



Velkommen
til visning!



ASKER Bølstadenga 3



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig: Enebolig

Soverom: 4

BRA-i 128,0 m²

Total BRA 157,0 m²

Byggeår 1998

Tomt 1154,5

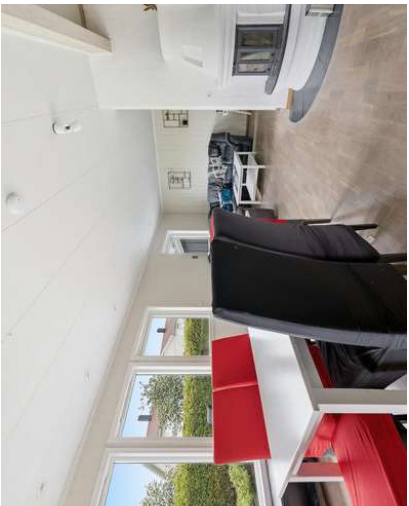








Frem
overlent
eiendoms
megling



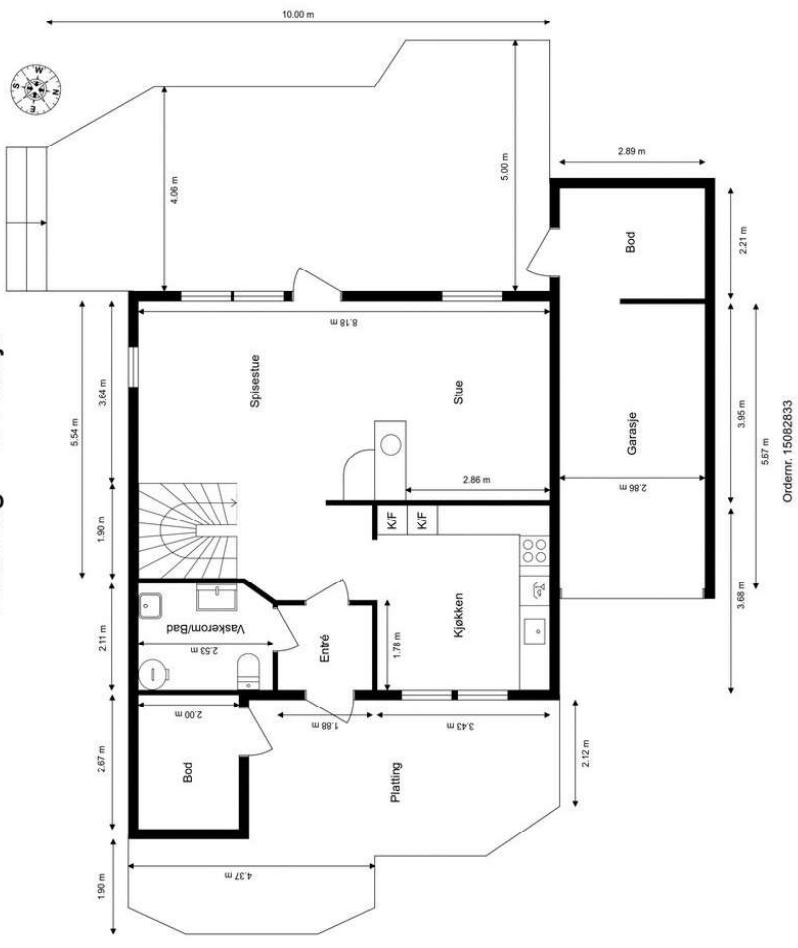
Frem
overlent
eiendoms
megling



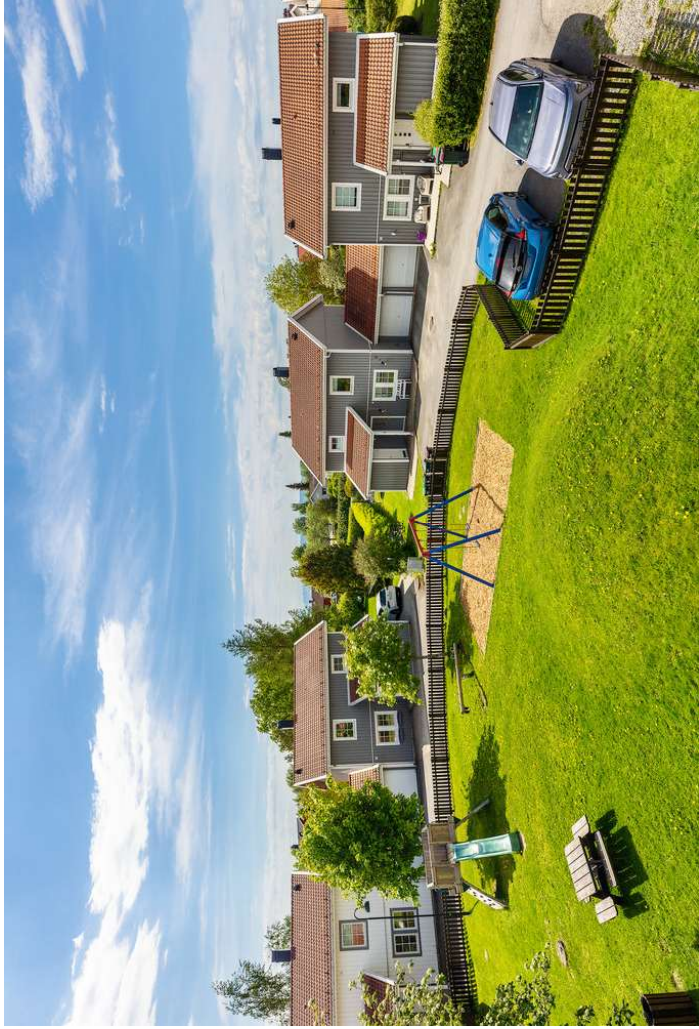


Bølstadenga 3, 3430 SPIKKESTAD

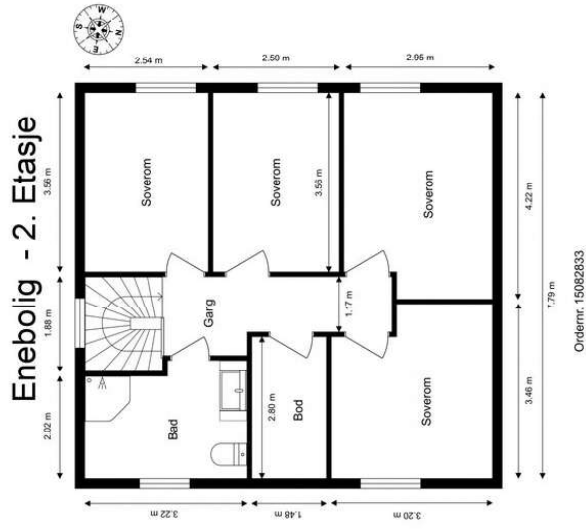
Enebolig - 1. Etasje



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



Bølstadenga 3, 3430 SPIKKESTAD



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.



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.

ASKER - Spikkestad - Innbydende rekkehus over to plan med barnevennlig og sentral beliggenhet - Solrikt - Garasje - 4 soverom



Adresse:	Bølstadenga 3 3430 Asker
Arealer:	Tomt: Eiertomt BRA-i: 128,0 kvm BRA-e: 29,0 kvm Total BRA: 157,0 kvm
Prisantydning:	5 000 000,- + 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

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

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 kjefstadmarka. 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 gulvarme 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 gulvarme og flislagte vegger. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmer. 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. Gulvarme 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 gully 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 glassfeiter. Døren har i tillegg elektronisk dørlås/kodelås. Vinduer med karm av tre. Terrassedør med karm av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Vanninntakstrør i plast. Hovedstøppekran er plassert på vanninntakstrør. Hovedstøppekran 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.

Forlederskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder fra byggeår plassert på vaskerom

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 pluggert mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Innrredningen bærer samlet sett preg av uferdig arbeider. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde fortenyet funksjon og standard.

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking 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:

- 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 utskifting 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 fell 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. Fornyng 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. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskifting 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.

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking 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:

- Synlige overflater (taktro, vegger, guly, o.l): Misfarging observeres stedvis på undertak, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktinnværi berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinneholdet 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 forårsaker 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.

Vinduer og ytterdører:

- 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/vertesopp på innvendig foring til enkelte vinduer er observert. Overflatesøk med fuktindikasjonstrinument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Ukjent eksakt årsak men kan skyldes for dårlig ventilasjon.

Yttertak:

- Vannbord, vindskjær, gesimskasser og lignende: Vindskjær 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 straktiltak er å kartlegge dagens tilstand og behov for reparasjon og vedlikehold. Konsekvens/foreslått straktiltak er å kartlegge dagens tilstand og behov for reparasjon og vedlikehold.

Terrasse / plattning:

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

Drenering:

- Alder: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.

Andre byggverk:

- Innvendige forhold: Innvendige takflater viser tegn til eldre og enkelte skader (fuktmerker i bod). Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon eller utskifting 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 tomt.

- 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 bygningdelen erfaringsmessig har risiko for videre nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskifting hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

- 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. 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 tomt.

Følgende bygningsdeler har fått TC3 (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. Konsekvens/foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige.

Lokalfaller 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 vannrett 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.

Vannrett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskifting/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TC3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått straktiltak 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 vannrett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. 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 fuktsskader, 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 tilstandsilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet forsetter 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 vannrette sjikt. Konsekvensen er at forholdet medfører risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Lokalfaller i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvensen 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.

Vannrett 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 aldersrelaterede problemer. Fornyng av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskifning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått straktiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskifninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Overgang mellom sluk og vannrett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.

Avtrekks effekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Konsekvensen 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). Konsekvensen 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 tilsøtende 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. [AUTOMATISKSAMMENSLANG]

Basert på våtrommets samlede tilstands bilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det

iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader.

Fornylse 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.

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

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. Gulvarme i 1. etasje.

ENERGIMERKING

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

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.

Tekniske anlegg fra byggeår.

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 m² eiet tomt

Enebolig i rekke beliggende på Spikkestad, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte adkomstveier, terrasse på terreng, biloppstillingsplass, plenarealer og 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 kjørevstand 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 busforbindelse i retning Drammen og Oslo.

SKOLE OG BARNEHAGE

Spikkestad barneskole og ungdomsskole. Spikkestad har flere barnehager.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Nærområdet består av eneboliger og rekkehus.

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, byggningsforsikring, 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.

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.

BORETTLAGET

BØLSTADJØRDET 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 umlatter

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.

Vedtakter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Det er dugnadspått 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 økonomiske grep for å ruste borettslaget 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, dugnadspått, 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 førstkommande 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.

Fellessgjelden 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 andledning til å innfri hele eller deler av borettslagets lån.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap og budsjett kan ligge vedlagt i salgsoppgaven.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning 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 borettslagets 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 5 193 640,-. 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 FERDIGATTTEST

Det foreligger ferdigatttest 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. Reguleringstestemmelser til bebyggelsesplan for del av Bølstadjordet, vedtatt den 18.08.1997, gjelder for eiendommen.

Reguleringsplaner

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/81737062762750029C_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, av 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 (= 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

Eiendomsmegler: Katharian Bråten

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
- Kommunale opplysninger
- Plantegninger
- Budskjema m/forbrukerinformasjon

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,-.

Egenerklæringskjema 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 [LENKE].

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 av Frem 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 bygningssakkyndiges 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 eiendomsmeidler 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 fra 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. Bollen 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 opp til 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 rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilskjete 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" 17 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

Grunnbokskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00

E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

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, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.



Botilgjøper måses å kjenne til forholdene som er omfattet i dette egenerklæringskjennet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Botilgjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Statdeforsikring Nif-53

Informasjon om selger

Selger

Lobben, Trude Graf

Selger

Hansen, Andreas Strand

Forbehold

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

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 oppp 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 Forrekl kort hva som ble gjort av faglærte

Sikket toaletter

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Asker Røttingemester 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 Forrekl kort hva som ble gjort av ufglærte



Skiftet terrasse, lofter 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 skjener 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 skjener til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg skjener til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg skjener 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 Forreid kort hva som ble gjort av faglærte
Ny sikring og nye stikkontakter ifm. bytte av
kjøkken
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Akseind-Ans 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 Forreid kort hva som ble gjort av faglærte
Stikkontakt på vaskerom. Montert uelamper.
- 10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?



Akseind-Ans 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 Forreid kort hva som ble gjort av faglærte
Montering av taklamper i 2 etasje
- 10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
Akseind-Ans Elektro AS
- 10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har etendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannnettet), sepiåk, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg skjener til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg skjener til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg skjener 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 Forreid kort hva som ble gjort av faglærte
Spjyting 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 føl på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vannskadeleie i gulvet i entreen funket ikke.
Funktet holder ikke når vi kjøpte i 2016

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjvheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært føl 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 bruksutlåtelse eller ferdigattest for søknadspåtlige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei

25 Selges eiendommen med utiredel som leilighet, lybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglerte utført arbeid som normalt bør utføres av faglerte? 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 føl og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da selget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjenstande Forsikring ASA

Forsikringsnummer 2068-4018

Egenerklærings skjema

Name
Andreas Strand Hansen
Identification
 Andreas Strand Hansen

Date
2026-05-22

Name
Trude Graff Lobben
Identification
 Trude Graff Lobben

Date
2026-05-22

Egenerklærings skjema

Signed by:

Andreas Strand Hansen
Trude Graff Lobben

22/05-2026
10:45:39
22/05-2026
09:29:57

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



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



Tilstandsrapport

Enebolig

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

Rapportdato: 03.06.2026
Befaringsdato: 02.06.2026
Referansenummer: 15082835

Areall

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: boljinspeksjoner.soros@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 oppdragsgjver 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 for bolikjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant) finnes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen). Fines på siden «Ulfyllende oversikt over rapportens innholds bakgrunn i rapporten. Dermed en bygningssidel ikke er beskrevet og tilstandsgraden 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 bygningssiden. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å sjåle vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytning 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 bygningssider med tilstandsgrad 5 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 utydelende 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 redegjør 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 av hvilke 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 områder øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak: genoppretter 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 bærekraftypemod, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pris tilbud eller en håndteringsbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle egenerensning til moderne løsninger, og forsikringskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utdøe grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimert på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssider 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 gjort i et bærekraftypemod og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materisklig tilstandsforhold 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 berøring av rådgivere og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dermed den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet. I tilstandsrapporten vises til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



EENDOM | 15082835, Bølstadenga 3, 3430 SPIKKESTAD

Side 2/20

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en entel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strukturtak 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 sekundærdispunktet for boligen, med mindre Forskrift til arbeidsbøya eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. Tilfeller der en utførelse fra iker fra forholdsgradjente løsninger fra bygningensmyndighetene (praksisepriore ytelse), 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 fra iker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelse likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der straktiltak 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 fagnessig, byggeteknisk 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 risikoniivået 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 befaringdagen. 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 straktiltak 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 full 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 (straktiltak 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.

Sjablonmessig prisanslag er gitt på generell grunnlag og må ikke ses på som et pristiltak fra håndverker. Kostnader ved utbedring avlenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter, og håndverker tjenester vil også påvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablonmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TGIU Ikke undersøkt

TGIU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypteijelleren 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

Ikoner (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

Eiendomsopplysninger

Befaringsdato	02.06.2026	Type objekt	Enebolig
Referansenummer	15082833	Gate/vei adresse	Bølsadenga 3
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0124	Postnummer/sted	3430 SPRIKKESTAD
Hjemmesider/forhandler	Trude, Graff Løkken og Andreas Strand Hansen	Kommune	3203 – Asker
Bygningssakkyndig inspektør	Arnund Kjeldsaas	Gnr./Bnr.:	285/454
Tilstede på befaringen	Andreas Strand Hansen	Andelsnr.	6
Uvønte snevedte flater	Nei	Tomt	Eiet tomt: 11545 m²
Uretemperatur	15 °C		
Rapportdato	03.06.2026		
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, bloppåstillingsplass, pløneraker og andre forskjellige beplantninger.

Byggenåte

Bolig oppført i 1998. Bygget er oppført med støpt gull mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Uvønte fasader er flett med stående trekledding. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Sattak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entréer med glassfalter. Døren har i tillegg elektronisk døråf/kodeåf. Vinduer med kammer av tre. Terrasser med kammer 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, væskrom/bad, kjøkken og stue/spisestue.

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

Adkomst til plating fra stue og entré.

Areal

Sammen drag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjåblongmessig prisanslag
Våtrom - Vaaskerom/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	
		Mekansiske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
Andre rom		Helhetsvurdering	13	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktrø, vegger, gulv, o.l)	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	14	
Yttertak		Vannbord, vindskjer, gesimskasser og lignende	15	
Terrasse / plattform		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	15	
Drenering		Alder	15	
Andre byggverk		Innvendige forhold	16	
		Vinduer, dører og porter	16	
		Fagmessig utførelse	16	
		Innvendige forhold		

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhengingsfova (triggere boligbåndet) 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 boenheter/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
- Innglasset balkong (BRA-b):** Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller allan.
- 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 allan 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 etasjekiller for trapp, måles kun det arealet som oppnås av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjøakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntatt 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 måleverdige 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 byggeseddelte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggeseddelte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skilte sjakter og betjener flere bruksenheter eller andre formål for eksempel avfallsskakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelser 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

Rommernes bruk kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler 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 lovighetsforhold. Det er de siste byggeseddelte tegningene, og at disse er godkjente av bygningmyndighetene som er sikre holddepunkt 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.

Skjømsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjømsvurdering, 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. Areal av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningssdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
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 befæringsstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlægge dokumentasjon som er relevant for tilstands vurderingene 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.2.19.1 Dokumentasjon av vannrett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevante/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utryllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlægges på befæringsstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhentning av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befæringsdagen. Manglende ufullstendig eller forekleret 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 fuktighetsmanager, elektriske anlegg, radon og brannsikringsforhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt, under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, like 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
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema 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.
Energittest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befæringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befæringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befæringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befæringsdagen.

Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1997) 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, redigjeres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Våtrom - Vaskerom/bad

Vaskerom/bad fra byggeår: Flislagt gulv med gulvarme. Flislagte vegger. Tapklåter i himling. Vegghengt servaattinnredning. Vegghengt servant med armatur. Speilskap med overlys. Vegghengt toalett. Vannør av typen vann- og kobber. Synlige anlepåser av plast. Mekanisert avtrekk med ventill himling. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider plassert i hjørne.



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 bakerifølgende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått straksiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige.

Lokalfall 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 vannrett 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.

Vannrett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikler (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsett funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av vannrett sjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjøtt, så den faktiske tilstanden/dagens tettetilstand er ukjent. TGS er satt i henhold til NS 3600. Foreslått straksiltak 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 vannrett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utørelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarett. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.

Tiluftspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

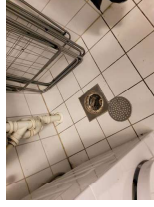
Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til situasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

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.

Oppsummer

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 tilsjuning til sluk - Sluk



Tettesjiktets tilsjuning til sluk - Sluk

Våtrom – Bad 2. etasje

Badrom fra byggeår: Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Tapklater i himling. Vegghengt servantrimredning. Overhengende servant med armatur. Spil med overlys. Vegghengt s-cup ved spill. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisik avtrekk med ventil i himling.



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 infestinger i dusjonen som ikke er tettet, noe som medfører brudd i våtrommens vannrette sjikt. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Foreslått straksiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Lokalfeil i dusjonen 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.

Vannrett 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 nedbøtt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskifting/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TGS er satt i henhold til NS 3600. Foreslått straksiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskifninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Overgang mellom sluk og vannrett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkagesikkerheten er varetatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.

Avtrekkesfrikten 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 utslasje og enkelte mindre skider (svellskader 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.

Basert på våtrommets samlede tilstands bilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensende 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 fornyelsearbeider 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

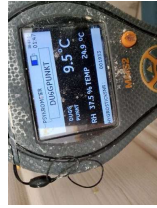
Oppsummering



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Kjøkken fra 2018 (ifølge selgers opplysninger). Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbedryssing og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, plateropp, 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. Tapklater i himling.



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.

Vannrenere er ikke pluggert 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 arbeid. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Basert på bygningsdelens samlede tilstands bilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov da kjøkken ikke er ferdigstilt. Erfaring viser at ligningssett av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Oppsummering

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår.

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør.

Vanninntaksrør i plast.

Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.

Synlige avløpsrør i plast.

Støtstykke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om støtstykke er etablert.

Fordelingskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom.

Vannvannsbereder fra byggeår plassert på vaskerom.



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

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

Innvendig støtstykke

Innvendig støtstykke 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. Støtstykke anses generelt sett som et forsikringskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

Varmtvannnsbereder

På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedbøtt funksjon, funksjonsvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskifting 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 motivere potensielt 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.



Fordelingskap og fordelerstammer

ingen tilkommet 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

 TG 2	Hølhetsvurdering
<p>Gulflater belagt med parkett og laminatgulv. Flislagt gulv i entré. Gulvvarme i 1. etasje (basert på opplysninger fra huseter). Veggflater med trepanel og veggflater, Himlingsflater med takplater, Profilerte innerdører, Naturlig ventilasjon via ventiler.</p>	
<p>Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helsestusvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>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. Fornyng av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.</p> <p>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. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskifning kan iverksettes ved behov.</p> <p>Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fukt påkjøpning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.</p> <p>Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsettning av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>	
 Oppsummert	

Loft – vinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft, Adkomst via takuke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er steovis kledd med panelbord. Synlige taksperrer: Luftspæringer mellom taksperrer (nedre del av taket).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Inspesjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statisk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolerings av rør og ventilasjonskanaler	
 TG 2	Synlige overflater (takto, vegger, gulv, ol)

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). Fuktnivået i treverket ble målt med piggelektroder til 9 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktnivå (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er uklart 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 (takto, vegger, gulv, ol) - Undertak

Illderter 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 - Illderter	

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rakkverk av trekonstruksjoner.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand	
 HMS	Rekkverk og håndløper
Rekkvertskiver, lyspinner, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, slik som denne, ikke har tilbakelirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i innhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).	

Etaseskille og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etaseskille 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. Ytterledning av stående treledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling - Ytterledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufing av ytterledning	
 TG1U	Gnagersikring

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

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Overbygg over entrédør. Balkong/terrassedekk med karm/ramme av tre. Vinduer med karm/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 materialet. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forbyggende 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 saltakkonstruksjon. Utenvendig belagt med takstein. Undertak av suttakspåler. Remner og nedløp i metall.



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

Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekning (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lester og innfestninger) - Takrener og uventede nedløp - Snøfangere - Takgjennomføringer (takhtatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Storsteinser (over tak)



Vambord, vindskjer, gesimstasser og tegende

Vindskjer viser begynnende tegn til slitasje og alder. 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 undersøkelse viser at dette er nødvendig.

Terrasse / plattning

Utgang fra stue til plattning på ca 4,3 m². Plattning i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Utgang fra entré til plattning på ca 20 m². Plattning i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.



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

Konstruksjon og fundamenter



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

Overflatematerialer på plattning ved inngangsparti viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forlorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Grunnmur, fundament

Støp, plåte på mark.



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.



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

Terregfall fra grunnmur - Bortledning av takvann



Alder

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

Stikkledninger og tanker

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



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

Utenvendige vannledninger - Utenvendige avløpsledninger

Andre byggverk

Integrert garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledding. Saltakk i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utenvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er usølet.



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

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



Innvendige forhold

Innvendige takflater viser tegn til eldre og enkelte skader (fuktmerker i bod). Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet hvis ikke utviktningen stoppes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon eller utskifning 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 befaringstidspunktet. Konsekvens er at det kan være skader, feil eller mangler som ikke lå 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 tomt.

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 bygningsskålen erfaringsmessig har risiko for videre nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskifning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Fagmessig utførelse

Andre byggverk

Integrert uterbod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledding. Saltakk i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utenvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er usølet.



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

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



Innvendige forhold

Store deler av overflater inne i bygget var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av inventar som var oppbevart i rommet på befaringstidspunktet. Konsekvens er at det kan være skader, feil eller mangler som ikke lå 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 tomt.

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 et tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av neonlights og dekaler) eller lignende, delvise konroller. Det preseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektroforliglig person. Vurderingen er hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggersen boljgjøring) § 2-16, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert, med samsvarshøring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er et 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, branntillep eller varmgang i anlegget:

Nei

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

Ja

Kjemner 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 samsvarshøring 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

Kjemner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Varmekabler i entré virker ikke.

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Kjemner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskilende konstruksjoner, hvor dokumentasjon mangler:

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyr/vakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav: Nei, komfyr/vakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyr/vakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brann sikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektroforliglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannskilende

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. I level 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 lovlighetsforhold

Ida teller 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 byggetegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, forediggettest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetilstanden ikke undersøkt. I slike tilfeller hetter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesifikt 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 avdekket 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) bygget og godkjent:

Ikke relevant

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

Nei

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

Nei

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

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 byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er brannskilende. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av

brannskilende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eters 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 brannskilende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei

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. Langtvingt eksponering for høye radonverdier innebærer en høyere helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuelt 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 radonspærre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Nei

Er radonmålingskartlagt 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 fjermmåling, 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 framgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige fall i datasettgrunnlaget, 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 gruppen eller terrengrett) 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 befaringstidspunktet. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggers boligstandard), 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. Forvalg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgraders»). 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 (tryggers boligstandard). 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 for 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 (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 matlagning og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulig for forsert avtrekk ved matlagning.

- Punkt 2 - Den bygningsakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktstjølder.

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 loftstasjerom):

A.2.6.2 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)

Utdøder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Utdøder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkter):

- Punkt 8 - Den bygningsakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ledsted, og på fundament for murt

peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjekjeller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjekjeller og gulv på grunn (kun påfølgende punkter):

- 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.2.17.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkter):

- 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 Tøking (underatak sløyfer, løster, og yttertekning) inkludert

grøntemer, alle typer belag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluser og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og

avløp fra drenering (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal spørre eier om materiale, alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank

(A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkter):

- Punkt 5 - Den bygningsakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etter spørre dokumentasjon fra tilstands kontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, aneks, urebod og naust

undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep).

Minde bygninger som duktehus, vedskål, små drivhus, postkassetasjer, 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 befaringstidspunktet). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videre salg, men for gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Amundvold

Signatur bygningsakkyndig:

Mobil: 99617222



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhet: Gårdsnr 285, Bruksnr 454 **Kommune:** 3203 Asker

Adresse:	Veiadresse:	Oppdatert:	Veiadresse:	Oppdatert:	Grunnkrets:	Valgkrets:	Kirkesogn:	Tettsted:
Bølstadenga 1, gatenr 21333 3430 Spikkestad 01.01.2024	Bølstadenga 1, gatenr 21333 3430 Spikkestad 01.01.2024	Bølstadenga 2, gatenr 21333 3430 Spikkestad 01.01.2024	Bølstadenga 3, gatenr 21333 3430 Spikkestad 01.01.2024	Bølstadenga 4, gatenr 21333 3430 Spikkestad 01.01.2024	Bølstadenga 5, gatenr 21333 3430 Spikkestad 01.01.2024	Bølstadenga 6, gatenr 21333 3430 Spikkestad 01.01.2024	Bølstadenga 7, gatenr 21333 3430 Spikkestad 01.01.2024	Bølstadenga 8, gatenr 21333 3430 Spikkestad 01.01.2024
Bølstadenga 9, gatenr 21333 3430 Spikkestad 01.01.2024	Bølstadenga 10, gatenr 21333 3430 Spikkestad 01.01.2024	Bølstadenga 11, gatenr 21333 3430 Spikkestad 01.01.2024	Bølstadenga 12, gatenr 21333 3430 Spikkestad 01.01.2024	Bølstadenga 13, gatenr 21333 3430 Spikkestad 01.01.2024	Bølstadenga 14, gatenr 21333 3430 Spikkestad			

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

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:	Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Reg. landbruksreg.:
Bruksnavn:	Etableringsdato:	08.12.1997	Matrikkelnummer:	Antall teiger:
Areal:	Areal:	11 554,8 kvm	Har røstegrunn:	Seksjonert:
Arealmerknad:	Beregnet Areal		Skyld:	

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 verming / verneklasse for eiendom eller bygningssmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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:		Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Type Annen forretningsstype	Forretning:	11.09.2025	Berørt	3203/285/4	0,0
	Matrikkelført:	09.10.2025	Berørt	3203/285/454	0,0
Annen forretningsstype	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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/285/481	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024		3203/285/454	
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

Bbyggelsens arealer mv. antall boenheter

Bygning 1 av 18: Kjede/triumhus		Type		BRA		Kjøkkenkode		Antall rom		Bad		WC	
Opplysninger om boliger/bruksenheter:		Bolig		144,0		Kjøkken		6		1		2	
Adresse		Type		BRA		Kjøkkenkode		Antall rom		Bad		WC	
Bølstaenga 2		Bolig		144,0		Kjøkken		6		1		2	
Bygningsopplysninger:		Bolig		Bebygd areal:		Rammelløst:		11.09.1997					
Næringsgruppe:		Tatt i bruk		BRA bolig:		144,0		Igangset.fill.:		24.10.1997			
Bygningsstatus:		Elektrifisert		BRA annet:				Ferdigstet.:					
Energikilde:		Elektrisk		BRA totalt:		144,0		Midl. bruksstl.:					
Oppvarming:		Elektrisk		Har heis:		Nei		Tatt i bruk (GAB):		27.08.1998		1	
Avløp:		Tilkn. off. vannverk		Antall boliger:		18403366		Antall etasjer:		2			
Vannforsyning:		18403366											
Bygningsnr:													

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 18: Kjede/triumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:		Type		BRA		Kjøkkenkode		Antall rom		Bad		WC	
Adresse		Bolig		144,0		Kjøkken		6		1		2	
Bølstaenga 4		Bolig		144,0		Kjøkken		6		1		2	
Bygningsopplysninger:		Bolig		Bebygd areal:		Rammelløst:		11.09.1997					
Næringsgruppe:		Tatt i bruk		BRA bolig:		144,0		Igangset.fill.:		24.10.1997			
Bygningsstatus:		Elektrifisert		BRA annet:				Ferdigstet.:					
Energikilde:		Elektrisk		BRA totalt:		144,0		Midl. bruksstl.:					
Oppvarming:		Elektrisk		Har heis:		Nei		Tatt i bruk (GAB):		27.08.1998		1	
Avløp:		Tilkn. off. vannverk		Antall boliger:		18403374		Antall etasjer:		2			
Bygningsnr:													

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 18: Kjede/triumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:		Type		BRA		Kjøkkenkode		Antall rom		Bad		WC	
Adresse		Bolig		144,0		Kjøkken		6		1		2	
Bølstaenga 8		Bolig		144,0		Kjøkken		6		1		2	
Bygningsopplysninger:		Bolig		Bebygd areal:		Rammelløst:		11.09.1997					
Næringsgruppe:		Tatt i bruk		BRA bolig:		144,0		Igangset.fill.:		24.10.1997			
Bygningsstatus:		Elektrifisert		BRA annet:				Ferdigstet.:					
Energikilde:		Elektrisk		BRA totalt:		144,0		Midl. bruksstl.:		30.03.1998		1	
Oppvarming:		Elektrisk		Har heis:		Nei		Tatt i bruk (GAB):		30.03.1998		1	
Avløp:		Tilkn. off. vannverk		Antall boliger:		18403382		Antall etasjer:		2			
Bygningsnr:													

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

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:	144,0	Rammetilføelse:	11.09.1997				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997				
Energikilde:	Elektrisk	BRA annet:		Ferdigstett:					
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midi. bruksfil.:					
Avløp:	Nei	Har heis:		Tatt i bruk (GAB):	31.03.1998				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Antall boliger:	1	Antall etasjer:	2				
Bygningsnr:	18403390								
Etsjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Bolig	Annet	Totalt		
H01	1	75,0	75,0				75,0		
H02		69,0	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:	144,0	Rammetilføelse:	11.09.1997				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997				
Energikilde:	Elektrisk	BRA annet:		Ferdigstett:					
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midi. bruksfil.:					
Avløp:	Nei	Har heis:		Tatt i bruk (GAB):	02.04.1998				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Antall boliger:	1	Antall etasjer:	2				
Bygningsnr:	18403404								
Etsjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Bolig	Annet	Totalt		
H01	1	75,0	75,0				75,0		
H02		69,0	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	Rammetilføelse:	06.10.2014				
Bygningsstatus:	Igangsettsliløelse	BRA bolig:	24,0	Igangset.till.:	06.10.2014				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigstett:					
Oppvarming:		BRA totalt:	24,0	Midi. bruksfil.:					
Avløp:	Nei	Har heis:		Tatt i bruk (GAB):					
Vannforsyning:	18403404 / 1	Antall boliger:	1	Antall etasjer:	1				
Bygningsnr / løpnr:									
Etsjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Bolig	Annet	Totalt		
H01		24,0	24,0				24,0		

Kontaktpersoner:									
Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.							
Tilskshaver	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:	144,0	Rammetilføelse:	11.09.1997				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997				
Energikilde:	Elektrisk	BRA annet:		Ferdigstett:					
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midi. bruksfil.:					
Avløp:	Nei	Har heis:		Tatt i bruk (GAB):	02.04.1998				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Antall boliger:	1	Antall etasjer:	2				
Bygningsnr:	18403412								
Etsjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Bolig	Annet	Totalt		
H01	1	75,0	75,0				75,0		
H02		69,0	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	Rammetilføelse:	11.09.1997				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	176,2	Igangset.till.:	24.10.1997				
Energikilde:	Elektrisk	BRA annet:		Ferdigstett:					
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	176,2	Midi. bruksfil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:		Tatt i bruk (GAB):	12.05.1998				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Antall boliger:	1	Antall etasjer:	2				
Bygningsnr:	18403420								
Etsjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Bolig	Annet	Totalt		
H01	1	91,1	91,1				91,1		
H02		85,1	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:	144,0	Rammetilføelse:	11.09.1997				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	24.10.1997				
Energikilde:	Elektrisk	BRA annet:		Ferdigstett:					
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	144,0	Midi. bruksfil.:					
Avløp:	Nei	Har heis:		Tatt i bruk (GAB):	04.11.1998				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Antall boliger:	1	Antall etasjer:	2				
Bygningsnr:	18403439								

Etasjeopplysninger:		Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
Nr	Ant. boliger	BRA:						
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:		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Adresse	Bølstadenga 13	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetiløelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	75,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigstett:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	75,0	Midi. bruksstl.:	
Avløp:	Tilkn. off. vannverk	Har heis:		Tatt i bruk (GAB):	08.07.1998
Vannforsyning:	18403447	Antall boliger:	1	Antall etasjer:	2
Bygningsnr:					

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetiløelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	75,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigstett:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	75,0	Midi. bruksstl.:	
Avløp:	Tilkn. off. vannverk	Har heis:		Tatt i bruk (GAB):	08.07.1998
Vannforsyning:	18403455	Antall boliger:	1	Antall etasjer:	2
Bygningsnr:					

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetiløelse:	11.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	75,0	Igangset.till.:	24.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigstett:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	75,0	Midi. bruksstl.:	
Avløp:	Tilkn. off. vannverk	Har heis:		Tatt i bruk (GAB):	12.05.1998
Vannforsyning:		Antall boliger:	1	Antall etasjer:	
Bygningsnr:					

Bygningsnr: 18403463 Antall etasjer: 2

Etasjeopplysninger:		Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
Nr	Ant. boliger	BRA:						
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:		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Adresse	Bølstadenga 11	Bolig	144,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

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

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

Bygningsopplysninger:

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetiløelse:	25.05.2007
Bygningsstatus:	Igangsetstilløelse	BRA bolig:	5,0	Igangset.till.:	31.05.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigstett:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midi. bruksstl.:	
Vannforsyning:		Antall boliger:		Antall etasjer:	
Bygningsnr:					

Avløp: Nei Tatt i bruk (GAB):
 Vannforsyning: 18403498 / 1 Har heis: Antall boliger:
 Byggningsnr. / løpnr: 18403498 / 1 Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1	5,0	5,0		5,0				

Kontaktpersoner:

Rolle: Navn
 Tillakshaver: Vindvik, Jan

Kulturminner:
 Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 18: Kjedetriumhus

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: 11.09.1997
 Bygningsstatus: Tatt i bruk BRA bolig: 24.10.1997
 Energikilde: Elektrisitet BRA annet: 144,0
 Oppvarming: Elektrisk BRA totalt: 144,0
 Avløp: Nei Tatt i bruk (GAB): 08.07.1998
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk Antall boliger: 1
 Byggningsnr: 18403501 Antall etasjer: 2

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 18: Kjedetriumhus

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: 11.09.1997
 Bygningsstatus: Tatt i bruk BRA bolig: 24.10.1997
 Energikilde: Elektrisitet BRA annet: 144,0
 Oppvarming: Elektrisk BRA totalt: 144,0
 Avløp: Nei Tatt i bruk (GAB): 01.01.1999
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk Antall boliger: 1
 Byggningsnr: 18403528 Antall etasjer: 2

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 18: Kjedetriumhus

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: 11.09.1997
 Bygningsstatus: Tatt i bruk BRA bolig: 24.10.1997
 Energikilde: Elektrisitet BRA annet: 144,0
 Oppvarming: Elektrisk BRA totalt: 144,0
 Avløp: Nei Tatt i bruk (GAB): 08.07.1998
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk Antall boliger: 1
 Byggningsnr: 18403536 Antall etasjer: 2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1	75,0	75,0		75,0				
H02		69,0		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: 10.06.2005
 Bygningsstatus: Tatt i bruk BRA bolig: 10.06.2005
 Energikilde: Elektrisitet BRA annet: 18,0
 Oppvarming: Elektrisk BRA totalt: 18,0
 Avløp: Nei Tatt i bruk (GAB): 10.09.2005
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk Antall boliger: 1
 Byggningsnr: 23366754 Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1	18,0	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: 14.09.2007
 Bygningsstatus: Tatt i bruk BRA bolig: 14.09.2007
 Energikilde: Elektrisitet BRA annet: 12,0
 Oppvarming: Elektrisk BRA totalt: 12,0
 Avløp: Nei Tatt i bruk (GAB):
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk Antall boliger: 1
 Byggningsnr: 23372037 Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

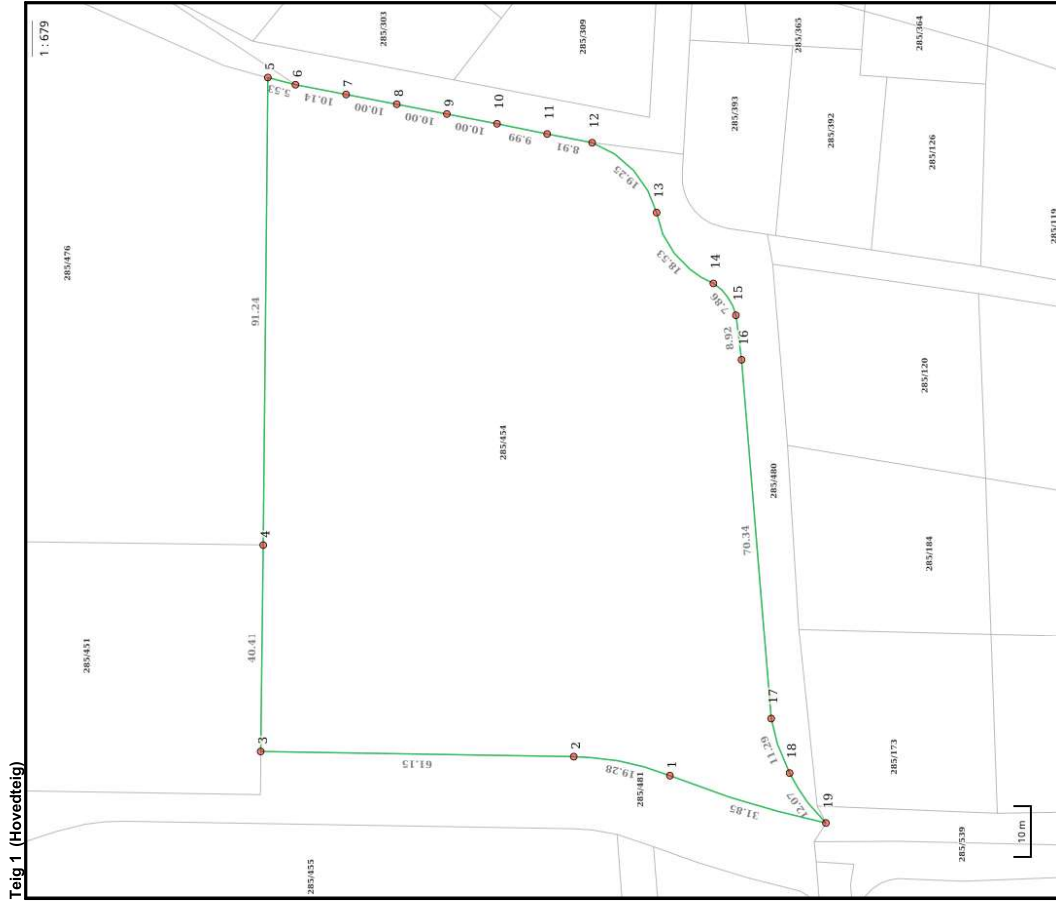
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1	12,0	12,0		12,0				

Kontaktpersoner:

Rolle: Navn
 Tillakshaver: Winberg, Bjørn

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Areal og koordinater

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

Ytre avgrensning		Lengde ¹⁾	Målestode	Nøyaktighet	Radius	Merke notisert i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
Punkt	Nord							
1	6 623 264,70	575 219,96	19,29m	13	-53,98	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 623 283,77	575 221,97	61,15m	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 623 344,75	575 217,44	40,41m	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 623 347,97	575 257,72	91,24m	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 623 355,28	575 348,67	5,53m	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 623 349,81	575 347,85	10,14m	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 623 339,72	575 346,82	10,00m	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 623 329,77	575 345,79	10,00m	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 623 319,62	575 344,78	10,00m	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 623 309,87	575 343,76	9,99m	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 623 299,93	575 342,74	8,91m	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 623 291,07	575 341,84	19,25m	13	18,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 623 277,31	575 329,45	18,53m	13	-17,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 623 264,98	575 316,72	7,86m	13	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 623 260,05	575 310,86	8,92m	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 623 258,15	575 302,14	70,34m	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 623 246,01	575 232,86	11,29m	13	-34,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
18	6 623 241,51	575 222,56	12,07m	13	-34,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
19	6 623 233,53	575 213,58	31,85m	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.



RØYKEN KOMMUNE
 Teknisk etat
 Bygg- og oppmålingsavdelingen

ARKIV

CM NOR
 Skytterdalen 6

1300 SANDVIKA

Arkivkode
 GNR 85/4

Vår ref.
 S.nr.: 97/05551 Sbh: GM
 L.nr.: 021468/01

Deres ref.

Dato
 23.10.01

FERDIGATTEST
 Jfr.-plan- og bygningsloven § 99

BYGGEPLASS: Bølstadveien, Spikkestad	SAK NR.: DS 5336/97
ARBEIDETS ART: Sammenkjedet enebolig IS og IL	
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).

Per Petronning
 Per Petronning
 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
 OKG.NR.: 938 709 866 MVA



Asker kommune

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

Utskriftsdato: 20.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	285	Bruksnr.	454	Festentr.		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

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	Erdelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023

Bestemmelser - https://www.arkivplan.no/2023/dokumenter/15386/2020100_Bestemmelser_opplaster_L06_2025.pdf

Delarealer	Delareal 1 681 m ²
	Arealbruk Blå/gønnstruktur.Nåværende
	Delareal 9 873 m ²
	Arealbruk Boligbebyggelse.Nåværende
	Delareal 11 555 m ²
	BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
	KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav



Asker kommune

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

Utskriftsdato: 20.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	285	Bruksnr.	454	Festentr.		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	94 286,00 kr
Vann	91 842,08 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

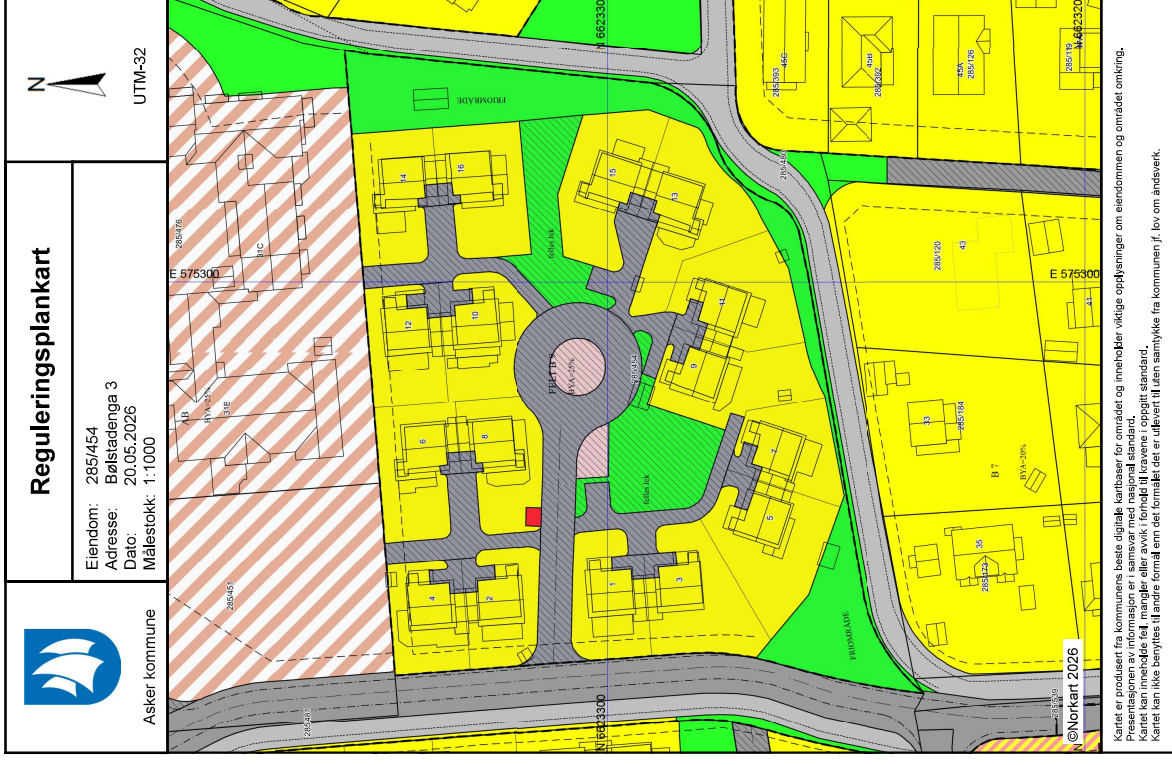
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762750029C
Navn	Bolsjød Felt B8 og B9
Plantype	Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.08.1997

Bestemmelser - https://www.aker.kommune.no/2023/dokumenter/6173162762750029C_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 lekareal
Delareal	1 494 m ²
Formål	Offentlig friområde
Delareal	62 m ²
Formål	Annet fellesareal
Utdyp.	Felles renovasjon





**BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV BØLSTADJØRDET,
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.

Avgrensing 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 Turvedrag, 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 bygges med fritliggende 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 bygges med fritliggende 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. Gesimshøyden for tomannsboliger skal ikke overstige 5,5m fra eksisterende 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 trekkerer og treklýnger som skal gi innhold og variasjon langs turdraget. Uiforming 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 TRAFØ

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 tilpantes 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 sittebenker. 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. Uiforming og plassering skal ikke være sjenerende.

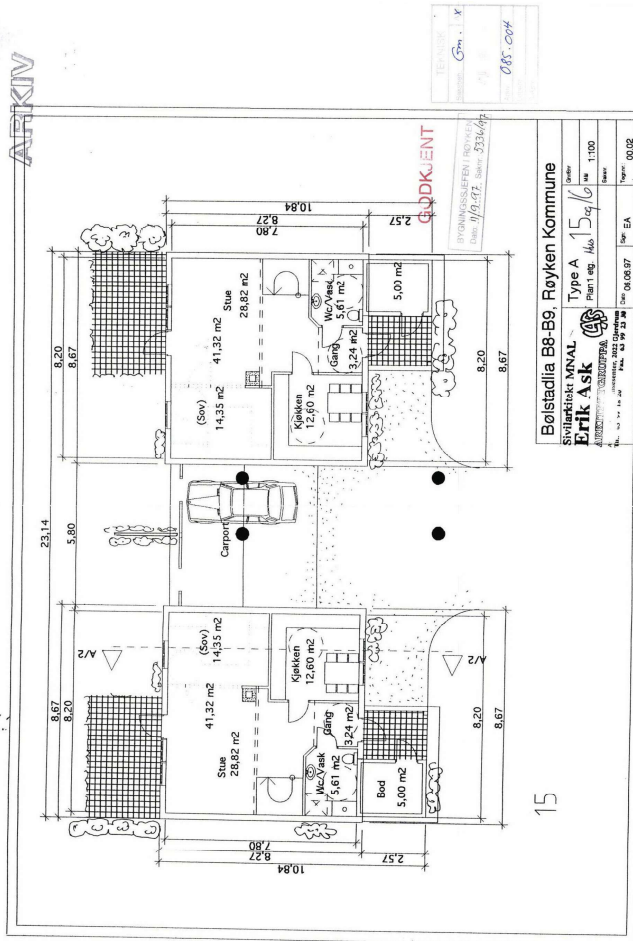
Disse bestemmelsene er i samsvar med planutvalgets vedtak i k-sak 1056/97 den 18.08.97.

Røyken-den.

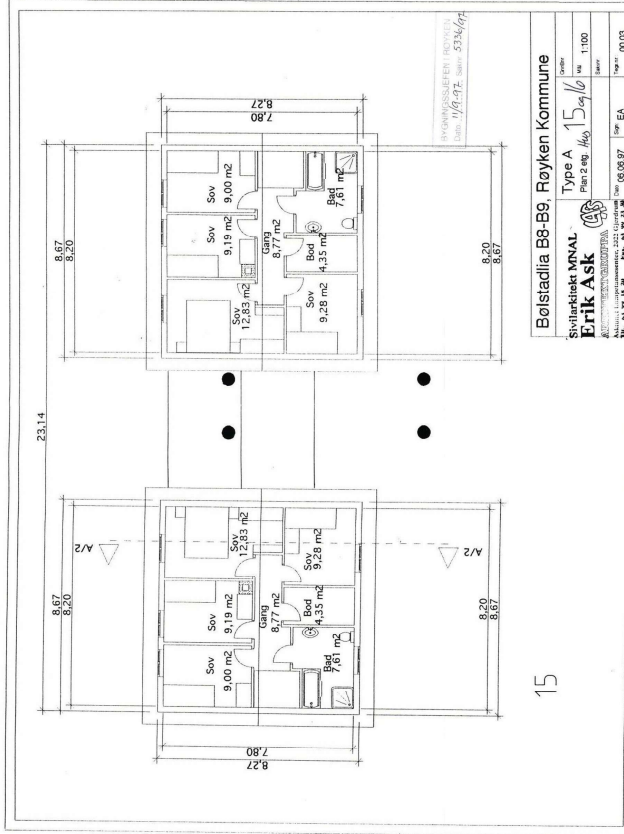


Tor E. Rolstad
reguleringssjef

ARKIV



15



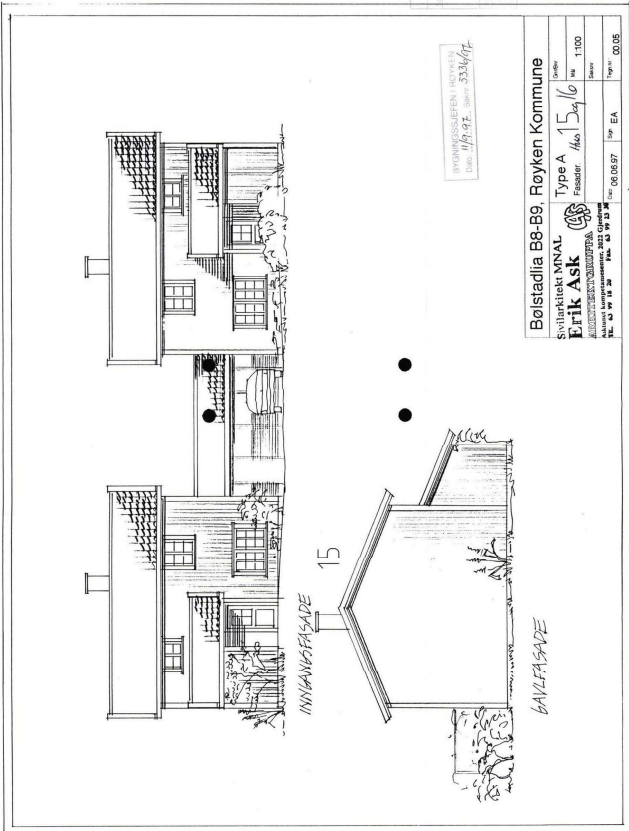
15

TEI-NR.	Y
Skisse	Gm. 1
Dato	08.08.97

Boistadlia B8-B9, Røyken Kommune	
Sivilingeniør MNAI	Type A
Erik Ask	Plan 15
15/09/16	1:100
08.08.97	08.08.97
00.02	00.02

TEKNIKK
Gm. X
018-004

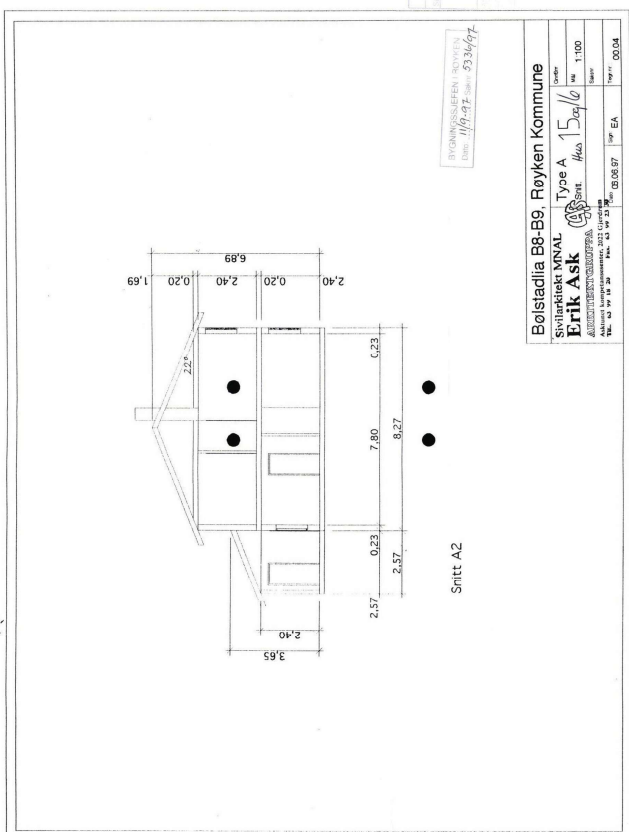
BYGNINGSLEEN SVENSKA
Dato: 11/9-97. Saks: 3334/97



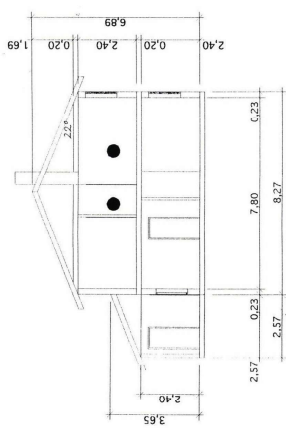
Bolstadlia B8-B9, Røyken Kommune
Sivilarkitekt MNAL Erik Ask
Type A 15/16
Fasade: 1/6, 2/4, 6
Skala: 1:100
Dato: 03.08.97
Type: EA
Tegn.: 00.05

TEKNIKK
Gm. X
018-004

BYGNINGSLEEN SVENSKA
Dato: 11/9-97. Saks: 3334/97



Bolstadlia B8-B9, Røyken Kommune
Sivilarkitekt MNAL Erik Ask
Type A 15/16
Fasade: 1/6, 2/4, 6
Skala: 1:100
Dato: 03.08.97
Type: EA
Tegn.: 00.04



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 (boret) 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

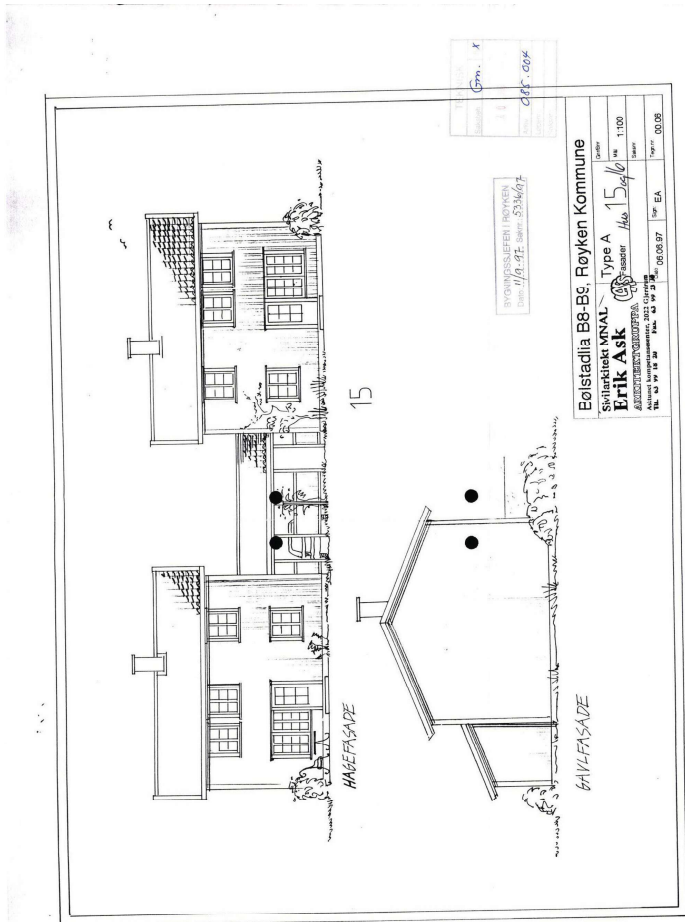
- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslovens § 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) Andelseiere 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) Nakter 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 for 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 dermed 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 fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst tomtan dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansienettet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Slår flere andelseiere i borettslaget med lik ansienettet, går den med lengst ansienettet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg upeker 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. Boret 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 triden 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 tilhørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unoeudendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseier kan installere solcellepanel på begge sider av taket/monet 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 festsatte 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 Andelseierens 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, sikringskapp fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive 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, frittsstående 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, sikringskapp fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegge-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kammer samt tak, vegger og dør(er) i utvendig bod, frittsstående eller i tilknytning til garasjen.

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

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rensse 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 andelseierens 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 fore 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 unoddig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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 byggetekniske 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. Boligareal 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 umgå 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 husordenregler.

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdislovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantestikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) Borettslagets vannforbruk, altså summen av alle andelseierers 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 pantestikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget pantestrett 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 vararamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Vararamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og vararamedlem 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 framømte 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
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslovens § 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 tiye 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 borettsloven 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
- Fasisetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder 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 borettslovens eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fasisette 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 framtreddende 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 borettslovens §§ 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 borettslovens § 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

Forrettingsfører 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 sakliste

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 gjøres 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 takfornyning. 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 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 andelseiers 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 Foyen for 2 år.
Valgt ble: Aina Øverkil for 2 år.

Protokoll for Bølstadjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteteleder	Katrine Opdal (sign.)	21.04.2026
Sekretær	Katrine Opdal (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Simen Gjelsbeth Antonsen (sign.)	20.04.2026

6.4 Valg av delegat til UsbIs generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:

Valgt ble: Styret utpeker delegat.

6.5 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

Valgt ble: Simen Gjelsbeth Antonsen og Natasha Telson.

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 (boret) 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 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 ervereren 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 vedtektenes.
- (3) Nekte 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 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 dermed 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 bodd i 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 bestemmelse 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 Nærmerer om forkjøpsretten

- (1) Ansennet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansennet, går den med lengst ansennet 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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nyte 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 uønskelig 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 Andelseierens 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, sikringskapp fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannlosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og vannskader unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendige boder, frittsstående og i tilknytning til garasjen.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendig rør, ventilasjonsrør, sikringskapp fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannlosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, varmepumpe, tapet, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater, skiltevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kammer samt tak, vegger og dører) i utvendig bod, frittsstående eller i tilknytning til garasjen. Maling av tilhørende boder frittsstående eller i tilknytning til garasjen og terrasser vedlikeholdes av andelseier.

(3) Egenandel i forsikringsaker, 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 oppstakning og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rens 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 andelseierens 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 fore 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 retningstilnæringer 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 byggetekniske 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. Boligareal 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 fasisatte rammer. Denne saken vil således danne grunnlag for hvilke retningstilnæringer 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 borettslovens § 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 brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantestikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) Borettslagets vannforbruk, altså summen av alle andelseiers 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 pantestikkerhet

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

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 framømte 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 krytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utlere, jf borettslovens § 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 tiue 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 borettsloven 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
- Fasisetting 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 etere 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 fasisette 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 sakliste

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 lånet 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.

Vedtakt:

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 mmok 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 takfornyning 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
- Spøyremaling av takstein m/ 2 strøk m/ Nowocoat takmaling
- Levering og montering av ca 20m, med sidebord
- Opprydding og bortkjøring av søppel og gamle materialer

Protokoll fra generalforsamling 2025 - - Bølstedjordet Borettslag.

Side 3/5

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

Vedtakt:

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 bygningssmassene i stedet for å ta alt samtidig når det er differensiert behov.

Vedtakt:

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.

Vedtakt:

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.

Vedtakt:

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 valgkomiteen.

Mark Tuijman er på valg.

Rikke Elisabeth Nysæter er på valg.

Vedtakt:

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

Protokoll fra generalforsamling 2025 - - Bølstedjordet Borettslag.

Side 4/5

Protokoll for Bølstadjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

6.4 Valg av delegat til UsbIs generalforsamling 5 mai 2025
Styret velger en delegat blant sine medlemmer til generalforsamling 5. mai 2025.

Vedtatt:

Valgt ble: Styret velger selv sin delegat.

Møteteleder
Sekretær
Protokollvitne

Katrine Opdal (sign.)
Katrine Opdal (sign.)
Silje Marie Bache (sign.)

02.05.2025
02.05.2025
02.05.2025

Nabolagsprofil

Bolstadenga 3 - Nabolaget Spikkestad østre/Åsaker - vurdert av 44 lokalbjente

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 lokalbjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

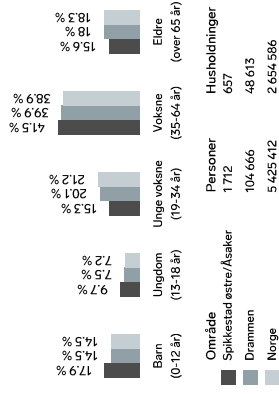
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 94/100



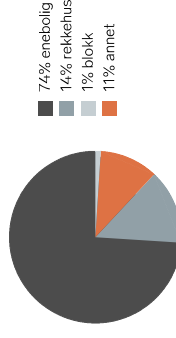
Støynivået

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 ⚡

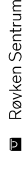
Boligmasse



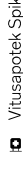
«Trygt og godt område for barn og nærhet til skogen.»

Sitat fra en lokalbjent

Varer/Tjenester

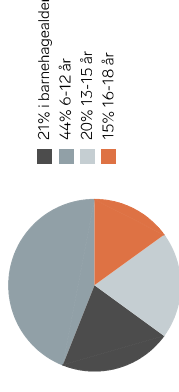


Røyken Sentrum
7 min ⚡



Vitusapotek Spikkestad
7 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

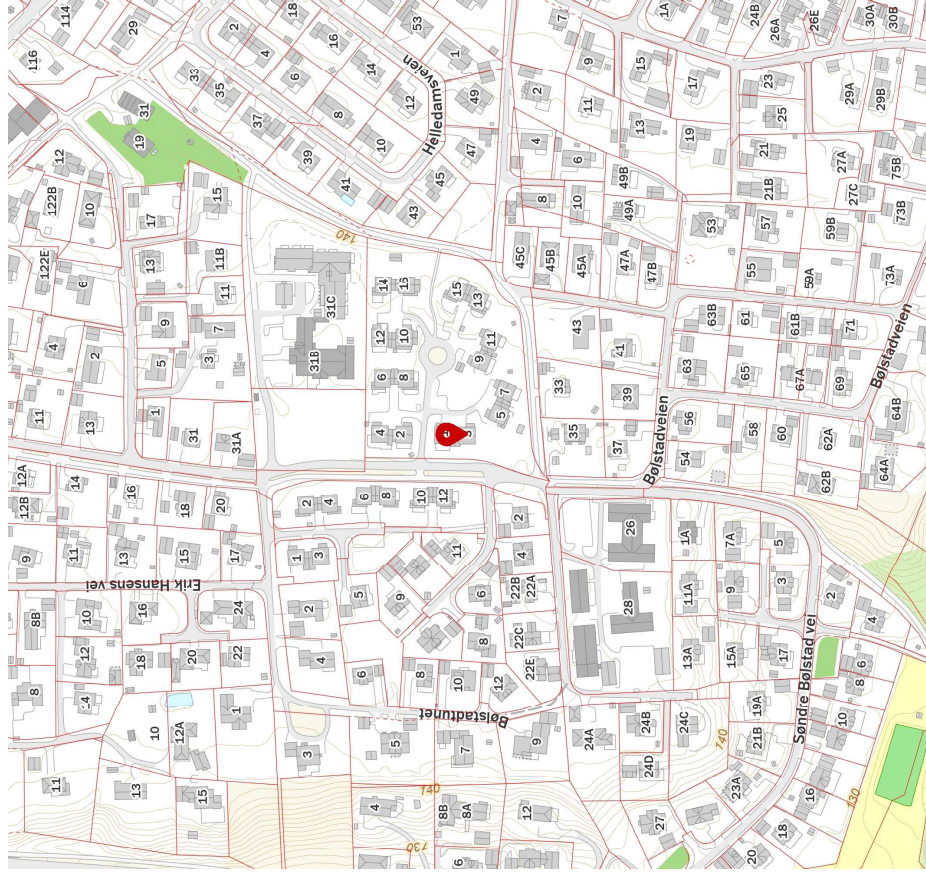
Par m. barn	21%
Par u. barn	44%
Enslig m. barn	20%
Enslig u. barn	15%

Flerfamilier

0%	Spikkestad østre/Åsaker
	Drammen
	Norge

Sivilstand

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



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 ririk 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

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Bølstadjordet Borettslag.

Side 2/5

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

Iht vedlikeholdsplanen står renovasjon av våre tak for tur - estimert vil en slik renovasjon innebære en kostnad på ca 10 mmk 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 takfornyning 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
- Spreyemaling av takstein m/ 2 strøk m/ Nowocoat takmaling
- Levering og montering av ca 20m, med sidebord
- Opprydding og bortkjøring av søppel og gamle materialer

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Bølstadjordet Borettslag.

Side 3/5

Vi har i den anledning 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 inntil 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 Dav for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for ett år.

Haldis 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 valgkomiteen.

Mark Tuijman 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.

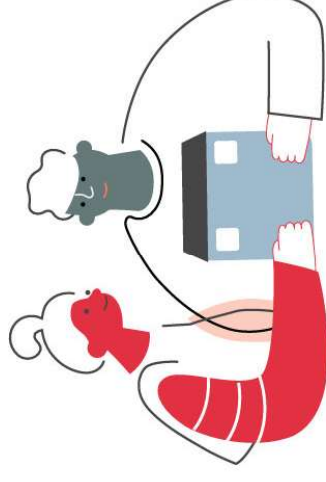
Protokoll for Bølstadjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteteleder
Sekretær
Protokollvitne

Katrine Opdal (sign.)
Katrine Opdal (sign.)
Silje Marie Bache (sign.)

02.05.2025
02.05.2025
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 advansler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeids-giver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i 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 underteigne 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 valgt 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 rentendringer 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 takfornyning 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.

Tilbucoet 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
- Spraymaling av takstein m/2 strøk m/ Nowcoat 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 takfornyning 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 bygningsskjemaene 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 Gjølseth Antonsen
Varamedlem, Haldis 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.

Haldis Fjermestad er på valg.

Hege Norø er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen. Mark Tuimman 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.

Arsregnskap 2024 Bølstadjordet Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	613 567	298 369
B. Endring i disponible midler		
Resultat hitil	1 544 157	908 478
Oppskrivning langsiktig gjeld	-1 032 474	-571 947
Endringer i andre langsiktige poster	-23 684	-21 333
B. Arets 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 omlopsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Bølstadjordet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÆKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad		2 474 368	2 157 720	2 282 166	2 589 726
Sum leieinntekt	1	2 474 368	2 157 720	2 282 166	2 589 726
Diverse inntekt		9 135	7 461	-7 500	0
Sum annen inntekt	2	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
Styreonorar	3	105 000	105 000	105 000	105 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendomlokale	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
Revisjonsonorar		5 476	5 230	6 000	6 000
Foreningsforenorar		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 Bølstedjordet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Vårigte 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	665 199	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		1 145 530	610 106
Innestående bank			
Sum omløpsmidler		1 184 029	760 305
SUM EIENDELER		30 008 925	29 576 518

Balanse 2024 Bølstedjordet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opplyent egenkapital			
Øremerket avsetning		693 883	665 199
Annen egenkapital		13 912 038	12 396 565
Sum opplyent egenkapital		14 605 921	13 061 764
Sum egenkapital	11	14 608 321	13 064 164

Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Panlegjeld		5 833 142	6 865 616
Borettsinnskudd	12	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

Pantistillelser 13 15 313 142 16 345 616

Sted: _____ Dato: _____

Victoria Lea
Styreleder

Simen Gjelseth Antonsen
Styremedlem

Anders Smeetsud
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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.

Variante driftsmidler

Variante driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som oversiger kr 50 000,-. Avskrivningsgraden 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 pakostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i løpet av driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntekstføres i takt med oppfølging.

Inntektføring ved salg av varer/tenester skjer på leveringsstidspunktet.

Tjenester inntekstføres etter hvert som de oppføres.

Skatteinntekt

Ved lønnsføring overføres skatteinntekt til en felles skatteinnskonto 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. renler	235 776	203 976
3660 Innkrevde felleskostn. avrørag	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 Arbeidsgeberavgift	14 805	14 805
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	105 000	105 000
Sum	119 805	119 805

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

Note 4 - Varierte 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 Askar Kommune. Eierbort på 15 959,6 kvm. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr.: SP560998.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6391 Snemåking/støngfeiling	56 488	51 537
6392 Containerfeiletemming	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	3 125	3 125
6617 Vedlikehold brannvernustyr	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 Tilleggs tjenester 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
Opplyent egenkapital			
Fond	665 199	28 684	693 883
Arets resultat	12 396 565	1 515 473	13 912 038
Sum opplyent 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:	12132943417	Den Norske Stats Husbank	114425259
Lånenummer:	12132943417	ASA	114425259
Lånstype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opprøksår:	2016	2016	1999
Rentessats:	5,65 %	5,65 %	4,705 %
Beregnet innfridd:	30.03.2031	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 fellessjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellessjeld lån 114425259	24	203 378	4 881 072
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellessjeld lån 12132943417	24	39 669	952 056
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 114425259 har første avdrag 30.12.2025 med kr 493 875	24	203 378	Forv. økning 3 430

Resultat og balanse med noter for Bølstadjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	5 833 142
Innskuddskapital	9 480 000
Boligselskapets pantsikrede 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.

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

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.

Eiter vår mening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilisiktede 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 utilisiktede 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 utilisiktede 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 utilisiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, fortalskning, 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon. Vår konklusjon 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 rettviseende 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 Walsaad Nyberg
Ståttautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_ban/kl/9578-5996-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-14 13:41:09 UTC



Penneo

Penneo Dokumentnøkkel: R66F-WQCG-5HFY-MZXF-BI0SE-D9KV

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle feiler skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/aksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmakts giver (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 96 36 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens 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.

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 20.05.26 Side 1 av 2

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

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: **8 990**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader drift

Renter IN-lån

Avdrag IN-lån

Tilleggstelser: Fremtidig vedlikehold

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 ending av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klasse Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmeside. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andebseter umiddelbart betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen ses opp av en 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, umiddelbart ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forbeholder oss kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajour. Andel f.gj. (lån): 182 600 Gjeld siste årsoppg.: 193 090

Klient ajourf. lån: 4 382 412,71 Klient gi. s. årsoppg.: 4 344 538

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114425259, Den Norske Stats Husbank

Annuletslån, 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.: 9326 1730

E-post: bolstadsjordet@gmail.com

6: Ligning - 2025

Armen formue: 72 670	Gjeld: 193 090	Andre inntekter: 2 716
	Ugifter: 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

Andelenr: 6 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/leilendom

Byggeår: 1997

Gårdsbruksnr: 285/454

Bygningstype: Kjedet enebolig



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 20.05.28 Side 2 av 2

Bolstadijordet Borettslag	Vår ref.: 267/6	Fødselsdato eier: 28.02.1986
Bølsledenga 3	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 09.12.1989
3430 SPIKKESTAD	Eiere: Andreas Strand Hansen, Trude Graff Lobben	
Organisasjonsnr: 979 161 043		

8: Bygning/eiendom	Tortiteareal: 11573.2
---------------------------	-----------------------

Festerleie/ tomte:	Eiendomsnr: 11573.2
--------------------	---------------------

9: Forsikring	Polisnr: SP560996
----------------------	-------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger	
--	--

Ferdigstilt:	20.06.0996	Første innflytting:	20.06.1988
Etasje:	00	Oppvarmingsstype:	Elektriskett og pipe
Heis:	Nei		
Pareringsstype:	Carport ()		
Systemårs:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livslop standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
Ansluttelsesregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, ... 2 - Medlem i Ustb		

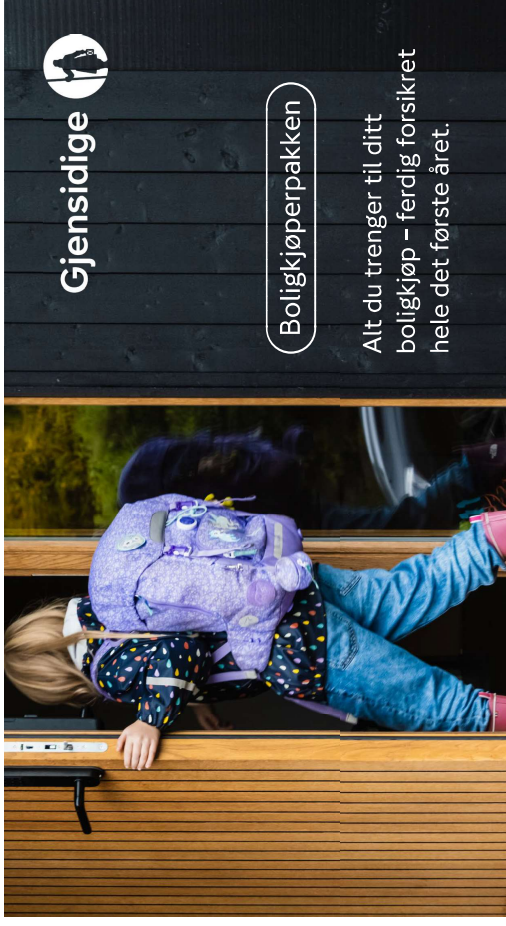
Fasiliteter:

Dersom det er satt inn katteluke, så skal døren erstattes med ny tilsvarende dør før salg
Megler må melde ifra til Aker Kommune ved eierskifte
Kommunale avgifter avregnes per 31.12 hvert år og ved eierskifter. Ved eierskifte 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 MID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Int. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Ustb sørger for melding til styret/ styreoppløsning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakelaktar og skjeggekre
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakelaktar og skjeggekre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

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. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurranseedyktige betingelser og personlig rådgivning. Du finner oss blant annet i Røyken, Sætre, Slemmestad og Tofte. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



Geir Arne Thrana
Kunderådgiver

✉ geir.arn@oest.no
☎ 99 29 70 30



Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no
☎ 45 87 70 26



Sigurd Litvedt
Kunderådgiver

✉ sigurd@oest.no
☎ 48 09 83 38



Knut-Sondre Blåkra
Kunderådgiver

✉ ksb@oest.no
☎ 93 27 78 77



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no
☎ 40 48 73 03



Terje Torp
Avd. banksjef

✉ terje@oest.no
☎ 90 94 45 85

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmepling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeplerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeplingsloven § 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 budforhøysler, 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 avvike 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:

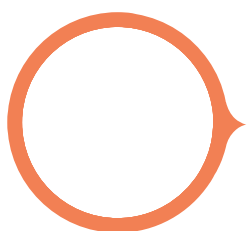
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet 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 emotbuds), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

ASKER - Spikkestad - Innbydende rekkehus
over to plan med barnevennlig og sentral
beliggenhet - Solrikt - Garasje - 4 soverom



Katharina Bråten

Eiendomsmegler

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken

katharina@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00

www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling