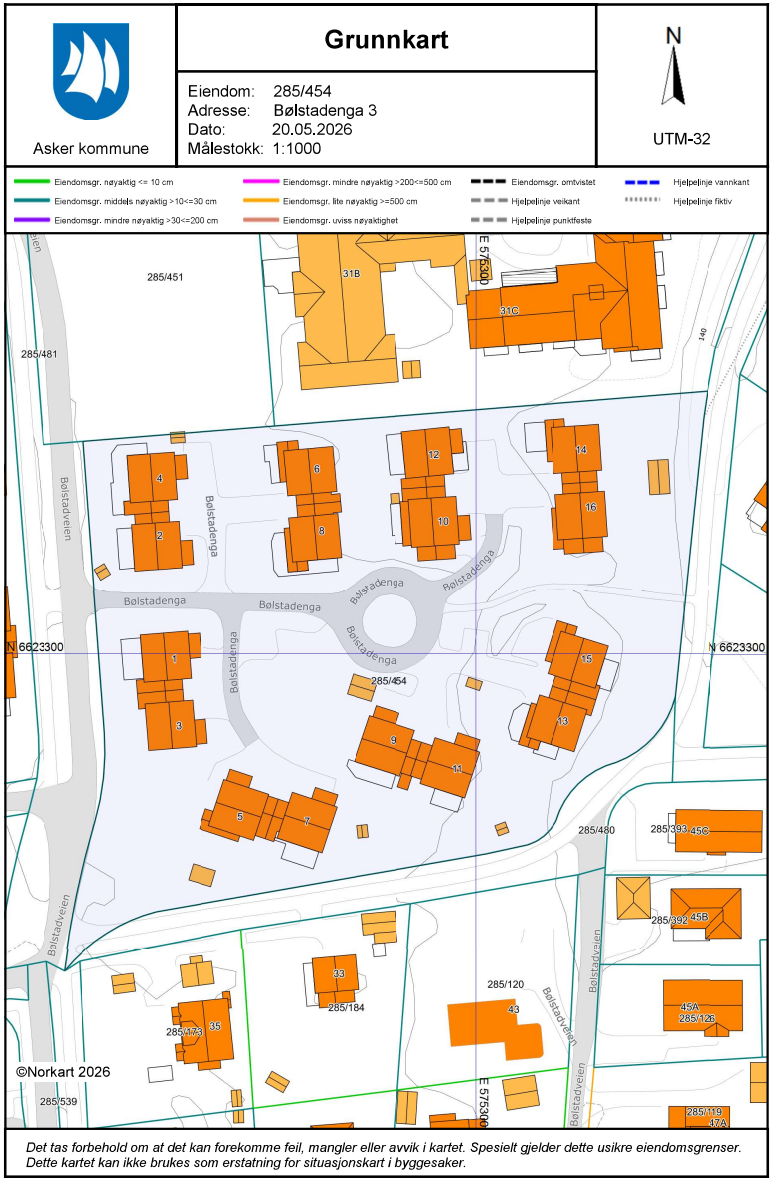
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762750029C
Navn	Bølstad Felt B8 og B9
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.08.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8173/062762750029C_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 114 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 6 872 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 9
	Delareal 111 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Annet fellesareal
	Delareal 12 m^2 **Formål** Offentlig bebyggelse
	Delareal 885 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 1 494 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 62 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Felles renovasjon



Asker kommune

Ledningskart

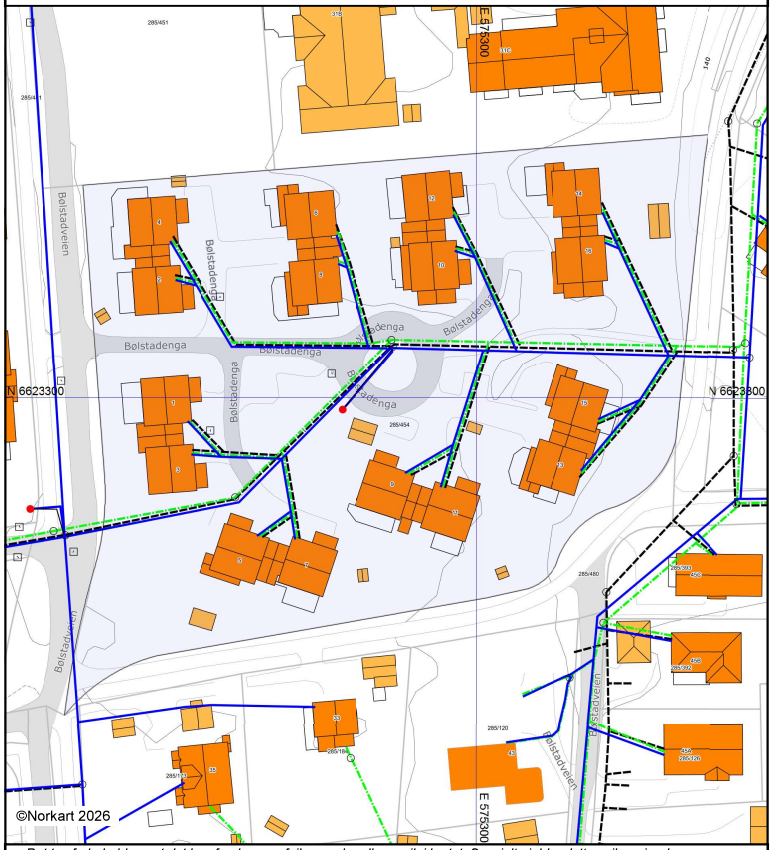
Eiendom: 285/454
Adresse: Bølstadenga 3
Dato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

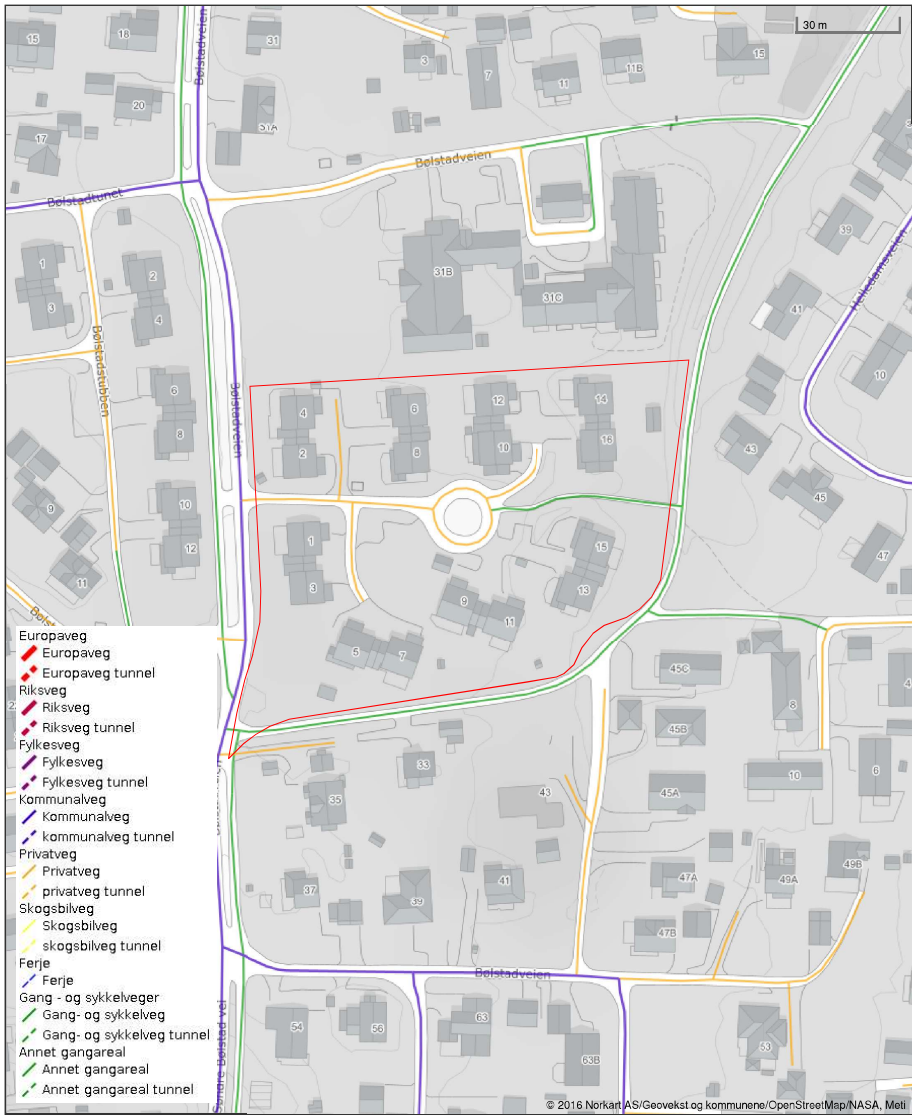
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 20.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 285/454//



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

RØYKEN KOMMUNE
Teknisk etat
Bygg- og oppmålingsavdelingen

ARKIV

CM NOR
Skytterdalen 6

1300 SANDVIKA

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 85/4	S.nr: 97/05551 Sbh: GM L.nr.: 024468/01		23.10.01

FERDIGATTEST

Jfr.plan- og bygningsloven § 99

BYGGEPLASS: Bølstadveien, Spikkestad	SAK NR.: DS 5336/97
ARBEIDETS ART: Sammenkjedet enebolig 15 og 16	
TILTAKSHAVER: CM NOR as	SØKNAD MOTTATT: 11.09.97
ANSVARLIG SØKER:	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket, jfr. SAK-forskrift §§ 19 og 30. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

for Per Prestrønning
Bygningssjef

Gunnar Martinsen
avd.ingeniør

Rådhuset
3440 Røyken
Telefon: 31 29 60 00
Telefax: 31 28 32 99
Postgiro: 0807 5499702
Bankgiro: 7137.05.00112
ORG.NR.: 938 709 866 MVA

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV BØLSTADJORDET, FELT B8 OG B9, datert 01.05.97

Saksnr. 97/03074
Arkiv 505.500-29

Planen og bestemmelsene er vedtatt i planutvalget K-sak 1056/97 den 18.08.97.

Avgrensning til planen er vist med plangrense på planen, datert 17.03.97, sist revidert 28.04.97.

§ 1 FORMÅL

- Byggeområder	Eksisterende boliger B10
	Boliger, B8-B9
- Friområde	Turvegdrag, park
- Spesialområde	Trafo
- Fellesområde	Felles adkomstveg
	Felles avkjørsel
	Felles parkering
	Felles lekeplass
	Felles renovasjon

§ 2 GENERELT

Reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for Bølstad til plan datert 21.03.96, revidert 10.06.96 er gjeldende der disse bestemmelsene ikke er dekkende.

§ 3 BOLIGOMRÅDE B10

Området kan bebygges med frittliggende eneboliger. Maks. tillatt bebygget areal, BYA=20%. Ellers gjelder reguleringsbestemmelsene § 3 som for B1-B7.

§ 4 BOLIGOMRÅDENE B8 OG B9

1. Antall boligenheter skal ikke overstige 40.
2. Områdene kan bebygges med frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Maks. tillatt bebygget areal, BYA=20% for frittliggende eneboliger og 25% for tomannsboligene.
3. Gesimshøyde for frittliggende eneboliger må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m regnet fra eksisterende terreng. Gesimshøgden for tomannsboliger skal ikke overstige 5,5m fra eksisterenmde terreng. Mønehøyden for tomannsboligene skal ikke overstige 7,25 m.
4. Takvinkelen skal være mellom 22-40 grader. Bebyggelsen skal ha saltak/skråtak.
5. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Materialvalg, form og farge skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

§ 5 FRIOMRÅDE

1. Friområde langs G/S skal opparbeides med trerekker og treklynger som skal gi innhold og variasjon langs turdraget. Utforming og beplantning skal skje etter egen plan og i samsvar med kommunegartneren og vellene i området.
2. Parkområdene skal opparbeides etter egen plan og i samsvar med kommunegartneren og vellene i området. Områdene skal ha et parkpreg med gress, planter, evt. plassdannelser og møblering.

§ 6 SPESIALOMRÅDE TRAFO

Området er avsatt til funksjoner tilknyttet virksomhet naturlig for en trafo.

§ 7 FELLES ADKOMSTVEG

Adkomstvegen skal være etter kommunal standard og med innregulert 7 m bredde.

§ 8 FELLES AVKJØRSEL

Avkjørsler til to eller flere boligenheter er felles. Disse skal ha en 3 m bred kjørebredde.

§ 9 FELLES PARKERING

For tomannsboligene forutsettes det en carport og en oppstillingsplass ved boligen og en innenfor felles parkeringsplass inne på området. For frittliggende eneboliger forutsettes det plass til dobbeltgarasje og to biloppstillingsplasser pr. bolig.

§ 10 FELLES LEKEPLASS

For hvert boligområde skal det opparbeides en eller flere felles lekeplasser som til sammen ikke skal være mindre enn 500 m². Disse skal ha en beliggenhet og utforming som ikke er sjenerende eller trafikkutsatt. Lekeplassene skal arronderes og tilplantes for å gi områdene innhold og variasjon. Byggegrense mot friareal og fellesareal/lekeplass skal være 4m for boliger og 2m for annen bebyggelse. Det skal settes opp gjerde eller hekk mellom lekeplass og parkeringsareal/kjøreareal. Lekeplassen skal tilrettelegges med sandkasse, huskestativ, lekehus og sitteberker. Før brukstillatelse kan gis må lekeplassen være tilfredsstillende opparbeidet.

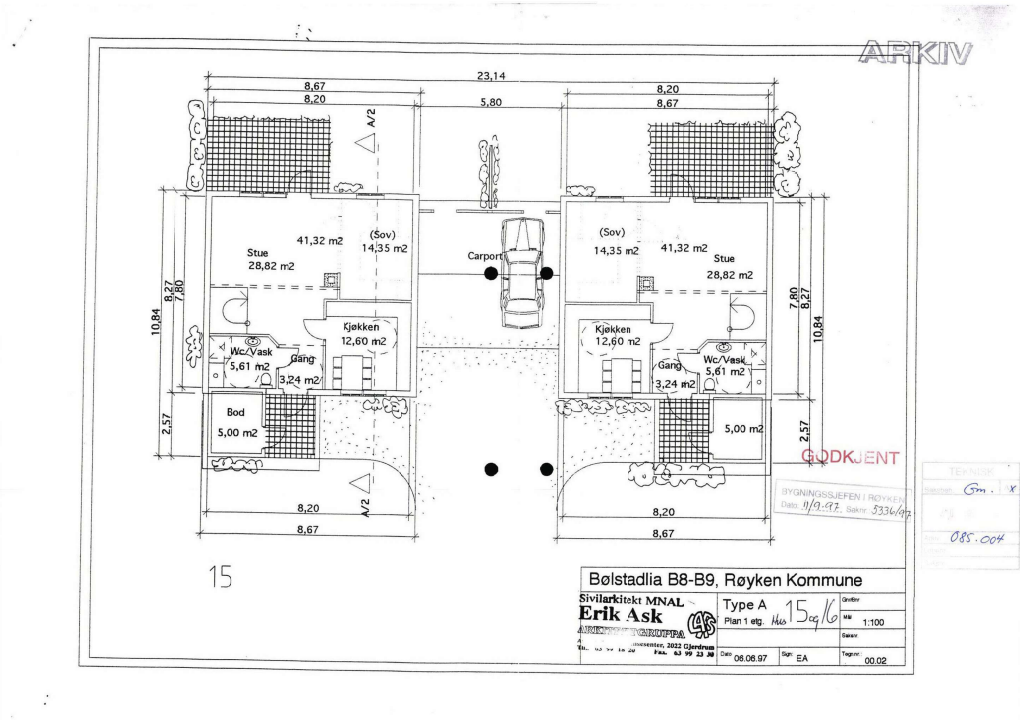
§ 11 FELLES RENOVASJON

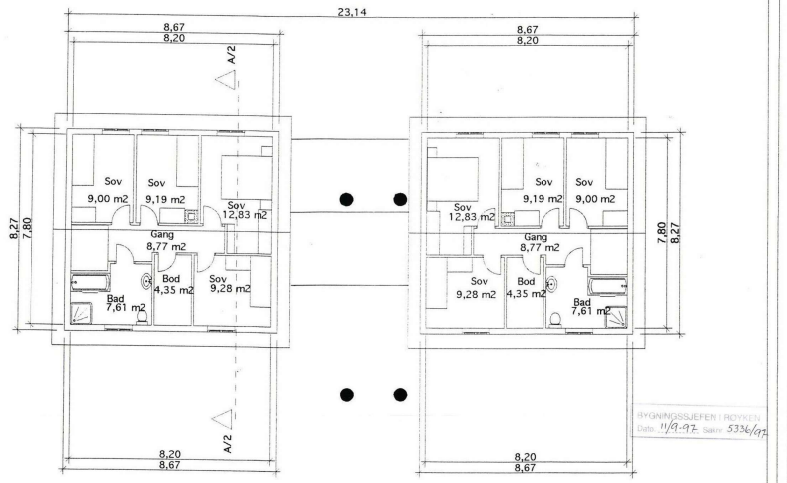
Området er avsatt til funksjoner som er tilknyttet virksomhet som er naturlig for et felles renovasjonsanlegg. Utforming og plassering skal ikke være sjenerende.

Disse bestemmelsene er i samsvar med planutvalgets vedtak i k-sak 1056/97 den 18.08.97.

Røyken den:

Tor E. Rolstad
reguleringssjef





15

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato 11/9-97 Sakn 5336/97

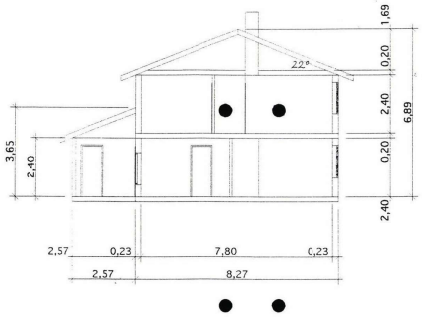
TEKNISK
Saksbeh Gm. X
Arkivkode 085.004

Bølstadlia B8-B9, Røyken Kommune

Sivilarkitekt MNAL
Erik Ask
ARKITEKTKONTOR FA
Arkitekt kompetansesenter, 2822 Gjørdrum
Tlf. 63 99 18 20 Faks. 63 99 23 30

Type A
Plan 2 etg. Hus 15 og 16

Grnfilnr
Mål 1:100
Saksnr
Dato 06.06.97 Sign EA Tegn nr 00.03



Snitt A2

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato 11/9-97 Sakn 5336/97

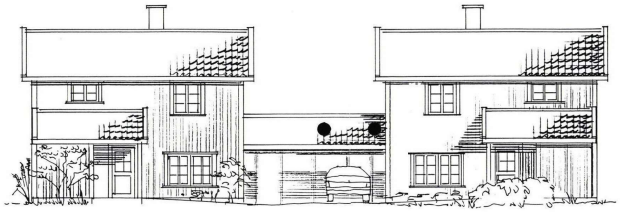
TEKNISK
Saksbeh Gm. X
Arkivkode 085.004

Bølstadlia B8-B9, Røyken Kommune

Sivilarkitekt MNAL
Erik Ask
ARKITEKTKONTOR FA
Arkitekt kompetansesenter, 2822 Gjørdrum
Tlf. 63 99 18 20 Faks. 63 99 23 30

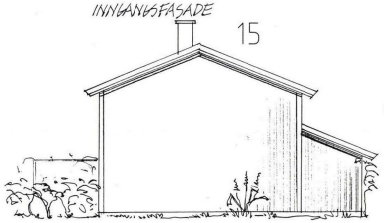
Type A
Snitt Hus 15 og 16

Grnfilnr
Mål 1:100
Saksnr
Dato 06.06.97 Sign EA Tegn nr 00.04



INNGANGSFASADE

15



GAVLFASADE

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 11/9-97 Saksnr: 5336/97

Gm. x

085.004

Bølstadlia B8-B9, Røyken Kommune

Sivilarkitekt MNAL
Erik Ask
ARKITEKTVIRKSOMHET
Adjunkt kompetansesenter, 3023 Gjerdrum
Tlf. 63 99 18 20 Fax. 63 99 23 20

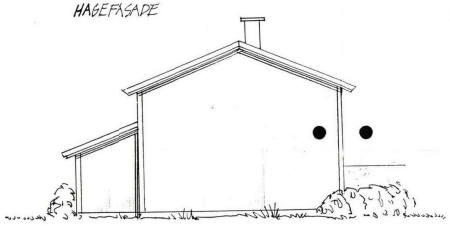
Type A
Fasader Hus 15 og 16

Grad/Bev
Mål 1:100
Saksnr
Dato 06.06.97 Sign EA Tegn.nr 00.05



HAGEFASADE

15



GAVLFASADE

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 11/9-97 Saksnr: 5336/97

Gm. x

085.004

Bølstadlia B8-B9, Røyken Kommune

Sivilarkitekt MNAL
Erik Ask
ARKITEKTVIRKSOMHET
Adjunkt kompetansesenter, 3023 Gjerdrum
Tlf. 63 99 18 20 Fax. 63 99 23 20

Type A
Fasader Hus 15 og 16

Grad/Bev
Mål 1:100
Saksnr
Dato 06.06.97 Sign EA Tegn.nr 00.06

Vedtekter for Bølstadjordet borettslag

org nr 979 181 043 tilknyttet USBL Lier

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.juni 1997, sist endret den 29.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bølstadjordet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet USBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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.

(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
(1) 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.

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

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

(4) 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Andelseier kan installere solcellepanel på begge sider av taket/mønet til andelen. Styret skal på forhånd søkes om godkjenning. Andelseier er ansvarlig for drift, vedlikehold og utskifting av solcellepanel/-anlegget i sin helhet. Skader påført borettslagets eiendom som følge av solcellepanel/-anlegget skal belastes den andel installasjonen tilhører. Kostnader til de- og remontering av solcellepanel/-anlegg som nåværende eller tidligere andelseier har montert, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

(5) 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.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt med dyrehold. Styret kan nekte andelseier dyrehold dersom dette er til ulempe for de andre andelseierne i borettslaget.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og vannskader unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendige boder, frittstående og i tilknytning til garasjen.

(2)Styret har ansvaret for å få utført all utvendig maling.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt tak, vegger og dør(er) i utvendig bod, frittstående eller i tilknytning til garasjen.

(4) Egenandel i forsikringssaker på ettermontert utvendig utstyr som varmepumper, garasjeporter, markiser, terrasser etc. dekkes av andelseier.

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

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

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

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

(9) 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
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Borettslaget skal dekke maling, beis og redskap til ytre vedlikehold av andelseiernes hus, boder og garasje når arbeidet utføres i henhold til vedtektene punkt 5.2.

(3) 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.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen 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.

(5) 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.

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

5-3 Bygningsmessige endringer
Alle bygningsmessige endringer som foretas på borettslagets eiendom av den enkelte andelseier må ha styrets godkjenning. Arbeid må ikke igangsettes før styrets godkjenning foreligger.
Påbygging kan, etter forutgående søknad til styret, kun skje innenfor retningslinjer og rammer fastsatt av generalforsamlingen og styret.
Det skal inngås en utbyggeravtale mellom borettslaget og andelseier.
Vedlikeholdsplikten for det nye areal etter bygningsmessige endringer følger den samme fordeling som borettslagets øvrige bygningsmasse, jf. vedtektenes punkt 5-2. Dog har andelseier det byggtekniske ansvaret, jf. utbyggeravtalen.
Andelseier plikter å godta endret fordelingsnøkkel som følge av økt boligareal, dvs. ny andel felleskostnader.
Tilbygg skal kun innredes til beboelse, og det kan ikke opprettes en egen enhet som f.eks. kan brukes til utleie. Boligarealet må være i tilknytning til eksisterende bygg/rom.

Det kreves 2/3 flertall for å gjøre vedtak om ombygging/påbygging, jf. brl. § 8-9 nr. 1. Det samme gjelder endringer av vedtekter, jf. brl. § 7-11 tredje ledd.

For at borettslaget skal unngå å måtte avholde ekstraordinær generalforsamling hver gang en andelseier søker om påbygging av tilsvarende karakter som i denne saken, er det hensiktsmessig at styret gis fullmakt til å håndtere disse søknadene innenfor visse fastsatte rammer. Denne saken vil således danne grunnlag for hvilke retningslinjer som skal følges i fremtidige, tilsvarende saker.

Eventuelle skader på borettslaget bygningsmasse som følge av utbygging av en andel, dekkes av den som til enhver tid eier andelen

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Borettslagets vannforbruk, altså summen av alle andelseieres forbruk, trekkes ut av felleskostnadene og overføres til den enkelte andelseier fra og med 01.01.19

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til 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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bølstadjordet Borettslag torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Gamleskolen, Spikkestad.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Simen Gjelseth Antonsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Styret har gjennomført 8 møter i siste styreperiode, hvorav ett av disse omhandlet budsjett i sin helhet.

Det siste året har styret hatt stor fokus på kostnadskontroll og nedbetaling av gjeld. I løpet av 2025 har vi nedbetalt det ene lånet vårt til DNB, samt etablert IN-ordning som gjør at andelseiere selv kan nedbetale sin andel av fellesgjelden raskere. Dette kan gjørs i mars og i september, et gebyr på ca 3000 kr må betales for hver innbetaling - det vil derfor lønne seg å samle opp og dermed gjøre en innbetaling.

I tillegg har styret hatt fokus på fremtidig vedlikehold og å ruste borettslaget for dette. Vi har satt av midler på egen høyrente konto hvor vi nå har ca 500 000 kr.

I løpet av våren 2026 vil vi sørge for spyling av felles avløpsrør, få utført vedlikehold på vannledninger der trykket er betydelig lavere enn slik det bør være (150 liter pr. minutt), samt starte et prosjekt for takfornying. Målet med fornyingen av taket er at vi ikke skal trenge å utføre et fullt prosjekt med bytte av alle tak ennå. Denne fornyingen har 10 års garanti og skal kunne utsette behovet for bytte av tak med 20 år.

Styret har også hatt stort fokus på å gjennomgå vedlikeholds paragrafene i vedtektene våre for å kunne tydeliggjøre hvor ansvaret for de ulike elementene av vedlikehold ligger for andelseier og styret. Her fremmer vi et et forslag om vedtak for endring og presisering i sakslisten under.

For neste styreperiode vil arbeidet i stor grad handle om videre likviditets og kostnadsstyring i tillegg til gjennomføring av takprosjektet og se på andre behov for vedlikehold i borettslaget vårt.

Det siste året har vi møtt på få utfordringer og hatt det veldig trivelig på møtene våre, vi håper derfor også at det er flere som kunne tenke seg å bidra inn til styret med store eller små roller.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 105 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendring punkt 5

Styret foreslår endringer på punkt 5-1 og 5-2 i borettslagets vedtekter. Styret ønsker at det skal være tydeligere skille mellom hva som er andelseieres ansvar og borettslagets ansvar. Styret vil til enhver tid være ansvarlig for at bygningsmassen ikke forringes. Samtidig som vi ønsker å ansvarliggjøre hver enkelt til å følge opp sine enheter og gi andelseierne friheten til å gjøre mindre utbedringer selv. Styret ber generalforsamlingen stemme ja til endringen.

Vedtak:

Forslag til vedtak godkjennes

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges 1 styreleder for 2 år.
Victoria Lea er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Victoria Lea for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.
Simen Gjelseth Antonsen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ida Rasmussen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 2 år.
Hege Norø er på valg.
Anders Smedsrud er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Foyn for 2 år.
Valgt ble: Aina Øverkil for 2 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:

Valgt ble: Styret utpeker delegat.

6.5 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.
Anders Smedsrud er på valg.
Natasha Telson er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Simen Gjelseth Antonsen og Natasha Telson.

Protokoll for Bølstadjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Opdal (sign.)	21.04.2026
Sekretær	Katrine Opdal (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Simen Gjelseth Antonsen (sign.)	20.04.2026

Monsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter for Bølstadjordet borettslag

org nr 979 181 043 tilknyttet USBL Lier

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.juni 1997, endret den 29.04.2024. Sist endret 16.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bølstadjordet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet USBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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.

(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
(1) 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.

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

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

(4) 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Andelseier kan installere solcellepanel på begge sider av taket/mønet til andelen. Styret skal på forhånd søkes om godkjenning. Andelseier er ansvarlig for drift, vedlikehold og utskifting av solcellepanel/-anlegget i sin helhet. Skader påført borettslagets eiendom som følge av solcellepanel/-anlegget skal belastes den andel installasjonen tilhører. Kostnader til de- og remontering av solcellepanel/-anlegg som nåværende eller tidligere andelseier har montert,

skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

(5) 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.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt med dyrehold. Styret kan nekte andelseier dyrehold dersom dette er til ulempe for de andre andelseierne i borettslaget.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal, herunder hage og "privat" uteområde som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som hekk/ gjerder, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og vannskader unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendige boder, frittstående og i tilknytning til garasjen.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendig rør, ventilasjonsrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, varmepumpe, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt tak, vegger og dør(er) i utvendig bod, frittstående eller i tilknytning til garasjen. Maling av tilhørende boder frittstående eller i tilknytning til garasjen og terrasser vedlikeholdes av andelseier.

(3) Egenandel i forsikringssaker, hvor borettslagets husforsikring eller privat innboforsikring benyttes, dekkes av andelseier, herunder også på ettermontert utvendig utstyr som varmepumper, garasjeporter, markiser, terrasser etc.

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

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget med dokumentasjon på skade og forklaring på årsak der dette foreligger.

(8) 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

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

(2) Borettslaget har ansvaret for å få utført all utvendig maling av boligens hovedkropp og garasje.

(3) Borettslaget skal dekke maling, beis og redskap tilhørende denne type vedlikeholdsarbeid av andelseiernes hus og garasje når arbeidet utføres i henhold til vedtektene punkt 5-2 (2).

(4) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen eller tomt, 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.

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av ytterdør til boligen og/eller reparasjon eller utskifting av vinduer, terrassedører, tak, bjelkelag, bærende utvendig veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler og ventilasjonsrør.

(6) 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.

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

5-3 Bygningsmessige endringer
Alle bygningsmessige endringer som foretas på borettslagets eiendom av den enkelte andelseier må ha styrets godkjenning. Arbeid må ikke igangsettes før styrets godkjenning foreligger.
Påbygging kan, etter forutgående søknad til styret, kun skje innenfor retningslinjer og rammer fastsatt av generalforsamlingen og styret.
Det skal inngås en utbyggeravtale mellom borettslaget og andelseier.
Vedlikeholdsplikten for det nye areal etter bygningsmessige endringer følger den samme fordeling som borettslagets øvrige bygningsmasse, jf. vedtektenes punkt 5-2. Dog har andelseier det byggtekniske ansvaret, jf. utbyggeravtalen.
Andelseier plikter å godta endret fordelingsnøkkel som følge av økt boligareal, dvs. ny andel felleskostnader.
Tilbygg skal kun innredes til beboelse, og det kan ikke opprettes en egen enhet som f.eks. kan brukes til utleie. Boligarealet må være i tilknytning til eksisterende bygg/rom.

Det kreves 2/3 flertall for å gjøre vedtak om ombygging/påbygging, jf. brl. § 8-9 nr. 1. Det samme gjelder endringer av vedtekter, jf. brl. § 7-11 tredje ledd.

For at borettslaget skal unngå å måtte avholde ekstraordinær generalforsamling hver gang en andelseier søker om påbygging av tilsvarende karakter som i denne saken, er det hensiktsmessig at styret gis fullmakt til å håndtere disse søknadene innenfor visse fastsatte rammer. Denne saken vil således danne grunnlag for hvilke retningslinjer som skal følges i fremtidige, tilsvarende saker.

Eventuelle skader på borettslaget bygningsmasse som følge av utbygging av en andel, dekkes av den som til enhver tid eier andelen

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Borettslagets vannforbruk, altså summen av alle andelseieres forbruk, trekkes ut av felleskostnadene og overføres til den enkelte andelseier fra og med 01.01.19

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til 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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bølstadjordet Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 17:30 - Auditoriet, ROS Arena.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrine Opdal.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrine Opdal.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Silje Marie Bache

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og ikke lenger et lovkrav, styret har valg og ikke skrive årsmelding.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 105 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Etablering av IN-ordning på lånet i Husbanken

Det har kommet noen forespørsler om IN-ordning, altså at hver enkelt beboer har mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden.

En IN- avtale innebærer følgende:
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av borettslagets lån.

Dette forutsetter at banken, i vårt tilfelle (långiver) godkjenner en slik ordning. I tillegg er det en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.

Innføring av en IN-ordning krever generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall.

IN-ordningen forutsetter avtale mellom borettslaget og Usbl, mellom borettslaget og långiver og mellom borettslaget og andelseieren. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

· Långiver må akseptere og inngå avtale om sidestilt sikkerhet i forhold til de andelseierne som gjør ekstraordinære nedbetalinger.

· De månedlige giroene får egne beløp for renter IN og avdrag IN og borettslaget kan ikke gi fritak for disse beløpene til andelseierne. Beløpene justeres hvert kvartal iht. til renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.

· Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale.

· Borettslaget må være sikret mot tap av felleskostnader

· Hvis IN skal innføres på et nytt lån eller termindatoene på lånet må endres må det gå

minst to terminer før første mulighet for nedbetaling.

· Andelseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100 000, så lenge ikke all fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes senest 1 måned før terminforfall.

Prisinformasjon:
Kr 23 240,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:
Kr 6 100 eks mva for årlig oppfølging av borettslag med opp til 40 boliger.

Kr 12 100,- eks mva. for årlig oppfølging av borettslag med mellom 41 – 100 boliger.

Kr 18 300,- eks mva for årlig oppfølging av borettslag fra og med 101 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 600,- inkl. mva.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen. Det er viktig å merke seg at det knyttes usikkerhet til lønnsomheten for andelseier ved en ekstraordinær nedbetaling av egen fellesgjeld. Det er så langt ikke dokumentert at andelseieren ved salg av andelen oppnår en tilsvarende høyere pris ved salget. Total salgssum utgjør kjøpesum + andel av fellesgjeld. Kjøper må i disse tilfellene finansiere mer selv og som regel til høyere pris enn den borettslaget har oppnådd ved fellesfinansiering.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 12

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemme: 0

5.2 Takvedlikehold

Ihht vedlikeholdsplanen står renovasjon av våre tak for tur - estimert vil en slik renovasjon innebære en kostnad på ca 10 mnok for borettslaget som helhet. Dette er estimatet er basert på et tilbud hentet inn i 2024.

Et alternativ til denne kostbare løsningen er å utføre takfornying på alle boligene for å få renset takene og få takene til å vare noe lenger enn det som er estimert i vedlikeholdsplanen. Arbeidet har 10 års garanti, dermed antar vi at det vil utsette behovet for den store takrenovasjon med tilsvarende eller flere år.

Tilbudet styret har innhentet gir en kostnad på ca 70 000 kr ink mva pr. hustand og inneholder følgende elementer:

- Sikkerhetsutstyr o.l
- Utskifting av dvs. Defekte takstein
- Høytrykksrensing av takstein
- Rensing av takrenner
- Spyling av uteplassen etter høytrykksrens av takstein
- Spyling av husvegger og dvs.
- Evt. Lift/Stillas eller annet type utstyr er inkl. i prisen
- Sprøytemaling av takstein m/ 2 strøk m/ Nowocoat takmaling
- Levering og montering av ca 20m. med sidebord
- Opprydding og bortkjøring av søppel og gamle materialer

Vi har i den anledningen mulighet til å vurdere alternative farger på taket. Vi ønsker derfor å ha en liten diskusjon rundt dette.

Vedtak:
Styret gjennomfører taksjekk på de andelene det er nødvendig, og utfører nødvendig vedlikehold ihht til sitt mandat.

5.3 Diskusjonssak - endring av vedtekter

Styret har i foregående styreperiode diskutert muligheten for justering av vedlikeholdsparagrafene i vedtektene våre basert på fjorårets diskusjon ang. BBL eller sameie.

I den forbindelse ønsker styret å lodde stemningen med generalforsamlingen om det er ønskelig at styret ser på en omformulering av reglene der andelseierne overtar mer av ansvaret for vedlikehold av sin enhet innenfor rammer som ikke forringer bygningens tilstand.

Tanken bak vil være større frihet for den enkelte andelseieren, samt mulighet for å utføre vedlikehold etter behov på de ulike bygningsmassene i stedet for å ta alt samtidig når det er differensiert behov.

Vedtak:
Styret vil jobbe videre med denne saken og legge frem et forslag til endring ved neste generalforsamling.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett styremedlem for to år.

Anders Smedsrud er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Simon Tærud Day for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for ett år.

Halldis Fjermestad er på valg.

Hege Norø er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Anders Smedsrud for 1 år.
Valgt ble: Hege Norø for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomitèen.
Mark Tuinman er på valg.
Rikke Elisabeth Nysæter er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Anders Smedsrud og Natasha Telson for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret velger en delegat blant sine medlemmer til generalforsamling 5. mai 2025.

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger selv sin delegat.

Protokoll for Bølstadjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Opdal (sign.)	02.05.2025
Sekretær	Katrine Opdal (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Silje Marie Bache (sign.)	02.05.2025

Nabolagsprofil

Bølstadenga 3 - Nabolaget Spikkestad østre/Åsaker - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Bjørkeliveien Linje 261	6 min 0.5 km
Spikkestad stasjon Linje L1	10 min 0.8 km
Spikkestad Buss, tog	10 min 0.8 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	21 min 15.1 km
Vollen Linje B20, B22	22 min 17.1 km

Skoler

Spikkestad skole (1-7 kl.) 402 elever, 20 klasser	13 min 1.2 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Røyken videregående skole 820 elever	13 min 7.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	24 min 18.9 km

«Stille og rolig, hyggelige naboer, bussholdeplass 50 m fra huset, kort vei til strand og butikk, barn- og dyrevennlig»

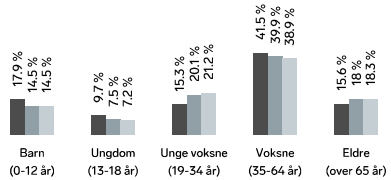
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spikkestad østre/Åsaker	1 712	657
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Helledammen Fus barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Spikkestad Kanvas-barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km
Paletten Kanvas-barnehage (1-5 år) 67 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Spikkestad Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Spikkestad PostNord	7 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

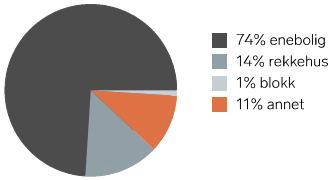
Gateparkering
Lett 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Sport

Spikkestad skole Aktivitetshall, fotball	8 min 0.7 km
Spikkestad Idrettspark Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	9 min 0.7 km
AK Fryktløs	8 min
Yogahuset	22 min

Boligmasse



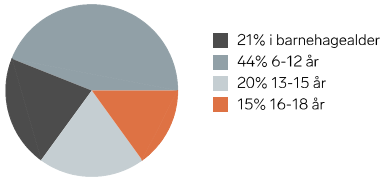
«Trygt og godt område for barn og nærhet til skogen.»

Sitat fra en lokalkjent

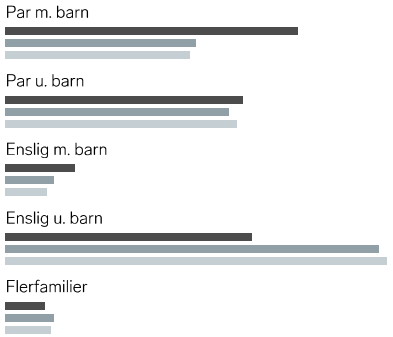
Varer/Tjenester

Røyken Sentrum	7 min
Vitusapotek Spikkestad	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

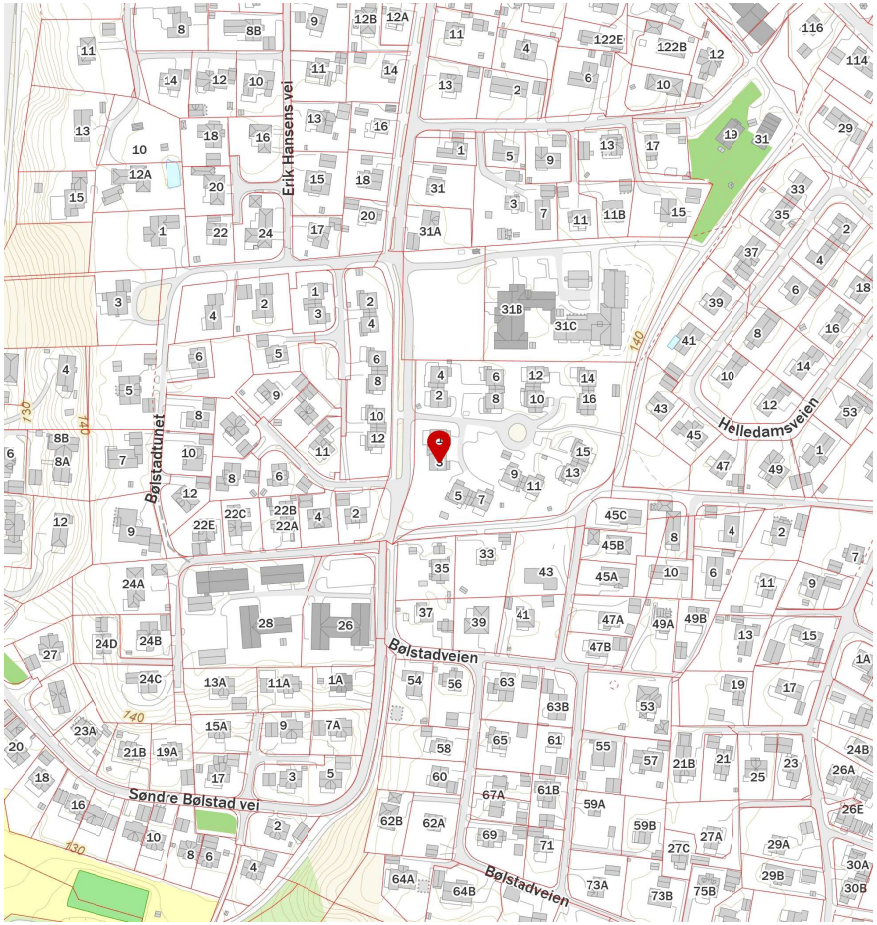


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bølstadjordet Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 17:30 - Auditoriet, ROS Arena.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrine Opdal.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrine Opdal.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Silje Marie Bache

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og ikke lenger et lovkrav, styret har valg og ikke skrive årsmelding.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 105 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Etablering av IN-ordning på lånet i Husbanken

Det har kommet noen forespørsler om IN-ordning, altså at hver enkelt beboer har mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden.

En IN- avtale innebærer følgende:
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av borettslagets lån.

Dette forutsetter at banken, i vårt tilfelle (långiver) godkjenner en slik ordning. I tillegg er det en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.

Innføring av en IN-ordning krever generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall.

IN-ordningen forutsetter avtale mellom borettslaget og Usbl, mellom borettslaget og långiver og mellom borettslaget og andelseieren. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

· Långiver må akseptere og inngå avtale om sidestilt sikkerhet i forhold til de andelseierne som gjør ekstraordinære nedbetalinger.

· De månedlige giroene får egne beløp for renter IN og avdrag IN og borettslaget kan ikke gi fritak for disse beløpene til andelseierne. Beløpene justeres hvert kvartal iht. til renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.

· Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale.

· Borettslaget må være sikret mot tap av felleskostnader

· Hvis IN skal innføres på et nytt lån eller termindatoene på lånet må endres må det gå

minst to terminer før første mulighet for nedbetaling.

· Andelseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100 000, så lenge ikke all fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes senest 1 måned før terminforfall.

Prisinformasjon:
Kr 23 240,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:
Kr 6 100 eks mva for årlig oppfølging av borettslag med opp til 40 boliger.

Kr 12 100,- eks mva. for årlig oppfølging av borettslag med mellom 41 – 100 boliger.

Kr 18 300,- eks mva for årlig oppfølging av borettslag fra og med 101 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 600,- inkl. mva.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen. Det er viktig å merke seg at det knyttes usikkerhet til lønnsomheten for andelseier ved en ekstraordinær nedbetaling av egen fellesgjeld. Det er så langt ikke dokumentert at andelseieren ved salg av andelen oppnår en tilsvarende høyere pris ved salget. Total salgssum utgjør kjøpesum + andel av fellesgjeld. Kjøper må i disse tilfellene finansiere mer selv og som regel til høyere pris enn den borettslaget har oppnådd ved fellesfinansiering.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 12

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemme: 0

5.2 Takvedlikehold
Ihht vedlikeholdsplanen står renovasjon av våre tak for tur - estimert vil en slik renovasjon innebære en kostnad på ca 10 mnok for borettslaget som helhet. Dette er estimatet er basert på et tilbud hentet inn i 2024.

Et alternativ til denne kostbare løsningen er å utføre takfornying på alle boligene for å få renset takene og få takene til å vare noe lenger enn det som er estimert i vedlikeholdsplanen. Arbeidet har 10 års garanti, dermed antar vi at det vil utsette behovet for den store takrenovasjon med tilsvarende eller flere år.

Tilbudet styret har innhentet gir en kostnad på ca 70 000 kr ink mva pr. hustand og inneholder følgende elementer:

- Sikkerhetsutstyr o.l
- Utskifting av dvs. Defekte takstein
- Høytrykksrensing av takstein
- Rensing av takrenner
- Spyling av uteplassen etter høytrykksrens av takstein
- Spyling av husvegger og dvs.
- Evt. Lift/Stillas eller annet type utstyr er inkl. i prisen
- Sprøytemaling av takstein m/ 2 strøk m/ Nowocoat takmaling
- Levering og montering av ca 20m. med sidebord
- Opprydding og bortkjøring av søppel og gamle materialer

Vi har i den anledningen mulighet til å vurdere alternative farger på taket. Vi ønsker derfor å ha en liten diskusjon rundt dette.

Vedtak:
Styret gjennomfører taksjekk på de andelene det er nødvendig, og utfører nødvendig vedlikehold ihht til sitt mandat.

5.3 Diskusjonssak - endring av vedtekter
Styret har i foregående styreperiode diskutert muligheten for justering av vedlikeholdsparagrafene i vedtektene våre basert på fjorårets diskusjon ang. BBL eller sameie.

I den forbindelse ønsker styret å lodde stemningen med generalforsamlingen om det er ønskelig at styret ser på en omformulering av reglene der andelseierne overtar mer av ansvaret for vedlikehold av sin enhet innenfor rammer som ikke forringer bygningens tilstand.

Tanken bak vil være større frihet for den enkelte andelseieren, samt mulighet for å utføre vedlikehold etter behov på de ulike bygningsmassene i stedet for å ta alt samtidig når det er differensiert behov.

Vedtak:
Styret vil jobbe videre med denne saken og legge frem et forslag til endring ved neste generalforsamling.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret
Det skal velges ett styremedlem for to år.

Anders Smedsrud er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Simon Tærud Day for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret
Det skal velges to varamedlemmer for ett år.

Halldis Fjermestad er på valg.

Hege Norø er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Anders Smedsrud for 1 år.
Valgt ble: Hege Norø for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite
Det skal velges to medlemmer til valgkomitèen.
Mark Tuinman er på valg.
Rikke Elisabeth Nysæter er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Anders Smedsrud og Natasha Telson for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret velger en delegat blant sine medlemmer til generalforsamling 5. mai 2025.

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger selv sin delegat.

Protokoll for Bølstadjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Opdal (sign.)	02.05.2025
Sekretær	Katrine Opdal (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Silje Marie Bache (sign.)	02.05.2025



INNKALLING 2025

Bølstadjordet Borettslag

Mandag 28.04.2025 kl. 17:30
Auditoriet, ROS Arena

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bølstadjordet Borettslag

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 17:30 - Auditoriet, ROS Arena

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Etablering av IN-ordning på lånet i Husbanken

5.2 Takvedlikehold

5.3 Diskusjonssak - endring av vedtekter

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og ikke lenger et lovkrav, styret har valg og ikke skrive årsmelding.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 105 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Etablering av IN-ordning på lånet i Husbanken

Det har kommet noen forespørsler om IN-ordning, altså at hver enkelt beboer har mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden.

En IN- avtale innebærer følgende:
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av borettslagets lån.

Dette forutsetter at banken, i vårt tilfelle (långiver) godkjenner en slik ordning. I tillegg er det en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.

Innføring av en IN-ordning krever generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall.

IN-ordningen forutsetter avtale mellom borettslaget og Usbl, mellom borettslaget og långiver og mellom borettslaget og andelseieren. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

· Långiver må akseptere og inngå avtale om sidestilt sikkerhet i forhold til de andelseierne som gjør ekstraordinære nedbetalinger.

· De månedlige giroene får egne beløp for renter IN og avdrag IN og borettslaget kan ikke gi fritak for disse beløpene til andelseierne. Beløpene justeres hvert kvartal iht. til renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.

· Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale.

· Borettslaget må være sikret mot tap av felleskostnader

· Hvis IN skal innføres på et nytt lån eller termindatoene på lånet må endres må det gå minst to terminer før første mulighet for nedbetaling.

· Andelseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100 000, så lenge ikke all fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes senest 1 måned før terminforfall.

Prisinformasjon:
Kr 23 240,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:
Kr 6 100 eks mva for årlig oppfølging av borettslag med opp til 40 boliger.

Kr 12 100,- eks mva. for årlig oppfølging av borettslag med mellom 41 – 100 boliger.

Kr 18 300,- eks mva for årlig oppfølging av borettslag fra og med 101 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 600,- inkl. mva.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen. Det er viktig å merke seg at det knyttes usikkerhet til lønnsomheten for andelseier ved en ekstraordinær nedbetaling av egen fellesgjeld. Det er så langt ikke dokumentert at andelseieren ved salg av andelen oppnår en tilsvarende høyere pris ved salget. Total salgssum utgjør kjøpesum + andel av fellesgjeld. Kjøper må i disse tilfellene finansiere mer selv og som regel til høyere pris enn den borettslaget har oppnådd ved fellesfinansiering.

Forslag til vedtak: Det vedtas etablering av IN-ordning på lån med nr 114425259 og styret får nødvendige fullmakter til å inngå relevante avtaler.

Styrets innstilling: Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

5.2 Takvedlikehold

Ihht vedlikeholdsplanen står renovasjon av våre tak for tur - estimert vil en slik renovasjon innebære en kostnad på ca 10 mnok for borettslaget som helhet. Dette er estimatet er basert på et tilbud hentet inn i 2024.

Et alternativ til denne kostbare løsningen er å utføre takfornying på alle boligene for å få renset takene og få takene til å vare noe lenger enn det som er estimert i vedlikeholdsplanen. Arbeidet har 10 års garanti, dermed antar vi at det vil utsette behovet for den store takrenovasjon med tilsvarende eller flere år.

Tilbudet styret har innhentet gir en kostnad på ca 70 000 kr ink mva pr. hustand og inneholder følgende elementer:

- Sikkerhetsutstyr o.l
- Utskifting av dvs. Defekte takstein
- Høytrykksrensing av takstein
- Rensing av takrenner
- Spyling av uteplassen etter høytrykksrens av takstein
- Spyling av husvegger og dvs.
- Evt. Lift/Stillas eller annet type utstyr er inkl. i prisen
- Sprøytemaling av takstein m/ 2 strøk m/ Nowocoat takmaling
- Levering og montering av ca 20m. med sidebord

- Opprydding og bortkjøring av søppel og gamle materialer

Vi har i den anledningen mulighet til å vurdere alternative farger på taket. Vi ønsker derfor å ha en liten diskusjon rundt dette.

Forslag til vedtak: Styret vil utføre takfornying på andelene innenfor den prisrammen som er gitt i tilbudet etter behov og tilgjengelig kapital.

5.3 Diskusjonssak - endring av vedtekter

Styret har i foregående styreperiode diskutert muligheten for justering av vedlikeholdsparagrafene i vedtektene våre basert på fjorårets diskusjon ang. BBL eller sameie.

I den forbindelse ønsker styret å lodde stemningen med generalforsamlingen om det er ønskelig at styret ser på en omformulering av reglene der andelseierne overtar mer av ansvaret for vedlikehold av sin enhet innenfor rammer som ikke forringer bygningens tilstand.

Tanken bak vil være større frihet for den enkelte andelseieren, samt mulighet for å utføre vedlikehold etter behov på de ulike bygningsmassene i stedet for å ta alt samtidig når det er differensiert behov.

Forslag til vedtak: Styret vil jobbe videre med denne saken og legge frem et forslag til endring ved neste generalforsamling.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Victoria Lea
Styremedlem, Anders Smedsrud
Styremedlem, Simen Gjelseth Antonsen
Varamedlem, Halldis Fjermestad
Varamedlem, Hege Norø

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett styremedlem for to år.

Anders Smedsrud er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for ett år.

Halldis Fjermestad er på valg.

Hege Norø er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomitèen.
Mark Tuinman er på valg.
Rikke Elisabeth Nysæter er på valg.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret velger en delegat blant sine medlemmer til generalforsamling 5. mai 2025.

Forslag til vedtak: Styret velger selv sin delegat.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**613 567**	**298 369**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 544 157	908 478
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 032 474	-571 947
Endringer i andre langsiktige poster	-28 684	-21 333
B. Årets endring disponible midler	**483 000**	**315 198**
C. Disponible midler	**1 096 567**	**613 567**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 184 029	780 305
Kortsiktig gjeld	-87 462	-166 738
C. Disponible midler	**1 096 567**	**613 567**

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

Resultatregnskap 2024 Bølstadjordet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 474 368	2 157 720	2 282 166	2 589 726
Sum leieinntekt		**2 474 368**	**2 157 720**	**2 282 166**	**2 589 726**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	9 135	7 461	-7 500	0
Sum annen inntekt		**9 135**	**7 461**	**-7 500**	**0**
Sum inntekt		**2 483 503**	**2 165 181**	**2 274 666**	**2 589 726**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 805	14 805	14 805	14 805
Styrehonorar	3	105 000	105 000	105 000	105 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	5	75 686	68 399	65 000	80 000
Kommunale avgifter/renovasjon		156 144	205 669	165 000	150 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	25 816	24 958	22 000	26 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	500	500
Reparasjon og vedlikehold	7	25 420	315 690	165 000	334 300
Revisjonshonorar		5 476	5 230	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		74 567	70 746	71 000	77 500
Andre honorar	8	6 249	14 673	1 500	3 000
TV/bredbånd		106 272	104 832	111 000	109 500
Kontingent og gaver		7 200	7 819	7 200	7 200
Forsikring		139 231	132 108	143 000	156 488
Andre kostnader	9	3 709	2 634	4 000	4 000
Sum kostnad		**745 575**	**1 072 563**	**881 005**	**1 075 293**
Driftsresultat		**1 737 928**	**1 092 618**	**1 393 661**	**1 514 433**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		65 431	29 295	0	0
Rentekostnad		259 201	213 436	193 880	263 965
Netto finansposter		**193 770**	**184 140**	**193 880**	**263 965**
Årsresultat		**1 544 157**	**908 478**	**1 199 781**	**1 250 468**
Overført til/fra annen egenkapital		1 515 473	887 145	0	0
Andre overføringer		28 684	21 333	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 544 157**	**908 478**	**0**	**0**

Balanse 2024 Bølstadjordet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 300 000	1 300 000
Bygninger	4	26 754 033	26 754 033
Påkostninger	4	76 980	76 980
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	693 883	665 199
Sum anleggsmidler		**28 824 896**	**28 796 212**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	2 900
Kostnader til avregning		0	123 860
Andre kortsiktige fordringer		0	3 240
Forskuddsbetalte kostnader		38 499	40 199
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 145 530	610 106
Sum omløpsmidler		**1 184 029**	**780 305**
SUM EIENDELER		**30 008 925**	**29 576 518**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		693 883	665 199
Annen egenkapital		13 912 038	12 396 565
Sum opptjent egenkapital		**14 605 921**	**13 061 764**
Sum egenkapital	11	**14 608 321**	**13 064 164**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	5 833 142	6 865 616
Borettsinnskudd		9 480 000	9 480 000
Sum langsiktig gjeld		**15 313 142**	**16 345 616**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	6 140
Leverandørgjeld		72 657	36 467
Påløpne renter		294	881
A konto til avregning		0	123 250
Annen kortsiktig gjeld		14 512	0
Sum kortsiktig gjeld		**87 462**	**166 738**
Sum gjeld		**15 400 604**	**16 512 354**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 008 925**	**29 576 518**
Pantstillelser	13	15 313 142	16 345 616

Sted:_____ Dato:_____

Victoria Lea	Simen Gjelseth Antonsen	Anders Smedsrud
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 176 568	1 025 640
3625 Leietillegg prosjekt 1	144 000	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	235 776	203 976
3660 Innkrevde felleskostn. avcrag	918 024	928 104
Sum	**2 474 368**	**2 157 720**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	9 135	7 461
Sum	**9 135**	**7 461**

Inntekt på konto 3990 gjelder avregningsgebyr vannavregning 2023, utført i 2024.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 805	14 805
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	105 000	105 000
Sum	**119 805**	**119 805**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Radonanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 300 000	26 754 033	76 980
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 300 000	26 754 033	76 980
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 300 000	26 754 033	76 980
Anskaffelsesår :	1998	1998	2017
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 24 andeler.
Eiendommene er oppført på g.nr 285, b.nr 454-456 i Asker Kommune. Eiertomt på 15 859,6 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr.: SP560998.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	56 488	51 537
6392 Containerleie/tømming	19 198	16 861
Sum	**75 686**	**68 399**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/vedlikehold og styreportal	25 816	24 958
Sum	**25 816**	**24 958**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	282 000
6605 Vedlikehold fellesanlegg	658	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/ekeplasser/uteområde	3 063	3 125
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	21 400	20 565
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	299	0
Sum	**25 420**	**315 690**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 350	14 673
6730 Teknisk honorar	1 899	0
Sum	**6 249**	**14 673**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	600	600
7770 Betalingskostnader	965	969
7772 Omkostninger inkasso	0	728
7773 Omkostninger innkreving	2 144	337
Sum	**3 709**	**2 634**

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold - saldo pr. 31.12.24 er kr. 693 883,44.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	**2 400**	**0**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Fond	665 199	28 684	693 883
Årets resultat	12 396 565	1 515 473	13 912 038
Sum opptjent egenkapital	**13 061 764**	**1 544 157**	**14 605 921**
Sum egenkapital	**13 064 164**	**1 544 157**	**14 608 321**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**12132943417**	**114425259**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	1999
Rentesats:	5.65 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.03.2031	30.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	3 726 000	15 600 000
Lånesaldo 01.01:	1 984 539	4 881 077
Avdrag i perioden:	1 032 474	0
Lånesaldo 31.12:	**952 065**	**4 881 077**
Saldo 5 år frem i tid:	218 011	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114425259	24	203 378	4 881 072
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132943417	24	39 669	952 056

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 114425259 har første avdrag 30.12.2025 med kr 493 875	24	203 378	3 430

Noter årsregnskap 2024 Bølstadjordet Borettslag

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	5 833 142
Innskuddskapital	9 480 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 313 142**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**28 131 013**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Bølstadjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bølstadjordet Borettslag

Styreleder	Victoria Lea (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Anders Smedsrud (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Simen Gjelseth Antonsen (sign.)	13.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Bølstadjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: R606F-WQCOG-5HFYG-NA7XF-BIO5E-D96KJ

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: R606F-WQCOG-5HFYG-NA7XF-BIOSE-D96KJ

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: nc_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 13:41:09 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: R606F-WQCOG-5HFYG-NA7XF-BIOSE-D96KJ

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

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

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

Boligopplysninger:

Bølstadjordet Borettslag		**Vår ref.:**	267/6	**Fødselsdato eier:**	28.02.1986
Bølstadenga 3		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	09.12.1989
3430 SPIKKESTAD		**Eiere:**	Andreas Strand Hansen, Trude Graff Lobben		
Organisasjonsnr:	979 181 043	**Andelsnr:**	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 990**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 338
	Renter IN-lån	591
	Avdrag IN-lån	3 561
Tilleggsytelser:	Fremtidig vedlikehold	500

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	182 600	Gjeld siste årsoppg.:	193 090
Klient ajourf. lån:	4 382 412,71	Klient gj. s. årsoppg.:	4 344 538

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114425259, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2026: 4.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo per 20.05.2026: 3 378 110

Andel av saldo: 182 601

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.03.2030)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra januar 2025.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Victoria Lea
Adresse:	Bølstadenga 9
Postnr/-sted:	3430 SPIKKESTAD
Telefon:	Mob.: 93261730
E-post:	bolstadjordet@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	193 090	Andre inntekter:	2 716
Annen formue:	72 670	Utgifter:	9 961		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	395 000
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1997
Gårds/bruksnr:	285/454
Bygningstype:	Kjedet enebolig

Boligopplysninger:

Bølstadjordet Borettslag		**Vår ref.:**	267/6	**Fødselsdato eier:**	28.02.1986
Bølstadenga 3		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	09.12.1989
3430 SPIKKESTAD		**Eiere:**	Andreas Strand Hansen, Trude Graff Lobben		
Organisasjonsnr:	979 181 043				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	11573.2

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560998

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.06.0998	Første innflytting:	20.06.1998
Etasje:	00	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, `		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Dersom det er satt inn katteluke, så skal døren erstattes med ny tilsvarende dør før salg

Megler må melde ifra til Asker Kommune ved eierskifte

Kommunale avgifter avregnes per 31.12 hvert år og ved eierskifter. Ved eiersikfte må megler innhente målerstand.

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss –** dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring –** dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss –** dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring –** dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss –** dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjøperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

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.

FORBRUKERRÅDET Norges Eiendomsmeglerforbund EIENDOM NORGE Advokatforeningen

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____
+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.):_____

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato:_____kl:_____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____	Navn:_____
Fødselsnr:_____	Fødselsnr_____
Adr:_____	Adr:_____
Postnr:_____ Sted:_____	Postnr:_____ Sted:_____
Mobil:_____ Tlf:_____	Mobil:_____ Tlf:_____
E-post:_____	E-post:_____
Dato:_____	Dato:_____
Sign:_____	Sign:_____

frem eiendomsmegling

Egne notater:

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

Postboks 62, 3440 Røyken
Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken

Tlf: 31 29 74 00
https://fremeiendomsmegling.no/

Org.no. NO 979915772

ASKER - Spikkestad - Praktisk bolig med behov for oppussing. Sentral og solrik beliggenhet - Flott opparbeidet tomt - 4 soverom





Katharina Bråten
Eiendomsmegler

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
95 18 03 87
katharina@fremeiendomsmegling.no