

Lensmann Haaversens vei 148

Nabolaget Vestre Holt - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Holt senter	4 min	🚶
Linje 340, 345	0.4 km	
Leirsund stasjon	9 min	🚆
Linje R13	6.3 km	
Oslo Gardermoen	23 min	🚆
Oslo S	24 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	22 km	

Skoler

Oks friskole (1-10 kl.)	16 min	🚶
302 elever, 23 klasser	1.5 km	
Sten-Tærud skole (1-10 kl.)	19 min	🚶
410 elever, 23 klasser	1.6 km	
Brånås skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
289 elever, 14 klasser	2.2 km	
Lillestrøm videregående skole	11 min	🚶
800 elever, 34 klasser	6 km	
Skedsmo videregående skole	12 min	🚶
1000 elever	6.3 km	

Ladepunkt for el-bil

Vestvollen Barnehage - Lillestrøm...	11 min	🚶
Extra Brånåsen	17 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

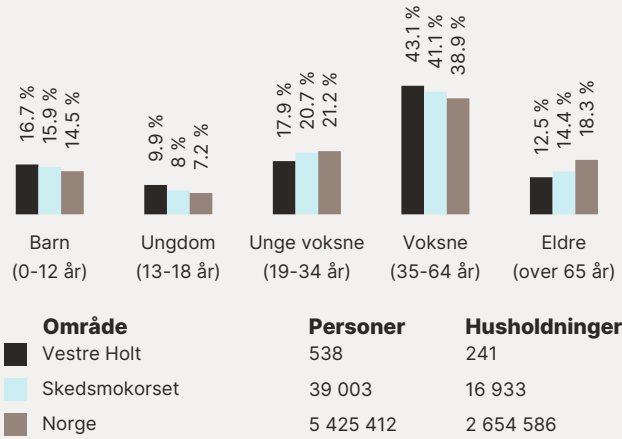


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år)	2 min	🚶
64 barn	0.1 km	
Holthagen barnehage (0-5 år)	7 min	🚶
61 barn	0.6 km	
Sten-Tærud barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
108 barn	1.2 km	

Dagligvare

Kiwi Holt Vestvollen	8 min	🚶
PostNord	0.7 km	
Rema 1000 Holt Vestvollen	9 min	🚶
Post i butikk	0.8 km	



Primære transportmidler

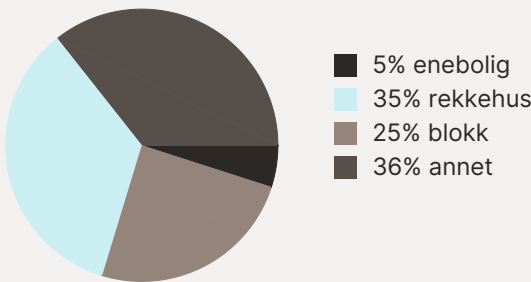
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Støynivået
Lite støynivå 89/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100
-  Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Sport

-  Sollia terrasse - balløkke
Ballspill
3 min 
0.3 km
-  Holt friområde
Ballspill
7 min 
0.5 km
-  SATS Skedsmokorset
7 min 
-  Fresh Fitness Skedsmokorset
7 min 

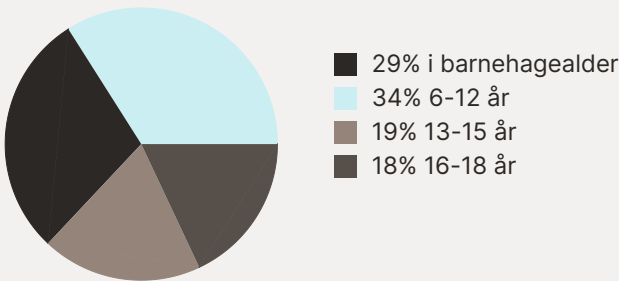
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Skedsmo senter
7 min 
-  Apotek 1 Holt Vestvollen
8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

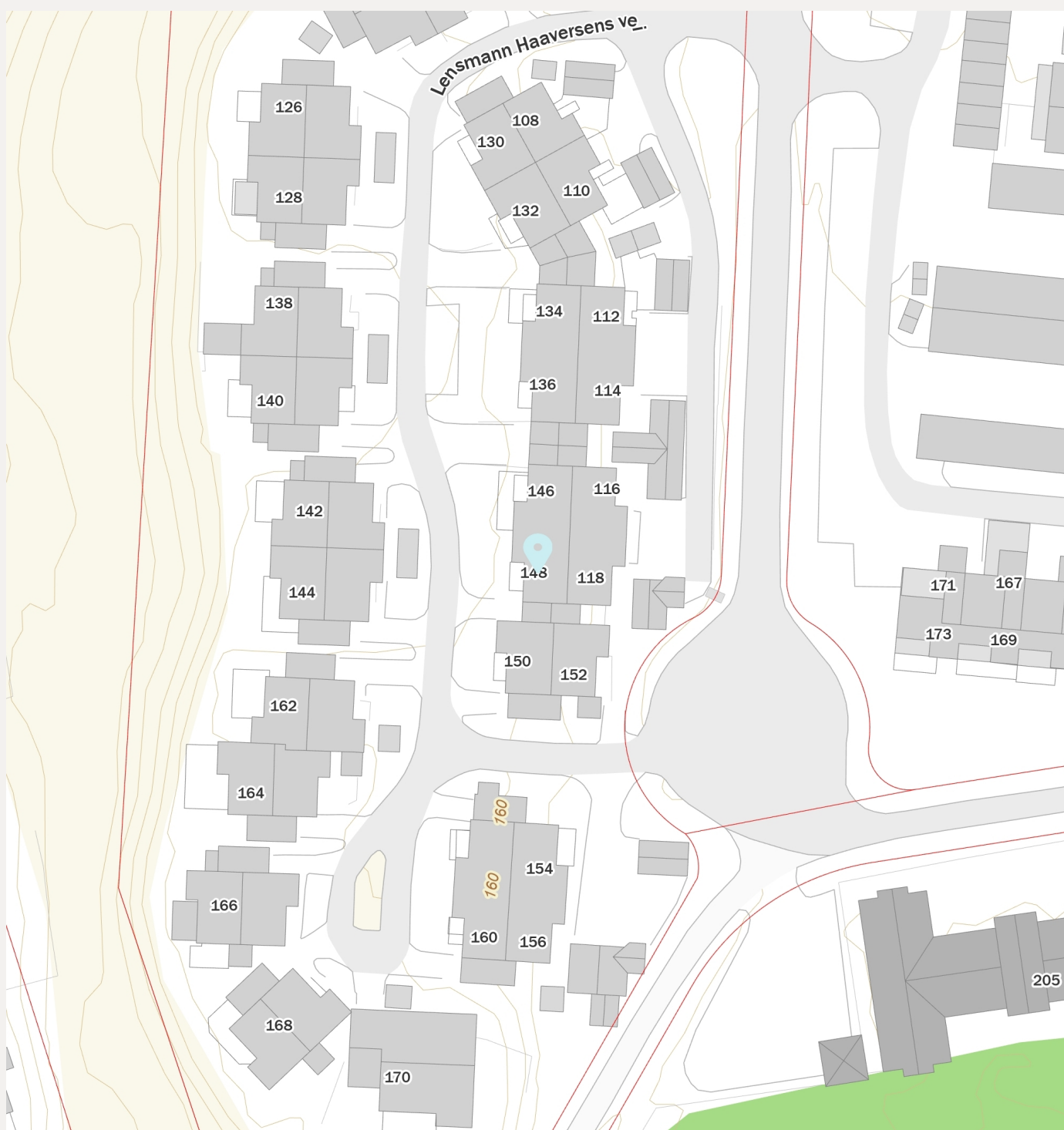


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Lensmann Haaversens vei 148, 2019
SKEDSMOKORSET



LILLESTRØM kommune



gnr. 21, bnr. 39



Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 13.04.2025

Rapportdato: 13.04.2025

Oppdragsnr.: 11410-1420

Referansenummer: TC8624

Autorisert foretak: FS Takst Seemann

Sertifisert Takstingeniør: Finn Seemann

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

FS Takst Seemann



Rapportansvarlig

Finn Seemann

Uavhengig Takstingeniør

finn@fstakst.no

975 37 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Ny oppusset leilighet med modern våtrom, kjøkken og overflater.
Helt nytt rør i rør anlegg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse foran inngangsparti på 6m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av herdet helstav parkett og fliser. Varmekabler under flis i entré. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater med spotter.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 70.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Våtrom er ny i 2025 og hultaking er unødvendig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Utekran har lukke i entré med aquastopp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

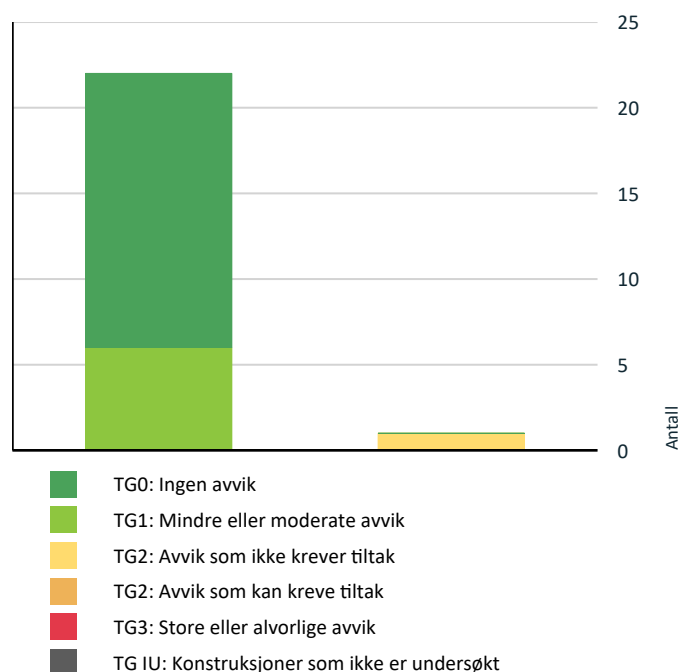
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Kjøkken flyttet til vaskerom og tidligere kjøkken er soverom.
Boder omgjort til spisestue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

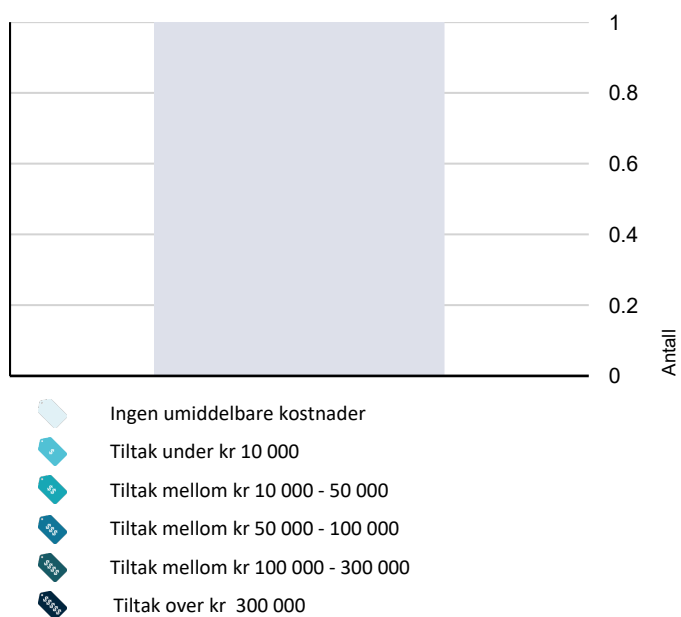
! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

Standard
God standard.

Vedlikehold
Ny 2025.

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Bad, kjøkken og alle overflater ny 2025.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse foran inngangsparti på 6m².

INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av herdet helstav parkett og fliser. Varmekabler under flis i entré. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater med spotter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstell: 2025

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstell: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstell: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 70.

Årstell: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstell: 2025

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom er ny i 2025 og hultaking er unødvendig.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Andre installasjoner

Utekran har lukke i entré med aquastopp.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

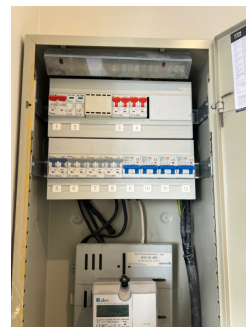
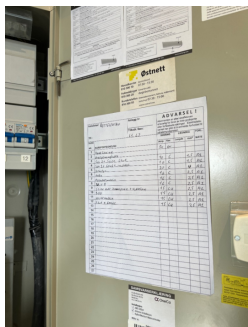
Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

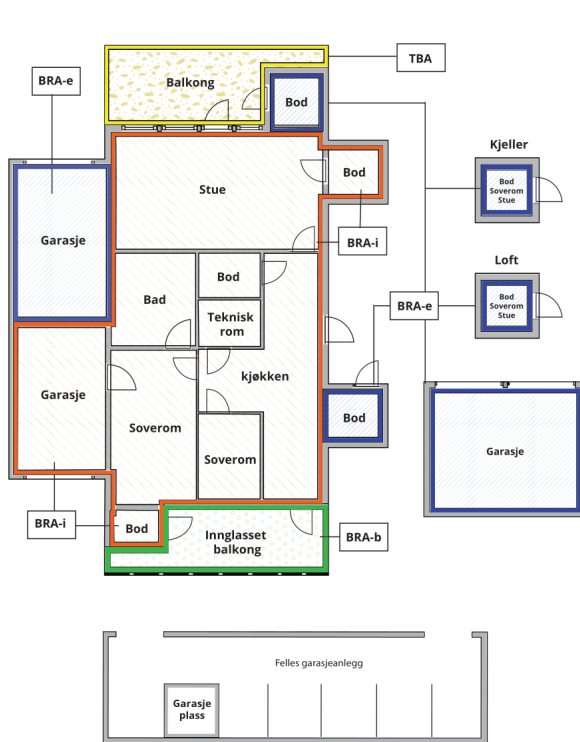
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	82	16		98	6
SUM	82	16			6
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Spisestue, Kjøkken	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken flyttet til vaskerom og tidligere kjøkken er soverom. Boder omgjort til spisestue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Total renovering leilighet i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	82	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2025	Finn Seemann	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	39		0	10075.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lensmann Haaversens vei 148

Hjemmelshaver

Holtlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOLTILIA BORETTSLAG	941880398			Pervez Anjum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt, etablert og barnevennlig boligområde på Holt Vestvollen, ved Skedsmokorset i Lillestrøm kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Garasje på 16 m² for 1 bil med elektrisk leddet port. Parkering foran garasje er også tillat.

Tinglyst forhold er ikke blitt gjennomgått av takstingeniør ved utarbeidelse av denne rapporten.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold ut over det som forekommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold. Kun innvendig i den aktuelle seksjonen som blir beskrevet på tilstand.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.04.2025	
2	13.04.2025	Lagt inn herdet foran helstav parkett.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TC8624>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76250019
Adresse	Lensmann Haaversens vei 148		
Postnr.	2019	Sted	SKEDSMOKORSET
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2025	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalnr	
Selger 1 Fornavn	Anjum	Etternavn	Pervez
Selger 2 Fornavn	Fraz	Etternavn	Pervez

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

AE rør AS og Hele Byggeservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad med sveisemembran. AE rør har skiftet sluk og montert utstyr. Hele byggeservice har bygget opp badet, utført snekkring, muring, støp og flislegging.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Membran og Linoleum Simonen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sveisemembran

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Sveisemembran

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Lettvegger har blitt flyttet på og kjøkken er flyttet ut i tidligere vaskerom, sluk i vaskerom er plombert av AE rør AS og er tettet igjen. Tidligere kjøkken er innredet som soverom, det var eksisterende vindu der fra før. Dør til bod har blitt åpent og innredet som spisestue. Tidligere kjølerom har blitt fjernet.

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Det er ikke søkt om plan og bygg da det er flyttet på lettvegger og kjøkken har blitt flyttet til vaskerom.

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Forhør med megler eller styret.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Leiligheten er ikke brukt etter oppussing og leiligheten vil heller ikke bli vasket ytterligere. Bod har blitt åpnet opp og innredet som spisestue. Kjøkken flyttet til vaskerom og tidligere kjøkken som soverom. Det er montert helt ny ventilasjonsanlegg med ny motor og nye ventilasjonsrør i hele leiligheten gjort av Aarseth boligventilasjon AS.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

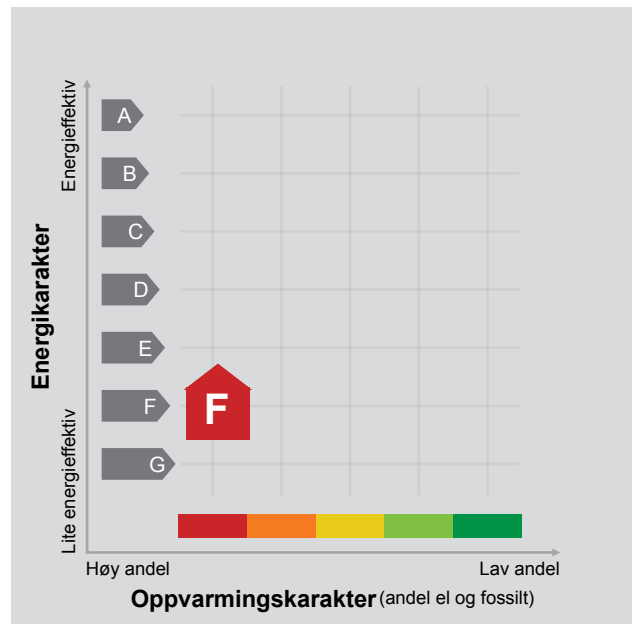
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Lensmann Haaversens vei 148
Postnummer	2019
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19359689
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59546
Dato	12.12.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

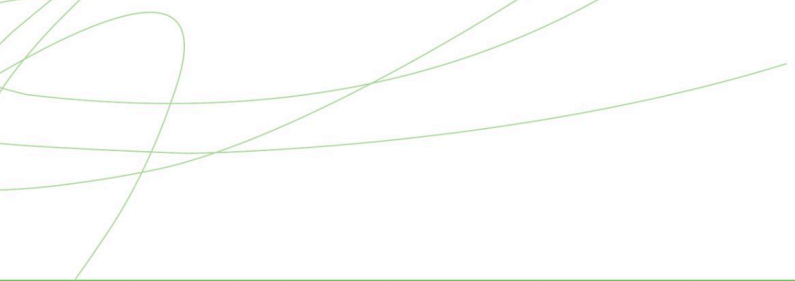
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 27.11.24

Vår ref.: 292 / 11

Boligopplysninger

Andel	11	Bolignr	
Boligselskap	292 Holtlia Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	LENSMANN HAAVERSENS VEI 148, 2019 SKEDSMOKORSET	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)		Bygningstype	Rekkehus

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må
være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 27.11.24: kr
5 043,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-11	2024-12	2025-01	2025-02	2025-03	2025-04
Akonto måler	500	500	500	500	500	500
Avdrag	700	700	374	374	374	374
Felleskostnader	2 875	2 875	2 890	2 890	2 890	2 890
Renter	968	968	1 280	1 280	1 280	1 280
Total	5 043	5 043	5 044	5 044	5 044	5 044

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 6,15% Annuitetslån, Info pr 30.11.24	12	8 552 796	252 198	02.10.24 - 31.10.49

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 6,15% Annuitetslån, Info pr 30.11.24	12	8 552 796	02.10.24 - 31.10.49

Selskap og eiendom

Selskap	292 Holtlia Borettslag (orgnr. 941880398)
Antall enheter	31
Styrets e-post	holtlia@borimail.no
Styreleder	Anne-Lena Ekstrøm (95119355)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84951444)

Festet tomt**Gnr/Bnr** 21/39**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.**Forkjøpsrett** 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)**Skattemelding 2023**

Gjeld	kr 181 302,00	Andre inntekter	kr 236,00
Formue	kr 32 860,00	Utgifter	kr 9 646,00

Merknader

Det er et vilkår for å være andelseier at man er fylt 50 år.

Vann- og avløpsavgift avleses årlig av kommunen. Andelene betaler akonto gjennom året og avregnes mot avlest forbruk. Ved eierskifte skal måleren leses av og målerstand meldes til BORI, for avregning av selgers forbruk. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kommunen og styret. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no. Andelseier må være over 50 år.



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2024

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 7 981
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	kr 7 981
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 385
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 715
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 000
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 185
Kun boligopplysninger	kr 1 700

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses med fast pris eller forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Holtlia Borettslag avholdes 9. april 2024 kl 19.30, sted: Mortens Kro i peisestua.

Det vil i forkant holdes et informasjonsmøte ang. aggregater. Dette starter kl. 18.00.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Skedsmokorset,

I styret for Holtlia Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 9. april 2024.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2023

Årsmelding vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet reduserer opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Dagens godtgjørelse er kr. 100.000,-.

Det har også kommet inn et forslag om kr. 120 000,-. Se vedlegg.

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1: Vedtektsendring vedr. ventilasjon, se vedlegg (styrets forslag).

Sak 2: Vedtektsendring vedr. ventilasjon, se vedlegg (andelseiers forslag).

Forslagene må ses i sammenheng med hverandre.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 3 styremedlem for 1 år

C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

INFORMASJON OM HOLTILIA BORETTSLAG

Holtlia Borettslag ble stiftet 13.08.1986 og borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Borettslagets styre kan kontaktes på mail: annelena@artleap.no

VEDTEKTER/ORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Lovverket krevet at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern og felles arealer.

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om årlig kartlegging av brannsikkerheten og utføre enkle kontroller.

PARKERING

Borettslaget har gjesteparkering. Boligene har 1 garasje hver.

BRUKSOVERLATING / Utleie

Bruksoverlatning må søkes til styret, jf. Borettslagsloven
Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varighet på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

KABEL-TV / INTERNETT

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl.08-22, lørdag 09-19 eller søndag 10-20.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt.

Se www.telia.no/kontakt-oss/ for mer informasjon

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut.

Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Rehabilitering/utbedring av balkonger	2008
Monterte hatter på samtlige piper	2011
Remontert alle tak stiger	2011
Nye postkasser og malt postkassestativer	2013
Lagt opp nytt tak hos en av beboerne	2013
Rettet opp ett garasjetak	2013
Firma utbedret og tettet lekkasje i en garasje	2013
Nye brannslukningsapparater	2016
Oppretting av en garasje	2016
Byttet en defekt dørlås nr 170	2017
Byttet alle vinduer i alle boliger, bortsett fra i nr 124	2018
Byttet 20 ytterdører (alle som ikke hadde nye dører fra før)	2018
Malt alle fasader på hus, boder og garasjer og skiftet defekte bord	2018
Malt postkasse stativ	2018
Ny asfalt i hele borettslaget	2018
Heller tatt opp, ny grus lagt på og rettet, heller lagt tilbake på begge felles områdene	2018
Installert vannmålere	2019
Rydding og fjerning av busker og trær i nedre skråning	2020
Øvreskråning ny «vegg» og beplantning	2020
Vedlikeholds spyling av avløpsrør i alle leiligheter	2020
Tømt sandfangere /kummer	2020
Byttet dørlås i nr 124	2021
Byttet samtlige garasjeporter	2021
Rensket og ny beplantning i bed ved nr 158 og 164	2021
Ny listing av garasjeport åpninger på 27 garasjer (ikke 122, 124, 126, 170)	2022
Sjekk av alle tak innvendig på loft	2022
Maling av lister rundt garasjeport åpninger	2022
Byttet dørlås i nr 164	2022
Byttet ødelagte ventilasjonskanaler i 3 boliger. Nr 120, 128 og 142	2022
Nytt veispeil ved nr 154	2022
Byttet hjørnekaske på hus nr 168	2022
Etterisolert kjøkkenvindu i nr 168	2022
Spylt tett kloakkrør	2023
Iverksatt utskiftning av nedløp bolig	2023
Takvask, alle tak	2023
Montering av mosebeslag på alle tak på bolig	2023
Utskiftning av knust takstein boliger	2023
Byttet en Teliaboks øvre felt	2023
Byttet takplater, delvis, innvendig soverom	2023
Reparasjon av SU plater og annen skade på innvendige tak loft	2023
Reperasjon av innvendig reisverk og isolasjon loft vegg (138)	2023
Byttet toppbord på veranda (152)	2023
Oppmerking parkeringsplasser gjesteparkering	2023
Utekran reparert (108 og 170)	2023

Klipping av hekker	2023
Utskiftning av ødelagte søppeldunker	2023

FORSIKRINGER

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84951444

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Gjensidige benyttes skademeldingsskjema på www.gjensidige.no Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. Se utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Holtlia Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2023

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Anne-Lena Ekstrøm	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Irene Tovseth	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Ragnar Kjensbekk	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Mikael von Post	(valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	: Tove Aina Vestgård	(valgt for 1 år i 2023)
	: Kari Planting	(valgt for 1 år i 2023)
	: Per Lytomt	(valgt for 1 år i 2023)
	: Karsten Bernts	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomité : Freddy Hansen
: Eva Olsen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

: Anne-Lena Ekstrøm som delegat
: Irene Tovseth som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Holtlia borettslag ble stiftet 13.08.1986 har organisasjonsnummer 941880398

Borettslaget består av 31 andelsboliger, fordelt på 13 bygninger med adressene Lensmann Haaversens vei 108, 110, 112, 114, 116, 118, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168 og 170.

Eiendommen har gnr 21 bnr 39 i Lillestrøm kommune.

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

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

STYRETS ARBEID

Siden ordinære generalforsamling 29.03.2023 har styret avholdt 12 styremøter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere i nr 110
- Budsjettering
- Besluttet regulering av felleskostnader, juli 23, jan 24.
- Behandling av tertialrapporter fra forretningsfører
- Løpende vedlikehold
- Gjennomgått brannvernkontroll og oppfølging av anmerkninger
- Behandlet brev og henvendelser fra andelseiere

Av andre større saker kan nevnes:

- Rapportert avlesning av vannmålere inn til Bori
- Oppfølging av feil og mangler på garasjeporter
- Rydding av nedre skråning
- Bestille containere
- Mottatt midler fra Husbanken i forb med digital vedlikeholdsplan
- Møter og befaringer med BORI og andre leverandører
- Gjennomført sjekk av alle tak innvendig på loft
- Oppfølging av henvendelser fra andelseiere
- Planlegging og oppfølging av vedlikehold av nedløp og takvask
- Gjennomføring av reparasjon av SU plater og annen skade på innvendige tak loft.
- Montering av mosebeslag på alle tak på bolig
- Innhentet tilbud på aggregater
- Driftsmøter med Bori angående lån i forbindelse med utskiftning av aggregater og ventilasjon
- Oppmerking av parkeringsplasser på gjesteparkering
- 5 infoskriv inkl info fra styret, nyheter etc
- Dugnad 24.-26.mai – ta ut utemøbler, rydde blomsterbed og plante i kasser – avsluttet med kaffe og kaker
- Styret ryddet inn utemøbler og satte opp brøytepinne før vinteren
- Vannlekkasje i nr 110 og nr 132 (pågår reparasjon)

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

Godkjent av styret, 06.02.2024

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Holtlia borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 550 334	1 476 372	1 476 425	1 848 999
Annen driftsinntekt	2	55 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 605 334	1 476 372	1 476 425	1 848 999
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	114 100	114 100	114 100
Konsulenttjenester	4	96 477	229 829	101 072	128 069
Kontingenter		12 650	12 650	12 650	12 650
Rep og vedlikehold	5	613 339	242 340	250 000	2 138 000
Forsikringer		96 029	86 314	95 400	106 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	212 762	236 606	224 000	286 000
Kabel-TV og telefoni		126 750	104 357	120 000	120 000
Driftskostnader	7	107 188	116 662	120 000	136 000
Andre driftskostnader	8	28 162	27 229	34 400	34 399
Sum driftskostnader		1 407 456	1 170 086	1 071 622	3 075 718
Driftsresultat før finansposter		197 878	306 286	404 803	-1 226 719
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 015	7 827	0	0
Finanskostnad		327 129	193 156	313 622	393 999
Sum finansposter		-319 114	-185 329	-313 622	-393 999
Årsresultat		-121 236	120 957	91 181	-1 620 718
Overført til annen egenkapital	11	-121 236	120 957	0	0
Sum disponering		-121 236	120 957	0	0

Balanse 31.12.2023

Holtlia borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	17 000 000	17 000 000
Tomt	9, 14	5 003 100	5 003 100
Sum varige driftsmidler		22 003 100	22 003 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		22 003 100	22 003 100
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		269 157	214 975
Kundefordringer		17 109	8 273
Andre fordringer		1 025	0
Sum fordringer		287 290	223 248
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 047 216	1 564 010
Sum omløpsmidler		1 334 506	1 787 258
SUM EIENDELER		23 337 606	23 790 358

Balanse 31.12.2023

Holtlia borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	3 100	3 100
Annen egenkapital	11	7 824 753	7 945 990
Sum egenkapital		7 827 853	7 949 090
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	6 148 641	6 432 652
Borettsinnskudd	13, 14	9 141 000	9 141 000
Sum langsiktig gjeld		15 289 641	15 573 652
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		161 930	190 409
Annen kortsiktig gjeld		58 181	77 208
Sum kortsiktig gjeld		220 111	267 616
Sum gjeld		15 509 752	15 841 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 337 606	23 790 358

Holtlia borettslag

Anne-Lena Ekstrøm
Styreleder

Irene Tovseth
Styremedlem

Mikeal von Prost
Styremedlem

Ragnar Kjensbekk
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	946 398	967 728	872 595	1 170 000
3603 Stipulerte renter	313 692	167 088	313 622	393 999
3604 Stipulerte avdrag	290 244	341 556	290 208	285 000
Sum felleskostnader	1 550 334	1 476 372	1 476 425	1 848 999

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	55 000	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	55 000	0	0	0

Andre inntekter gjelder tilskudd fra Husbanken ifm. tilstandsvurdering.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
Sum lønnskostnader	114 100	114 100	114 100	114 100

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 625	4 625	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	86 318	86 160	90 072	90 069
Andre forvaltningstjenester	1 290	0	0	2 000
Teknisk bistand	3 331	32 144	5 000	10 000
Vedlikeholdsplan	0	106 900	0	19 000
HMS	913	0	1 000	1 000
Sum konsulenttjenester	96 477	229 829	101 072	128 069

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	530 876	5 506	50 000	50 000
Vedlikehold VVS	21 475	0	5 000	15 000
Vedlikehold elektro	10 234	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	2 888	6 544	20 000	15 000
Vedlikehold garasjer	6 326	94 750	5 000	15 000
Vedlikehold ventilasjon	23 250	118 294	125 000	2 000 000
Vedlikehold brannsikring	18 290	17 068	20 000	18 000
Dugnadskostnader	0	178	0	0
Større	0	0	25 000	25 000
Sum vedlikeholdskostnader	613 339	242 340	250 000	2 138 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	151 376	193 842	176 000	215 000
Eiendomsskatt	61 386	42 764	48 000	71 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	212 762	236 606	224 000	286 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	92 748	104 787	120 000	120 000
Gressklipping	14 440	11 875	0	16 000
Sum driftskostnader	107 188	116 662	120 000	136 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	4 254	6 832	8 000	7 000
Verktøy og redskaper	800	119	1 000	1 000
Nøkler, låser og skilt	0	708	1 000	999
Kontorrekvisita	69	0	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	9 863	9 660	11 000	11 000
Velferdskostnader	9 127	7 510	10 000	10 000
Annen kontorkostnad	0	0	1 000	0
Porto	620	0	0	1 000
Gave, ikke fradragsberettiget	1 030	0	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	28 162	27 229	34 400	34 399

Note 9 Anleggsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	5 003 100	17 000 000
Anskaffelseskost pr.31.12	5 003 100	17 000 000
Bokført verdi pr.31.12	5 003 100	17 000 000
Anskaffelsesår	1986	1987

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

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3 100 fordelt på 31 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	7 945 990	7 825 033
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-121 236	120 957
Sum opptjent egenkapital 31.12	7 824 753	7 945 990

Note 12 Pantelån**Nordea Bank ABP**

Renter 31.12.23: 6,00%, løpetid 20 år

Opprinnelig lånebeløp 2018

8 000 000

Nedbetalt tidligere

1 567 348

Nedbetalt i år

284 011

Lånesaldo 31.12

6 148 641

Beregnet innfrielsesdato: 06.04.2038

Sum langsiktig gjeld

6 148 641

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	15 289 641	15 573 652
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	22 003 100	22 003 100
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	17 141 000	17 141 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	1 519 642	1 725 110
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-121 236	120 957
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-284 011	-326 425
B. Årets endring i disponible midler	-405 247	-205 468
C. Disponible midler 31.12	1 114 394	1 519 642
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 334 506	1 787 258
- Kortsiktig gjeld	220 111	267 616
= Disponible midler 31.12	1 114 394	1 519 642

292 Årsregnskap 2023.pdf

Navn

Tovseth, Irene

Dato

2024-02-22

Identifikasjon

 **Tovseth, Irene**

Navn

Ekstrøm, Anne-Lena

Dato

2024-02-28

Identifikasjon

 **Ekstrøm, Anne-Lena**

Navn

Kjensbekk, Ragnar

Dato

2024-02-22

Identifikasjon

 **Kjensbekk, Ragnar**

Navn

Post, Mikael Von

Dato

2024-02-23

Identifikasjon

 **Post, Mikael Von**

Til generalforsamlingen i Holtlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holtlia Borettslag som viser et underskudd på NOK 121 236. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 3. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag som ønskes behandlet av generalforsamlingen 2024

Innsenders navn:	Telefonnummer:	Epost:
TOVE VESTGÅRD	98034191	tove.aina@gmail.com

Begrunnelse/bakgrunnen for forslaget:

(Dersom saken ligger innenfor styrets fullmakter eller er best egnet for et beboermøte, kan styret ta kontakt for å avklare om det ønskes forenklet behandling, altså om det ikke er behov for å behandle saken på generalforsamlingen).

Styrehonorar har ikke vært justert siden 2018.
Jeg synes styret gjør en meget bra jobb og
møter mye uunødvendig motstand.
Jeg foreslår at styrehonorar økes til
kr. 120.000,-

Styrets innstilling: (Styret kan lage en innstilling til de saker som skal behandles i generalforsamlingen. Innstillingen vil da fremkomme i møteinnkallingen sammen med forslaget).

Forslag til vedtak (må utformes slik at man kan stemme over forslaget):

Styrehonorar økes til 120.000,- kroner.

Dato og signatur:

19.02.24 Tove Vestgård



Saksnr 1

Forslag til vedtektsendring – fra Styret i Holtlia Borettslag

Punkt 3 under, §5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Endres fra:

- **3)** Boligen skal ha balansert ventilasjon (original varmegjenvinner type VVX-Combi). Anlegget ventilerer soverom, stue, våtrom og kjøkken. Anlegget må aldri skrus av/stoppes pga. fare for fuktighet og råte på bad, og kondens i kanaler. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av samtlige kanaler. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av aggregat og kjøkken hette. Kjøkkenhette skal være tilpasset anlegget, og ha spjeld. En vanlig kjøkkenvifte (med egne motor) kan ikke kobles på ventilasjonsanlegget. Andelseier er ansvarlig for å skifte filter minst en gang pr år.

Endres til:

- **3)** Boligen skal ha balansert ventilasjon. Anlegget ventilerer soverom, stue, våtrom og kjøkken. Anlegget må aldri skrus av/stoppes pga. fare for fuktighet og råte på bad, og kondens i kanaler. En vanlig kjøkkenvifte (med egen motor) kan ikke kobles på ventilasjonsanlegget.
- Andelseier plikter å melde ifra til styret dersom de mistenker vedlikeholdsbehov. Andelseier er derfor pliktig til å følge med på anlegget.

Resten av punkt 3, §5-1 overføres til nytt punkt 4, i §5-2 (Borettslagets vedlikeholdsplikt):

- Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av aggregat, kjøkkenhette og samtlige kanaler. Borettslaget er også ansvarlig for serviceavtale og filterbytter hos den enkelte andelseier. En vanlig kjøkkenvifte (med egen motor) kan ikke kobles på ventilasjonsanlegget.
- Andelseier plikter å melde ifra til styret dersom de mistenker vedlikeholdsbehov. Andelseier er derfor pliktig til å følge med på anlegget.

Under det nye punkt 4 i §5-2 vil det bli en naturlig forflytning av punkter.

Sak 2

Forslag til sak om endring av borettslagets vedtekter i generalforsamling Holtlia Borettslag 9. april 2024

Bakgrunn og begrunnelse for forslaget:

(Det bes om at hele forslaget nedenfor, inklusive begrunnelsen, blir trykket i innkallingen til generalforsamlingen, eventuelt at hele saken blir delt ut til beboerne før 22. februar, i fall det kan være andre forslag/kommentarer knyttet til samme saksbehandling.)

Bakgrunnen er borettslagets planer om total utskifting av aggregater/ventilasjonssystem i samtlige boenheter.

- 1 De 8 aggregatene, som allerede er skiftet og som beboere selv har betalt, er det ikke økonomisk å skifte. Flere er skiftet for få år siden, og ett i 2023. Det er ikke rettferdig at de som har kjøpt aggregat selv skal være med å betale for et lån for nye aggregater.
- 2 Gamle **Villavent Combi** aggregater fungerer bra nok så lenge motorene går. Vi har ingen lekkasjeproblemer og vårt aggregat fungerer bra, selv etter at vi skiftet til ny Villavent kjøkkenhet, som gjør at motorene går mye saktere enn med original- hetta. Dette er fordi det er kjøkkenhetta som styrer hastigheten på motorene. **Problemet er at noen til-luftsvifter ikke fungerer, og at det er dårlig isolerte og sammentrykte kanaler på loftet** – som rapporten visstnok viser. I skrivende stund den 10.2.24 er ikke denne rapporten med konsekvensutredning, både økonomisk og for øvrig, sendt til beboerne i borettslaget.
- 3 Ut fra den oversikten over mangler vi har fått, ser det ut som om det bare er **ett aggregat** som må skiftes. Når det gjelder filter til **Villavent Combi**, kan eksisterende filter vaskes i vann. Undertegnede har 3 brukte til-luftsvifter til de som, i følge oversikten, er gått i stykker.
- 4 **Til-luftsviftene har jeg liggende og de kan borettslaget få.**
- 5 Når de 3 til-luftsviftene er skiftet, dårlig isolerte kanaler er isolert og sammenklemte kanaler er skiftet, vil dette bli en **liten kostnad** i forhold til å skifte alle aggregatene i alle leilighetene.
- 6 **Den største kostnaden er altså å skifte aggregatene.**
- 7 Ved å gjøre ovennevnte grep vedrørende til-luftsvifter og utbedring/isolering av kanaler på loft, ser det ut til å være liten grunn til å gå til det skritt å ta opp et stort lån, nevnt i størrelsesorden 2 millioner kroner og skifte ut aggregater hos samtlige.
- 8 Det positive med dette er at husleieøkningen, som allerede er gjennomført gjeldende fra 1.1.24, ikke lenger skal være nødvendig dersom nedenfor nevnte forslag blir vedtatt. Videre blir heller ikke andel restgjeld økt, noe som også er positivt.
- 9 **På bakgrunn av denne begrunnelsen tillater undertegnede seg å foreslå en endring av vedtektene som følger:**

Forslag til vedtektsendring

Forslag til endring av ordlyden i Vedtektene pkt.5.3:

I punkt 5.3. etter «.....råde på bad, og kondens i kanaler.»

Ny ordlyd:

«Borettslaget er ansvarlig for utskifting av defekte aggregater, løpende reparasjoner og ansvarlig for vedlikehold av samtlige kanaler. Andelseier er ansvarlig for renhold av aggregat og kjøkkenhette.

Andelseiere som har skiftet til nytt aggregat er også ansvarlig for skifte av filter minst en gang pr. år.»

Forslaget tas opp til avstemming.

Ivan Kristiansen

10.02.24
Ivan Kristiansen
LH 126
Tlf.: 91 37 73 06

Styrets kommentarer til innkommen sak GF24

Sak 2/GF24 –

Ivan Kristiansen

Styret innleder:

Vi har allerede begrunnet fyldig hvorfor vi bør skifte ut aggregater og gå over alle kanaler. Dette sendte vi ut i desember 23 og en ytterligere oppfriskning i januar 24 der vi også la fram tilstandsoversikten. Vil her tilføye at etter oversikten ble delt ut har ytterligere et aggregat gått i stykker. Anlegget vi har i borettslaget er nå 36 år gammelt, flere aggregater vil gå i stykker og anlegget har ikke lenger samme effekt som det hadde når det var nytt.

Vi har nummerert alle avsnittene i innkommet sak for å svare og belyse punktene ytterligere:

- 1) Disse 8 stk som det refereres til er skiftet ut i tidsrommet 2007 – 2018. Kun 1 stk utover disse er skiftet i 2023.
- 2) Henviser til tidligere informasjon vedrørende aggregater som helt og delvis ikke fungerer. Her har det ytterligere kommet på et anlegg der ett stk aggregat har gått i stykker. Vi har tatt høyde for 2 millioner kroner med bakgrunn i innkjøp av 31 stk aggregater, innstallering og utbedring av kanaler.
- 3) Dette er feil. Det er 5 stk aggregater som ikke fungerer i det hele tatt. De eldre aggregatene har mangler som for eks at motorer for varmegjenvinning har røket, lekkasjer av vann, manglende filterskifte, kun avtrekk fra bad som fungerer osv.
- 4) Ingen kommentar.
- 5) Det er ikke lenger mulig å skaffe til veie deler til det balanserte ventilasjonsanlegget vi har i dag (gamle VillaVent). Vi kan ikke lenger belage oss på denne form for vedlikehold av boligmassen der *vi har noe liggende som borettslaget kan få (ref punkt 4)*. Det medfører for stor usikkerhet og risiko.
- 6) Korrekt. Alle aggregatene byttes ut slik at vi alle har like aggregater, reparerer/bytter defekte kanaler, inngå en velfungerende serviceavtale for både aggregater og kanaler med deler som er tilgjengelig i markedet/hos leverandøren.
- 7) Det er helt nødvendig å ta opp lån for å kunne oppgradere aggregater, reparere-/ev skifte ut defekte kanaler for å redusere risikoen anlegget gir oss i dag. Risiko her utgjør flere følgeskader og økte driftskostnader. Vi har allerede betalt ned 2 millioner på dagens lån. Ved å refinansiere/låne opp 2 millioner vil ikke husleien øke, slik det er lagt fram fra Bankens side, siden lånets levetid forlenges tilsvarende.
- 8) Husleieøkning som ble gjennomført 1.1.24 er ikke på grunn av aggregatskifte. Husleieøkning er gjort etter anbefalinger fra Bori for å ligge i forkant og å komme økte felleskostnader i møte som for eksempel: Økte Kommunale avgifter, 14 renteoppganger siden høsten 2021 (vi har hatt 2 husleieøkninger i samme tidsperiode), Telia/internett, stell av fellesområder

sommer/vinter, regnskapsfører, rådgivning og etc.

- 9) Når det gjelder forslag til vedtektsendring i pkt 5.3 i bes det se vedlagt forslag under sak nr 1. Ordlyden må være juridisk korrekt, men vi støtter at en vedtaksendring må gjøres. Det er riktig at vi ønsker at alt ansvaret for innkjøp og vedlikeholdet av aggregater, kanaler og serviceavtaler flyttes over til Holtlia borettslag og ikke på den enkelte andelseier.

Styret avslutter med en innstilling til andelseierne:

Styret anbefaler alle andelseiere til å være positive til bytte av samtlige aggregater, oppgradering av defekte kanaler og få en god felles serviceavtale som er lik for alle.

Bakgrunnen for dette er:

- Flere aggregater er defekte, fungerer delvis og lekker vann. Brorparten har gamle aggregater. Flere kanaler inneholder vann og er sammenklemte. Anlegget er 36 år gammelt. Manglende serviceavtaler. Dårlig vedlikehold. Anlegget utgjør stor usikkerhet og en økonomisk risiko slik det står i dag.
- Boenhet skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m 3 pr. time pr. m 2 gulvareal når rommene eller boenheten er i bruk og minimum 0,7 m 3 pr. time pr. Slik det er i dag er vi langt fra dette. Noen av oss har ikke ventilasjon i det hele tatt. Et oppgradert balansert ventilasjonsanlegg er energibesparende da den gjenvinner ca 80% av varmeenergien fra avtrekksluften.
- Man kan bli syk av dårlig inneklime. Luftveisinfeksjoner og allergiske reaksjoner i luftveier; allergi, astma, kronisk obstruktiv lungesykdom (eksempel kols), Tørr irritert hud i ansikt og hender. Hodepine, tretthet og luktplager. Irritert hals.
- Samme serviceavtale for like aggregater gir god oppfølging og kontroll av vedlikehold og en bedre pris samlet. Serviceavtalen betales og inngår i felleskostnadene i borettslaget.
- Holtlia borettslag har aldersgrense 50+ for kjøp av bolig. Voksne folk. De fleste trives og blir boende. Dette betyr også at vi blir flere eldre her. Styret mener derfor at andelseiere vil sette pris på at borettslaget tar det videre ansvaret for denne type vedlikehold, flytter det over på drift- og fellesutgifter, slik at utgifter i denne størrelsesorden ikke hviler på den enkelte andelseier.

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Anne Lena Ekstrøm for 1 år Adresse Lenmann Haaversensv. 108

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Irene Tøvsæth for 1 år Adresse Lenmann Haaversensv. 166
2. Navn: Ragnar Kjensbakk for 1 år Adresse "
3. Navn: " for 1 år Adresse "
4. Navn: " for 1 år Adresse "

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Tove Aina Vestgård Adresse Lenmann Haaversensv. 146
2. Navn: Kari Planting Adresse " 128
3. Navn: Per Lytømt Adresse " 112
4. Navn: Karsten Berns Adresse " 134

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Freddy Hansen Adresse " 166
2. Navn: " Adresse "
3. Navn: " Adresse "

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Anne Lena Ekstrøm Adresse 108
2. Navn: " Adresse "
3. Navn: " Adresse "

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Irene Tøvsæth Adresse 166
2. Navn: " Adresse "
3. Navn: " Adresse "

Dato 1/1 - 2024

I valgkomiteen for Maltia borettslag Borettslag

Freddy Hansen

Eva V. Olsen

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseiere i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter

Vedtekter

for

Holtlia borettslag

Org nr 941 880 398 tilknyttet BORI BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.8.1986, endret den 20/04 2005, endret 29.03.2007, endret 8.4.2008, endret 15.04.2015, endret 21.05.2021, og sist endret 29.03.23.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Det er et vilkår for å være andelseier at man er fylt 50 år. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Derneft har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennar på borettslagets område.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde husdyr. Hunder skal alltid holdes i bånd, og eieren er ansvarlig for at den ikke er til sjanse for andre beboere.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Nødvendig utskifting av varmtvannsberedere fra 1988 foretas av borettslaget. Deretter overtar andelseier vedlikeholds- og utskiftingsansvar som omtalt i denne paragraf.

(3) Boligen skal ha balansert ventilasjon (original varmegjenvinner type VVX-Combi). Anlegget ventilerer soverom, stue, våtrom og kjøkken. Anlegget må aldri skrus av/stoppes pga. fare for fuktighet og råte på bad, og kondens i kanaler. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av samtlige kanaler. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av aggregat og kjøkken hette. Kjøkken hette skal være tilpasset anlegget, og ha spjeld. En vanlig kjøkkenvifte (med egne motor) kan ikke kobles på ventilasjonsanlegget. Andelseier er ansvarlig for å skifte filter minst en gang pr år.

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også varsling 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.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring

av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 besluttet 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 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Parkeringsplasser

12-1 Disponering av parkeringsplass og garasje

Andelseier som disponerer egen parkeringsplass/garasje på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

S.nr. 0292

Holtlia borettslag

Generalforsamling 2025



Styret er selskapets utøvende organ, mens generalforsamlingen/årsmøtet er selskapets øverste organ.

Styret kan ta alle beslutninger som ikke i lov eller vedtekter er tillagt andre organer og hovedansvarsoppgavene er å:

- Lede boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling/årsmøte
- Behandle og godkjenne årsregnskap samt avholde generalforsamling/årsmøte
- Fastsette budsjett og størrelse på felleskostnader
- Godkjenne fakturaer og styre økonomien i samsvar med budsjett
- Forvalte boligformuen; herunder sørge for vedlikehold og rehabilitering av bygningsmasse og uteområder
- Håndheve vedtekter og husordensregler
- Behandle henvendelser fra andelseiere/seksjonseiere, herunder klagesaker
- Behandle søknader om godkjenning av ny andelseier (borettslag)
- Behandle søknader om bruksoverlating (borettslag)

BORI BBLs tjenester

Som boligselskapets forretningsfører og i henhold til forretningsførerkontrakt, så skal BORI BBL utføre følgende oppgaver:

- Innkreve felleskostnader.
- Bokføre og betale kostnader fra selskapets konto etter godkjenning fra styret (fakturabehandling skjer elektronisk i styreportalen).
- Føre regnskap med utarbeidelse av periodiske rapporter og forslag til årsregnskap.
- Lage forslag til driftsbudsjett.
- Utarbeide mal for årsberetning.
- Rapportere tredjepartsopplysninger.
- Avklare eventuell forkjøpsrett.
- Registrere og videreformidle søknader om ny andelseier (borettslag).
- Registrere og videreformidle søknader om bruksoverlating (borettslag).

BORI – tilleggstjenester

Ved behov kan boligselskap bestille en rekke tilleggstjenester hos BORI, slik som:

- Møteledelse- og deltakelse på generalforsamlinger/årsmøter.
- Deltakelse på styremøter med sekretærfunksjon for styret.
- Bistand ved låneopptak.
- Kurs for styremedlemmer.
- HMS- og vedlikeholdsplaner.
- Prosjektledelse ved rehabilitering og fornyelser, f.eks. etterinstallering av heis.
- Byggteknisk rådgivning.

NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**

Navn:

Leil.nr.:

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og det er kun anledning til å være fullmektig for én andel. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

FULLMAKT

Jeg gir
(navn)

fullmakt til å møte på generalforsamlingen i

.....
den

Leilighetsnummer:

.....
(underskrift)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Holtlia Borettslag avholdes 08. april 2025
kl 18:00, sted: Mortens Kro i peisestua

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. INNKOMNE FORSLAG

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Skedsmokorset,

I styret for Holtlia Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 08. april 2025.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Årsmelding vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 3 styremedlem for 1 år

C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

INFORMASJON OM HOLTILIA BORETTSLAG

Holtlia Borettslag ble stiftet 13.08.1986 og borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Borettslagets styre kan kontaktes på mail: annelena@artleap.no

VEDTEKTER/ORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Lovverket krevet at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern og felles arealer.

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om årlig kartlegging av brannsikkerheten og utføre enkle kontroller.

PARKERING

Borettslaget har gjesteparkering. Boligene har 1 garasje hver.

BRUKSOVERLATING / Utleie

Bruksoverlatning må søkes til styret, jf. Borettslagsloven
Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varighet på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

KABEL-TV / INTERNETT

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl.08-22, lørdag 09-19 eller søndag 10-20.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt.

Se www.telia.no/kontakt-oss/ for mer informasjon

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årst
Rehabilitering/utbedring av balkonger	2008
Monterte hatter på samtlige piper	2010
Remontert alle tak stiger	2011
Nye postkasser og malt postkassestativer	2011
Lagt opp nytt tak hos en av beboerne	2011
Rettet opp ett garasjetak	2011
Firma utbedret og tettet lekkasje i en garasje	2011
Nye brannslukningsapparater	2016
Oppretting av en garasje	2016
Byttet en defekt dørlås nr 170	2017
Byttet alle vinduer i alle boliger, bortsett fra i nr 124	2018
Byttet 20 ytterdører (alle som ikke hadde nye dører fra før)	2018
Malt alle fasader på hus, boder og garasjer og skiftet defekte bord	2018
Malt postkasse stativ	2018
Ny asfalt i hele borettslaget	2018
Heller tatt opp, ny grus lagt på og rettet, heller lagt tilbake på begge felles områdene	2018
Installert vannmålere	2019
Rydding og fjerning av busker og trær i nedre skråning	2020
Øvreskråning ny «vegg» og beplantning	2020
Vedlikeholds spyling av avløpsrør i alle leiligheter	2020
Tømt sandfangere /kummer	2020
Byttet dørlås i nr 124	2021
Byttet samtlige garasjeporter	2021
Rensket og ny beplantning i bed ved nr 158 og 164	2021
Ny listing av garasjeport åpninger på 27 garasjer (ikke 122, 124, 126, 170)	2022
Sjekk av alle tak innvendig på loft	2022
Maling av lister rundt garasjeport åpninger	2022
Byttet dørlås i nr 164	2022
Byttet ødelagte ventilasjonskanaler i 3 boliger. Nr 120, 128 og 142	2022
Nytt veispeil ved nr 154	2022
Byttet hjørnekaske på hus nr 168	2022
Etterisolert kjøkkenvindu i nr 168	2022
Spylt tett kloakkrør	2023
Iversatt utskiftning av nedløp bolig	2023
Takvask, alle tak	2023
Montering av mosebeslag på alle tak på bolig	2023
Utskiftning av knust takstein boliger	2023
Byttet en Teliaboks øvre felt	2023
Byttet takplater, delvis, innvendig soverom	2023
Reparasjon av SU plater og annen skade på innvendige tak loft	2023
Reparasjon av innvendig reisverk og isolasjon loft vegg (138)	2023
Byttet toppbord på veranda (152)	2023
Oppmerking parkeringsplasser gjesteparkering	2023
Utekran reparert (108 og 170)	2023
Klipping av hekker	2023
Utskiftning av ødelagte søppeldunker	2023
Oppgradering av det balanserte ventilasjonsanlegget. Byttet aggregater og kanaler	2024

der det var nødvendig (pågår)	
Nytt nesehjul og skiftet kontakt til tilhengeren	2024-
Lillestrøm kommune reparerte utelys/lysstolpe ved nr 166/168/170..	2025
Lillestrøm kommune - krav til utbedring av lekkasje på privat stikkledning for vann (pågår)	2024-
Svartsopp garasje nr 124 (oppstart)	2025-

FORSIKRINGER

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84951444

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Gjensidige benyttes skademeldingsskjema på www.gjensidige.no Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. Se utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Holtlia Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Anne-Lena Ekstrøm	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Irene Tovseth	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Ragnar Kjensbakk	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Mikael von Post	(valgt for 1 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

	: Tove Aina Vestgård	(valgt for 1 år i 2024)
	: Kari Planting	(valgt for 1 år i 2024)
	: Per Lytomt	(valgt for 1 år i 2024)
	: Karsten Bernts	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomité : Freddy Hansen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

: Anne-Lena Ekstrøm som delegat
: Irene Tovseth som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Holtlia borettslag ble stiftet 13.08.1986 har organisasjonsnummer 941880398

Borettslaget består av 31 andelsboliger, fordelt på 13 bygninger med adressene Lensmann Haaversens vei 108, 110, 112, 114, 116, 118, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168 og 170.

Eiendommen har gnr 21 bnr 39 i Lillestrøm kommune.

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

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

STYRETS ARBEID

Siden ordinære generalforsamling 09.04.2024 har styret avholdt 12 styremøter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere i nr 156, 128, 160, 168, 118, 148, 144
- Budsjettering
- Besluttet oppgradere balansert ventilasjonsanlegg
- Behandling av tertialrapporter fra forretningsfører
- Løpende vedlikehold
- Gjennomgått brannvernkontroll og oppfølging av anmerkninger
- Behandlet brev og henvendelser fra andelseiere

Av andre større saker kan nevnes:

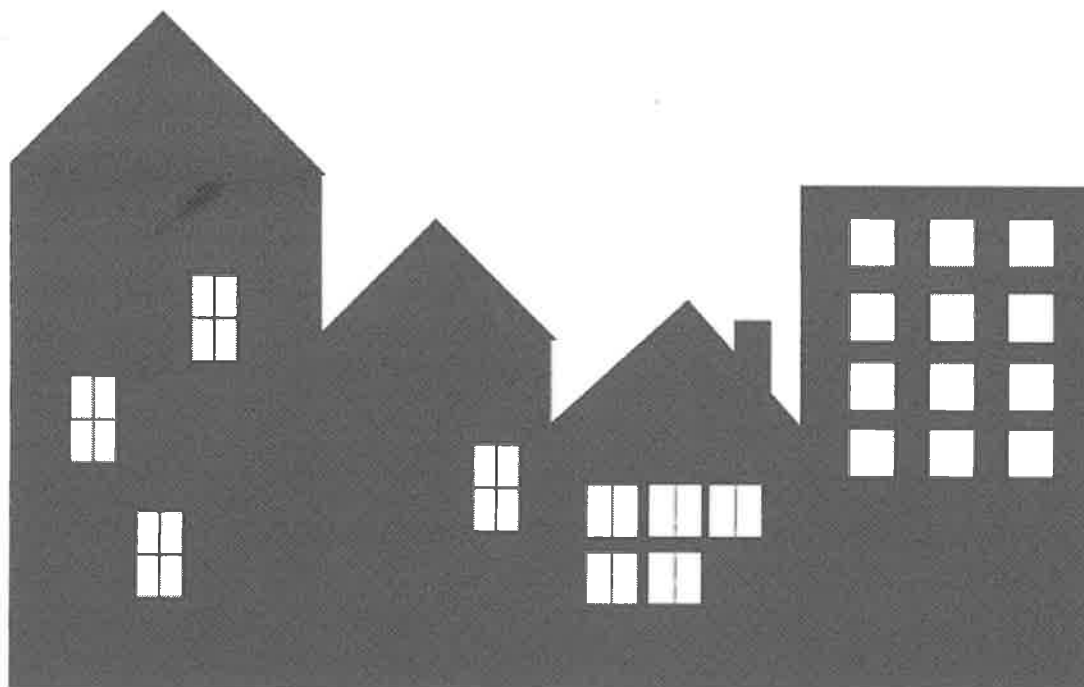
- Oppfølging av feil og mangler på garasjeporter
- Rydding av nedre skråning
- Bestille containere
- Oppfølging av henvendelser fra andelseiere
- Driftsmøter med Bori angående lån for utskiftning av aggregater og ventilasjonsrør
- 5 infoskriv inkl info fra styret, nyheter etc
- Dugnad mai 24 – ta ut utemøbler, rydde blomsterbed og plante i kasser
- Styret ryddet inn utemøbler og satte opp brøytepinne før vinteren
- Vannlekkasje i nr 110 og nr 132
- Tilbudsoppfølging og signering av avtale med Aarseth ang nye aggregater
- Reparere tak fellesbod
- Småreparasjoner, hjørnebord bod nr 170, hushjørnet til nr 150
- Male opp slitte sorte kantbord i tre og sink.
- Vannskade nr 156, og i nr 160.
- Reparasjon av borettslagets tilhenger
- Oppfølging, Lillestrøm Parkering mot Lillestrøm kommune
- Registrerte beboere med ildsted til Nedre Romerike Brann- og redningsvesen IKS.
- Hengeren til borettslaget
- Fjerning av store trær i borettslaget
- Lillestrøm kommune, driftsplanlegging vann og avløp - utbedring av mulig vannlekkasje i vannrørnett på borettslagets eiendom (pågår)
- Oppfølging av montering av aggregater (pågår)
- Romerike Elektro - i forb med strømkobling av aggregater (pågår)
- Snekkerarbeid, innkassing av ventilasjonsrør (oppstart kommer)
- Vannskade mellom nr 112 og nr 134 (pågår)
- Forberedelser til Generalforsamling 2025
- Påvist svart/svertesopp i garasje nr 124 (oppstart kommer)
- Oppfølging - oppsummering mailkorrespondanse - antall ca 170 mails
- Lekkasje. Utekran i nr 170 (pågår)

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

Godkjent av styret, 24.03.2025

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Holtlia borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 990 826	1 550 334	1 849 000	1 848 996
Annen driftsinntekt		0	55 000	0	0
Sum driftsinntekter		1 990 826	1 605 334	1 849 000	1 848 996
Kostnader					
Lønnskostnad	2	136 920	114 100	114 100	136 920
Konsulenttjenester	3	127 797	96 477	128 070	121 392
Kontingenter	4	12 650	12 650	12 650	12 650
Rep og vedlikehold	5	1 215 515	613 339	2 138 000	1 725 999
Forsikringer		111 416	96 029	106 500	122 499
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	391 795	212 762	286 000	270 000
Kabel-TV og telefoni		133 247	126 750	120 000	140 000
Driftskostnader	7	156 341	107 188	136 000	137 000
Andre driftskostnader	8	27 405	28 162	34 400	39 398
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		2 119	0	0	1 000
Sum driftskostnader		2 315 205	1 407 456	3 075 720	2 706 858
Driftsresultat før finansposter		-324 379	197 878	-1 226 720	-857 862
Finansielle poster					
Finansinntekt		10 964	8 015	0	0
Finanskostnad		426 785	327 129	394 000	521 000
Sum finansposter		-415 821	-319 114	-394 000	-521 000
Årsresultat		-740 200	-121 236	-1 620 720	-1 378 862
Overført til annen egenkapital	11	-740 200	-121 236	0	0
Sum disponering		-740 200	-121 236	0	0

Balanse 31.12.2024

Holtlia borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	17 000 000	17 000 000
Tomt	9, 14	5 003 100	5 003 100
Sum varige driftsmidler		22 003 100	22 003 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		22 003 100	22 003 100
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		273 269	269 157
Kundefordringer		0	17 109
Andre fordringer		0	1 025
Sum fordringer		273 269	287 290
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 792 039	1 047 216
Sum omløpsmidler		3 065 308	1 334 506
SUM EIENDELER		25 068 408	23 337 606

Balanse 31.12.2024

Holtia borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	3 100	3 100
Annen egenkapital	11	7 084 554	7 824 753
Sum egenkapital		7 087 654	7 827 853
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	8 541 247	6 148 641
Borettsinnskudd	13, 14	9 141 000	9 141 000
Sum langsiktig gjeld		17 682 247	15 289 641
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		266 155	161 930
Annen kortsiktig gjeld		32 352	58 181
Sum kortsiktig gjeld		298 507	220 111
Sum gjeld		17 980 754	15 509 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 068 408	23 337 606

Holtia borettslag

Anne-Lena Ekstrøm
Styreleder

Irene Tovseth
Styremedlem

Mikael Von Post
Styremedlem

Ragnar Kjensbekk
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 170 024	946 398	1 170 000	1 175 996
3603	Stipulerte renter	393 984	313 692	394 000	521 000
3604	Stipulerte avdrag	284 976	290 244	285 000	152 000
3619	Kommunale avgifter	121 578	0	0	0
3634	Vann- og avløpsavgift	20 264	0	0	0
Sum felleskostnader		1 990 826	1 550 334	1 849 000	1 848 996

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	120 000	100 000	100 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	14 100	14 100	16 920
Sum lønnskostnader	136 920	114 100	114 100	136 920

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 688	4 625	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	90 070	86 318	90 070	94 392
Andre forvaltningstjenester	1 120	1 290	2 000	2 000
Teknisk bistand	31 919	3 331	10 000	0
Vedlikeholdsplan	0	0	19 000	19 000
HMS	0	913	1 000	0
Sum konsulenttjenester	127 797	96 477	128 070	121 392

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	1 800	12 650	12 650	1 800
Kontingent BORI	10 850	0	0	10 850
Sum kontingenter	12 650	12 650	12 650	12 650

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	530 876	50 000	50 000
Vedlikehold VVS	18 140	21 475	15 000	15 000
Vedlikehold elektro	0	10 234	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	58 818	2 888	15 000	5 000
Vedlikehold garasjer	0	6 326	15 000	9 999
Vedlikehold ventilasjon	0	23 250	2 000 000	15 000
Vedlikehold brannsikring	19 078	18 290	18 000	21 000
Dugnadskostnader	135	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	22 000	0	0	10 000
Større vedlikehold/påkostninger	1 097 346	0	25 000	1 600 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 215 515	613 339	2 138 000	1 725 999

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	370 294	151 376	215 000	230 000
Eiendomsskatt	21 501	61 386	71 000	40 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	391 795	212 762	286 000	270 000

Lillestrøm kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt 2. Halvår 2024

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feieing	156 341	92 748	120 000	137 000
Gressklipping	0	14 440	16 000	0
Sum driftskostnader	156 341	107 188	136 000	137 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	6 422	4 254	7 000	6 999
Verktøy og redskaper	179	800	1 000	1 000
Nøkler, låser og skilt	0	0	1 000	1 000
Kontorrekvisita	0	69	1 000	1 000
Generalforsamling/årsmøte	15 217	9 863	11 000	17 000
Velferdskostnader	3 187	9 127	10 000	9 999
Porto	0	620	1 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	1 030	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	27 405	28 162	34 400	39 398

Note 9 Anleggsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	5 003 100	17 000 000
Anskaffelseskost pr.31.12	5 003 100	17 000 000
 Bokført verdi pr.31.12	 5 003 100	 17 000 000
 Anskaffelsesår	 1986	 1987

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3 100 fordelt på 31 à kr.100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	7 824 753	7 945 990
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-740 200	-121 236
Sum opptjent egenkapital 31.12	7 084 554	7 824 753
Annen egenkapital 31.12	7 084 554	7 824 753

Note 12 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 6,15%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2024

8 580 000

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

38 753

Lånesaldo 31.12

8 541 247

Beregnet innfrielsesdato: 02.11.2049

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.24: 2,15%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2018

8 000 000

Nedbetalt tidligere

1 851 359

Nedbetalt i år

6 148 641

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 06.04.2038

Sum langsiktig gjeld

8 541 247

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	17 682 247	15 289 641
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	22 003 100	22 003 100
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	17 721 000	17 141 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	1 114 394	1 519 642
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-740 200	-121 236
Opptak langsiktige lån	2 639 639	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-247 033	-284 011
B. Årets endring i disponible midler	1 652 406	-405 247
C. Disponible midler 31.12	2 766 800	1 114 394
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 065 308	1 334 506
- Kortsiktig gjeld	298 507	220 111
= Disponible midler 31.12	2 766 800	1 114 394

292 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn
Tovseth, Irene

Dato
2025-02-27

Identifikasjon

 **bankID™** Tovseth, Irene

Navn
Kjensbekk, Ragnar

Dato
2025-02-28

Identifikasjon

 **bankID™** Kjensbekk, Ragnar

Navn
Ekstrøm, Anne-Lena

Dato
2025-02-27

Identifikasjon

 **bankID™** Ekstrøm, Anne-Lena

Navn
Post, Mikael Von

Dato
2025-03-06

Identifikasjon

 **bankID™** Post, Mikael Von

Til generalforsamlingen i Holtlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holtlia Borettslag som viser et underskudd på NOK 740 200. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

11.03.2025 11:38:58

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Vedtekter

for

Holtlia Borettslag

Org nr 941 880 398 tilknyttet BORI BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.8.1986, endret den 20/04 2005, endret 29.03.2007, endret 8.4.2008, endret 15.04.2015, endret 21.05.2021, 29.03.23, og sist endret 09.04.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Det er et vilkår for å være andelseier at man er fylt 50 år. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Derneft har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennene på borettslagets område.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde husdyr. Hunder skal alltid holdes i bånd, og eieren er ansvarlig for at den ikke er til sjenanse for andre beboere.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Nødvendig utskifting av varmtvannsberedere fra 1988 foretas av borettslaget. Deretter overtar andelseier vedlikeholds- og utskiftingsansvar som omtalt i denne paragraf.

(3) Boligen skal ha balansert ventilasjon. Anlegget ventilerer soverom, stue, våtrom og kjøkken. Anlegget må aldri skrus av/stoppes pga. fare for fuktighet og råte på bad, og kondens i kanaler. En vanlig kjøkkenvifte (med egne motor) kan ikke kobles på ventilasjonsanlegget.

(4) Andelseier plikter å melde ifra til styret dersom de mistenker vedlikeholdsbehov. Andelseier er derfor pliktig til å følge med på anlegget.

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

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

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

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

(4) Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av aggregat, kjøkkenhette og samtlige kanaler. Borettslaget er også ansvarlig for serviceavtale og filterbytte hos den enkelte andelseier. En vanlig kjøkkenvifte (med egen motor) kan ikke kobles på ventilasjonsanlegget.

(5) Andelseier plikter å melde ifra til styret dersom de mistenker vedlikeholdsbehov. Andelseier er derfor pliktig til å følge med på anlegget.

(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.

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet 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 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 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Parkeringsplasser

12-1 Disponering av parkeringsplass og garasje

Andelseier som disponerer egen parkeringsplass/garasje på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

ORDENSREGLER FOR HOLTILIA BORETTSLAG.

Reglene vedtatt i ordinær generalforsamling 30. mai 1991 oppheves.

Reglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i bomiljøet.

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

STØY

Boligen skal brukes slik at det ikke sjenerer andre. Normalt bør det være stille mellom

Kl. 23 og 07. Eventuelle klager rettes til støyende nabo ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, rettes klage skriftlig til styret som vil ta forholdet opp med den som forårsaker sjenerende støy.

PARKERING

Parkering kan skje på eiendommen som er tilknyttet leiligheten eller på borettslagets parkeringsplass. Det er forbudt å parkere på veiene og friareal.

Parkering av større kjøretøy som lastebiler, campingvogner eller bobiler kan ikke parkeres på eiendommen, da dette kan hindre naboens utsyn eller inn- og utkjøring. Disse store kjøretøyene må parkeres på gjesteparkeringen, men ikke på vinterstid. Parkeringen må ikke være til hinder for andre ved inn- og utkjøring.

Avskiltede kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets eiendom.

UTVENDIG VEDLIKEHOLD AV HUS OG GRUNN

Dette reguleres av borettslagets vedtekter vedtatt 20. april 2005 pkt. 5-2. Påbygging, ombygging eller annen form for fasadeendringer må ikke skje uten styrets og bygningsrådets samtykke.

Vedtektenes pkt. 6-1 omhandler mislighold.

Beboerne plikter og holde det ryddig og pent utenfor sin andel.

DYREHOLD

Vedtektenes pkt. 4 avsnitt 5 sier at det er tillatt å holde husdyr. Hunder skal alltid holdes i bånd, og eieren er ansvarlig for at den ikke er til sjenanse for andre beboere. At dyret ikke er til sjenanse for andre beboere gjelder også for andre dyr som for eksempel katter.

Hundeeier har ansvar for å fjerne ekskrementer etter hunden.

Disse ordensregler trer i kraft fra 19. april 2006, endret 20. april 2017.

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



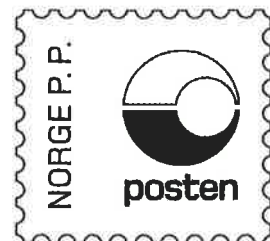
BORI BBL har bygget og forvaltet boliger siden 1946. Vår solide erfaring og kompetanse som utbygger og godkjent regnskapsselskap gir våre kunder forutsigbarhet, enten vi bygger nytt eller forvalter eksisterende borettslag og sameier. BORI skal skape verdier for medlemmer, kunder og lokalsamfunn gjennom boligutvikling og boligrelaterte tjenester.

Vårt formål er å skape verdier for våre medlemmer, kunder og lokalsamfunn gjennom boligutvikling og boligrelaterte tjenester.

Våre kundeløfter er:

- Vi skal tilby hjem for fremtiden. Vi er opptatt av å tilby boliger der folk trives. Vi ser etter miljøvennlige løsninger tilrettelagt for fellesskapet, signert av BORI.
- Vi er pålitelige. Du skal alltid føle deg trygg når du er kunde eller medlem hos oss. Vi gir deg den informasjonen du trenger, både før og etter avtaleinngåelse.
- Vi skal levere kvalitet. Som boligforvalter og –utbygger har vi bidratt til å skape gode, trygge boliger siden 1946. Vi er ISO-sertifisert, har solid kompetanse og er spesialister innen våre fagområder, det gir kunder og medlemmer forutsigbarhet og trygghet i våre leveranser.

BORI tilbyr gunstige leverandøravtaler for forvaltede boligselskap. Vi tilbyr også en rekke medlemsfordeler i tillegg til forkjøpsrett på bolig. Les mer om dette på www.bori.no



Returadresse:

BORI BBL
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Forretningsadresse: Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm
Avd. kontor Mysen: Storgata 13

BORI bygger hjem for fremtiden og er en pålitelig fagspesialist

BORI BBL er et boligbyggelag som bistår små og store borettslag og eierseksjonssameier over hele Norge med forvaltnings- og regnskapstjenester.

Helt siden 1946 har vi bygget boliger for våre medlemmer og forvaltet boligselskap. BORI BBL er ISO 9001:2015 sertifisert.

Les mer om fordeler for medlemmer og forvaltede boligselskap på www.bori.no

Vedtekter

for

Holtlia Borettslag

Org nr 941 880 398 tilknyttet BORI BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.8.1986, endret den 20/04 2005, endret 29.03.2007, endret 8.4.2008, endret 15.04.2015, endret 21.05.2021, 29.03.23, og sist endret 09.04.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Holtlia 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 Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Det er et vilkår for å være andelseier at man er fylt 50 år. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3–1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Derneft har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3–2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3–3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4–1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennener på borettslagets område.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde husdyr. Hunder skal alltid holdes i bånd, og eieren er ansvarlig for at den ikke er til sjenanse for andre beboere.

4–2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Nødvendig utskifting av varmtvannsberedere fra 1988 foretas av borettslaget. Deretter overtar andelseier vedlikeholds- og utskiftingsansvar som omtalt i denne paragraf.

(3) Boligen skal ha balansert ventilasjon. Anlegget ventilerer soverom, stue, våtrom og kjøkken. Anlegget må aldri skrus av/stoppes pga. fare for fuktighet og råte på bad, og kondens i kanaler. En vanlig kjøkkenvifte (med egne motor) kan ikke kobles på ventilasjonsanlegget.

(4) Andelseier plikter å melde ifra til styret dersom de mistenker vedlikeholdsbehov. Andelseier er derfor pliktig til å følge med på anlegget.

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

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

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

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

(4) Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av aggregat, kjøkkenhette og samtlige kanaler. Borettslaget er også ansvarlig for serviceavtale og filterbytte hos den enkelte andelseier. En vanlig kjøkkenvifte (med egen motor) kan ikke kobles på ventilasjonsanlegget.

(5) Andelseier plikter å melde ifra til styret dersom de mistenker vedlikeholdsbehov. Andelseier er derfor pliktig til å følge med på anlegget.

(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.

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

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

6–3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7–1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9–5 Møteledelse og protokoll

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

9–6 Stemmerett og fullmakt

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

9–7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10–1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 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 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Parkeringsplasser

12-1 Disponering av parkeringsplass og garasje

Andelseier som disponerer egen parkeringsplass/garasje på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

ORDENSREGLER FOR HOLTIA BORETTSLAG.

Reglene vedtatt i ordinær generalforsamling 30. mai 1991 oppheves.

Reglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i bomiljøet.

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

STØY

Boligen skal brukes slik at det ikke sjenerer andre. Normalt bør det være stille mellom

Kl. 23 og 07. Eventuelle klager rettes til støyende nabo ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, rettes klage skriftlig til styret som vil ta forholdet opp med den som forårsaker sjenerende støy.

PARKERING

Parkering kan skje på eiendommen som er tilknyttet leiligheten eller på borettslagets parkeringsplass. Det er forbudt å parkere på veiene og friareal.

Parkering av større kjøretøy som lastebiler, campingvogner eller bobiler kan ikke parkeres på eiendommen, da dette kan hindre naboens utsyn eller inn- og utkjøring. Disse store kjøretøyene må parkeres på gjesteparkeringen, men ikke på vinterstid. Parkeringen må ikke være til hinder for andre ved inn- og utkjøring.

Avskiltede kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets eiendom.

UTVENDIG VEDLIKEHOLD AV HUS OG GRUNN

Dette reguleres av borettslagets vedtekter vedtatt 20. april 2005 pkt. 5-2.

Påbygging, ombygging eller annen form for fasadeendringer må ikke skje uten styrets og bygningsrådets samtykke.

Vedtektenes pkt. 6-1 omhandler mislighold.

Beboerne plikter og holde det ryddig og pent utenfor sin andel.

DYREHOLD

Vedtektenes pkt. 4 avsnitt 5 sier at det er tillatt å holde husdyr. Hunder skal alltid holdes i bånd, og eieren er ansvarlig for at den ikke er til sjenanse for andre beboere. At dyret ikke er til sjenanse for andre beboere gjelder også for andre dyr som for eksempel katter.

Hundeeier har ansvar for å fjerne ekskrementer etter hunden.

Disse ordensregler trer i kraft fra 19. april 2006, endret 20. april 2017.

Tegnforklaring

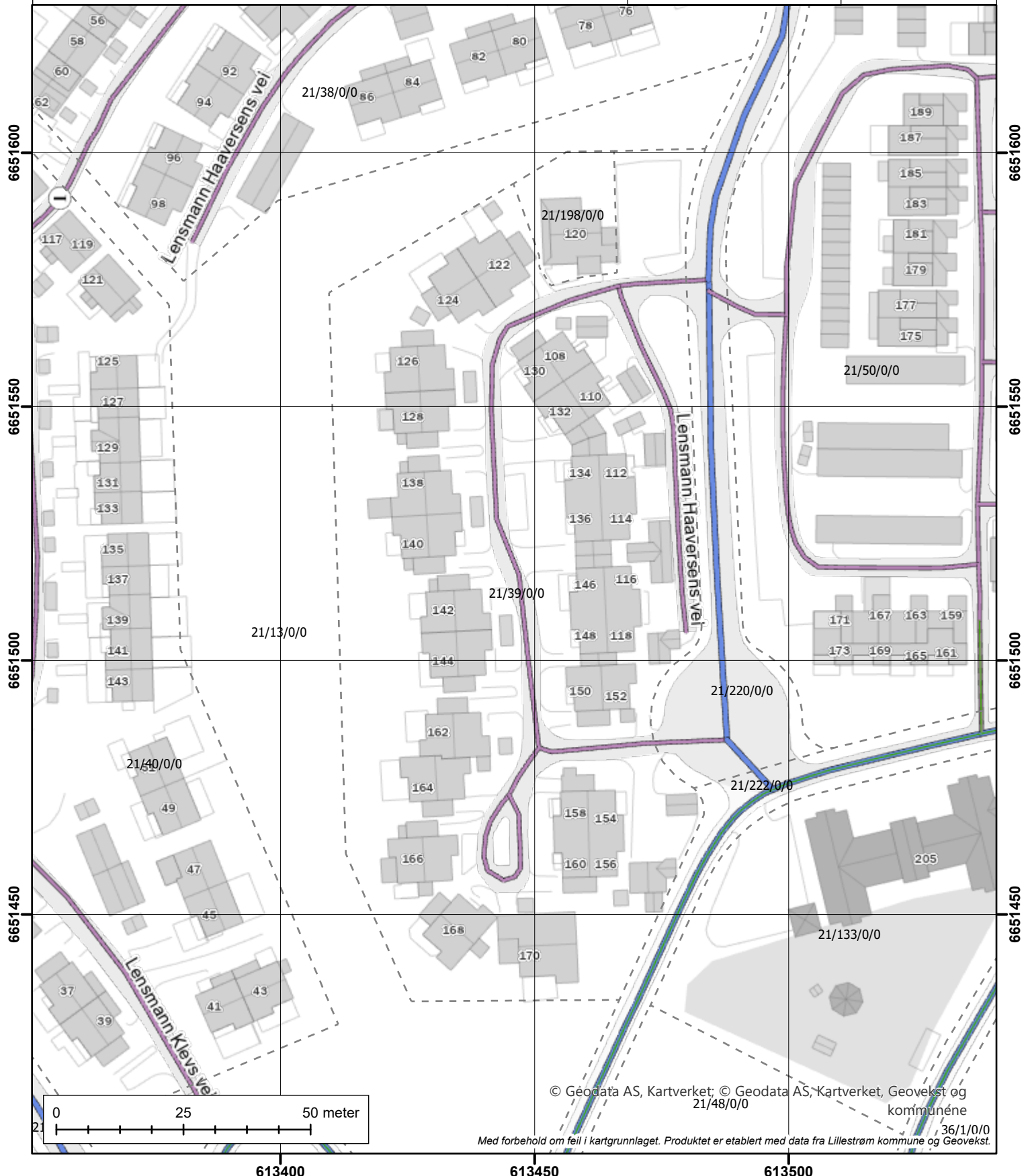
-  Europaveg
-  Riksveg
-  Fylkesveg
-  Kommunal veg
-  Privat veg
-  Skogsbilveg
-  Annen veg
-  Eiendomsgrense

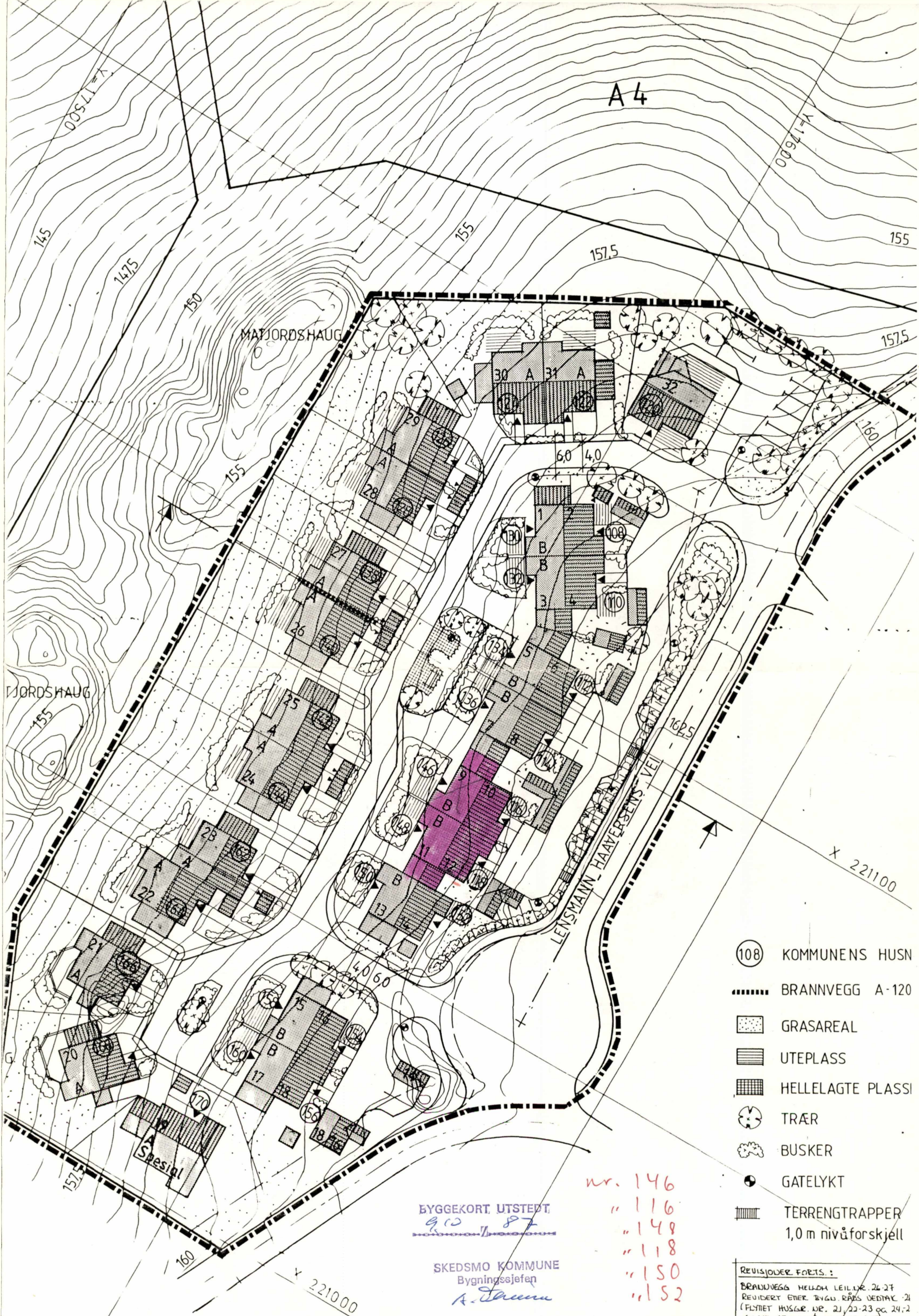


Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.11.2024

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.





A 4

MATJORDSHAUG

JORDSHAUG

LENSMANN HAAVERSENS VEI

Spesial

BYGGEKORT UTSTEDT

9.10 87

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningssjefen

A. Thrun

(108) KOMMUNENS HUSN

BRANNVEGG A-120

GRASAREAL

UTEPLASS

HELLELAGTE PLASSI

TRÆR

BUSKER

GATELYKT

TERRENGTRAPPER
1,0 m nivåforskjell

REVISJONER FORTS.:

BRANNVEGG HELLON LEIL. NR. 26-27
REVIDERT ETTER BYGG. RÅDS VEDTAK 21
(FLYMET HUSGR. NR. 21, 22-23 OG 24.2
SAMT VEITRACÉ ENDRET LIT)

nr. 146

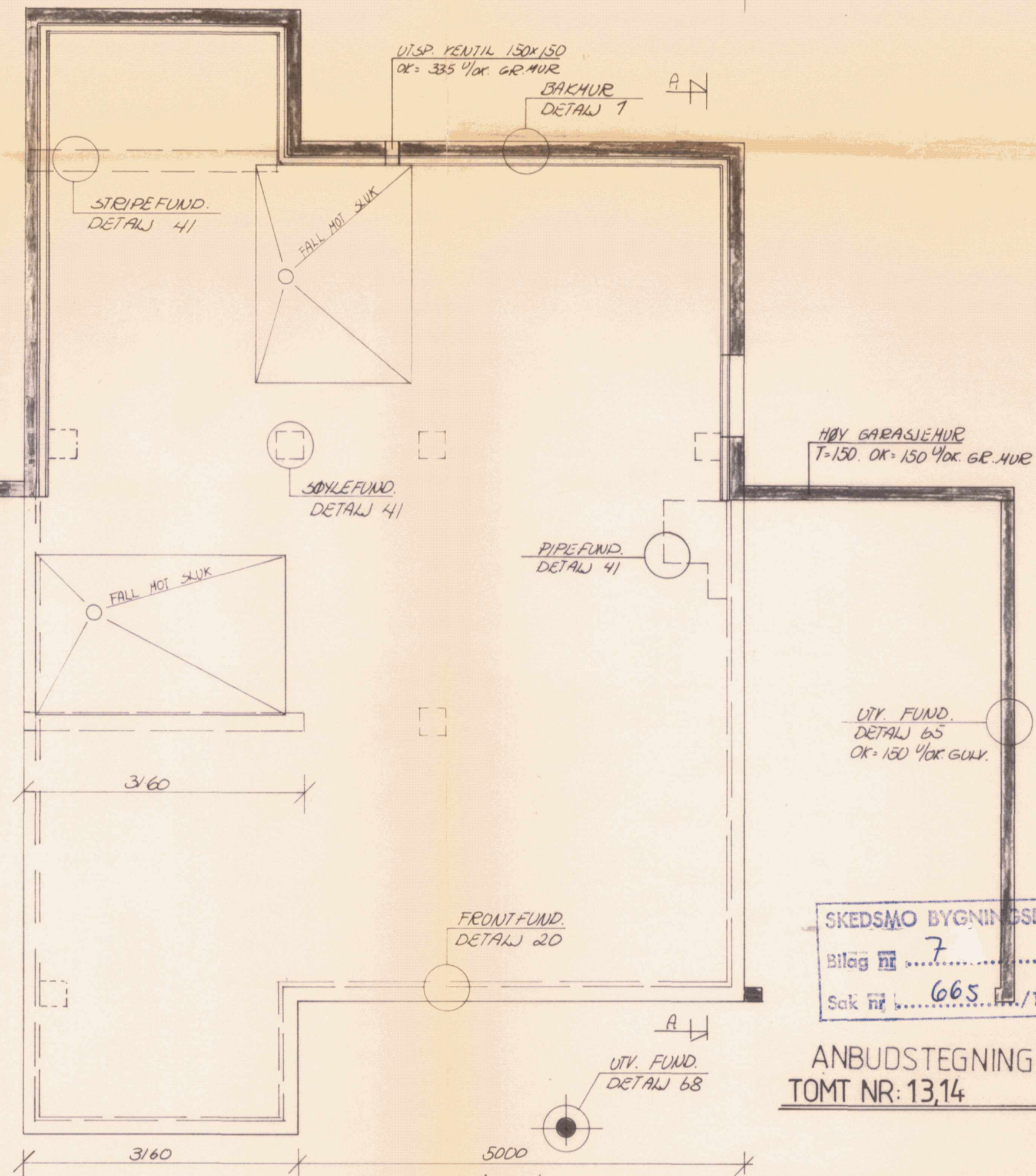
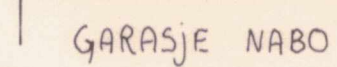
" 116

" 148

" 118

" 150

" 152

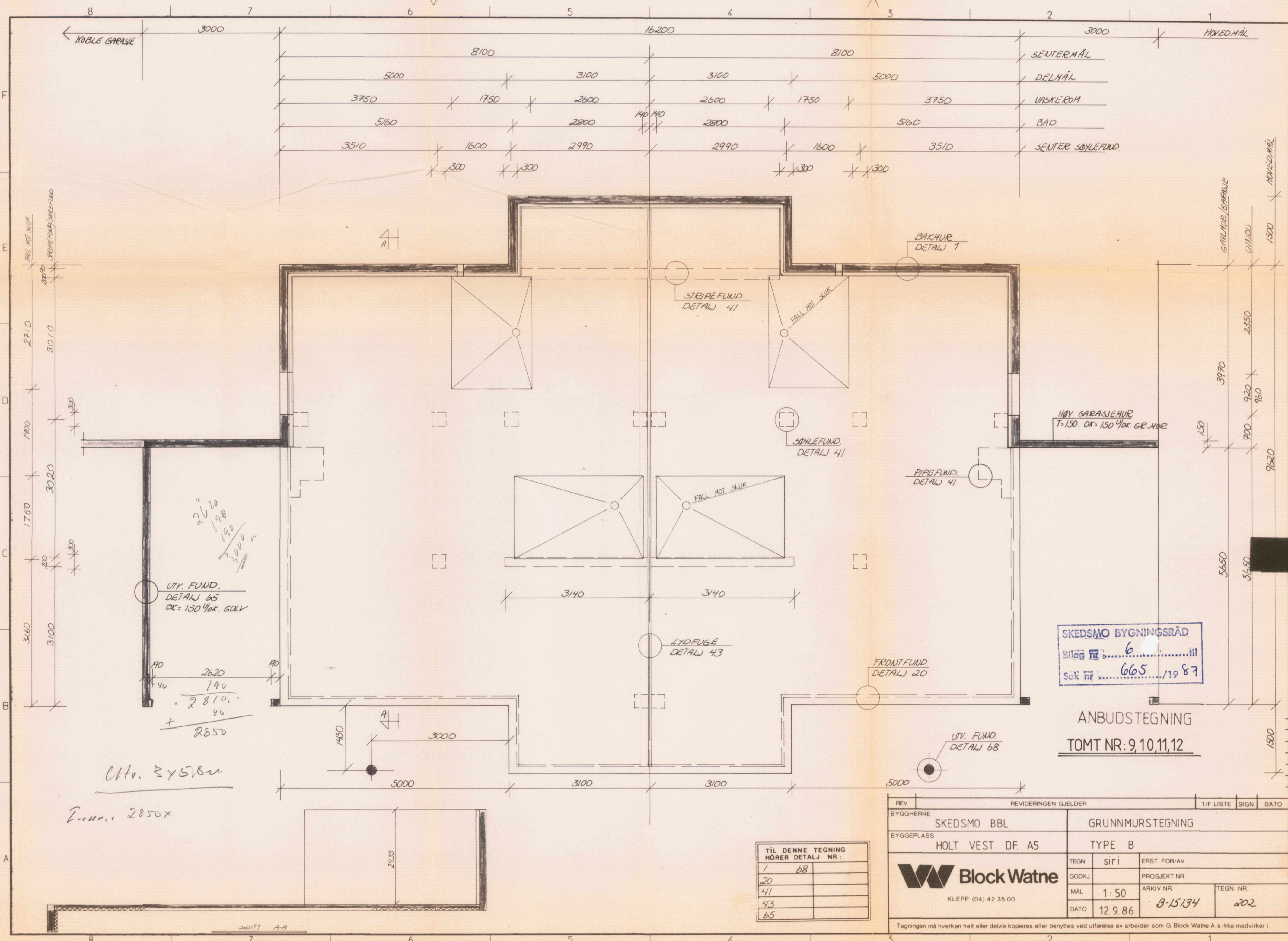


ANBUDSTEGNING
TOMT NR: 13,14

TIL DENNE TEGNING HØRER DETALJ NR :	
1	68
20	
41	
43	
65	

REV	REVIDERINGEN GJELDER		T/F LISTE	SIGN	DATO
BYGGHERRE	SKEDSMO BBL		GRUNNMURSTEGNING		
BYGGEPLASS	HOLT VEST DF. A5		TYPE B		
 Block Watne KLEPP (04) 42 35 00		TEGN.	Siri	ERST FOR/AV	
		GODKJ.		PROSJEKT NR.	
		MÅL	1 : 50	ARKIV NR.	TEGN. NR.
		DATO	12.9.86	B-15135	203
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G Block Watne A.s ikke medvirker i.					





2120
1900
1900
3000

UTV. FUND.
DETALJ 65
OK = 150 40K. GULV

170
2620
140
2810
40
2850

Clto. 3x5,8m

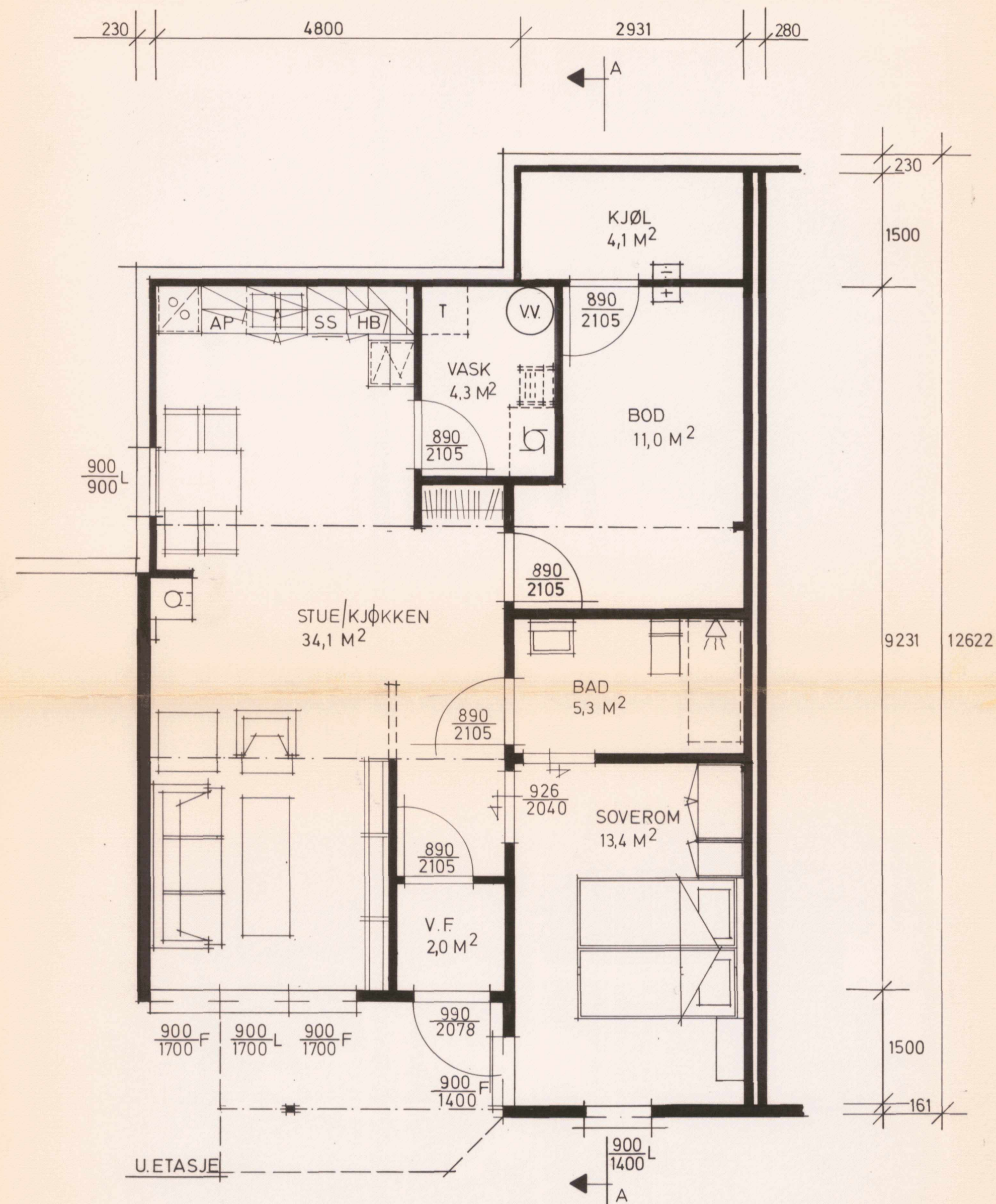
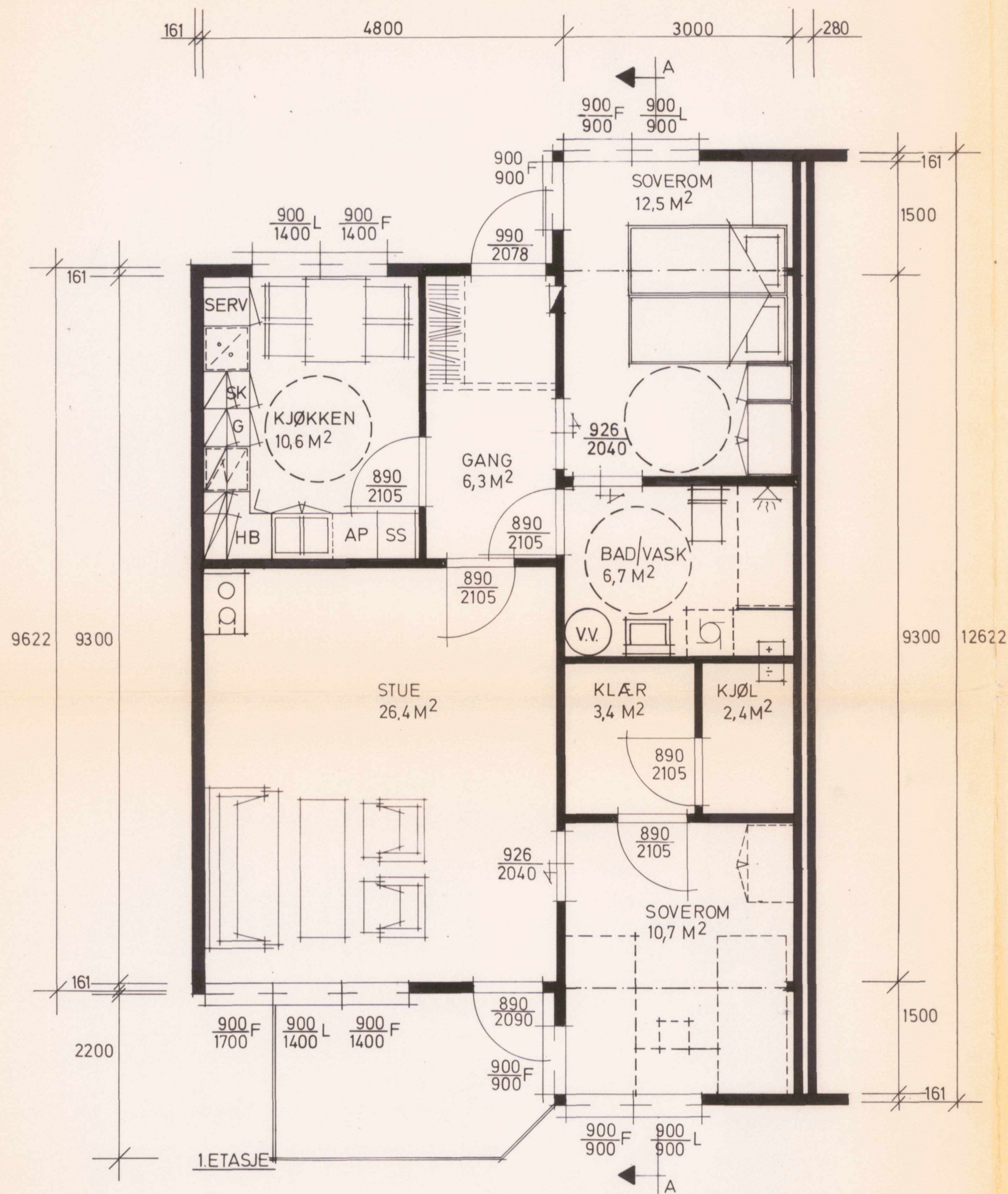
2. etasje 2850x

TIL DENNE TEGNING HØRER DETALJ NR:	
1	68
20	
41	
43	
65	

REV	REVIDERINGEN GJELDER		T/F	LISTE	SIGN	DATE
BYGGHERRE	SKEDSMO BBL		GRUNNMURSTEGNING			
BYGGEPLASS	HOLT VEST DF. A5		TYPE B			
 Block Watne KLEPP (04) 42 35 00	TEGN.	Siri	ERST. FOR/AV			
	GODKJ.		PROSJEKT NR.			
	MÅL	1:50	ARKIV NR.	TEGN. NR.		
	DATE	12.9.86	B-15134	202		
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A s ikke medvirker i.						

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 6
Sak nr. 665/1987

ANBUDSTEGNING
TOMT NR: 9,10,11,12



M1 - 190 m²
 O1 - 248 m²
 438 m²

UTREGNING AV AREAL:

1. ETASJE: BRA - 81,54 M²
 BA - 82

U. ETASJE: BRA - 80,63 M²
 BA - 81

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
 Bilag nr. 2
 Sak nr. 665 / 19 87

TYPE B

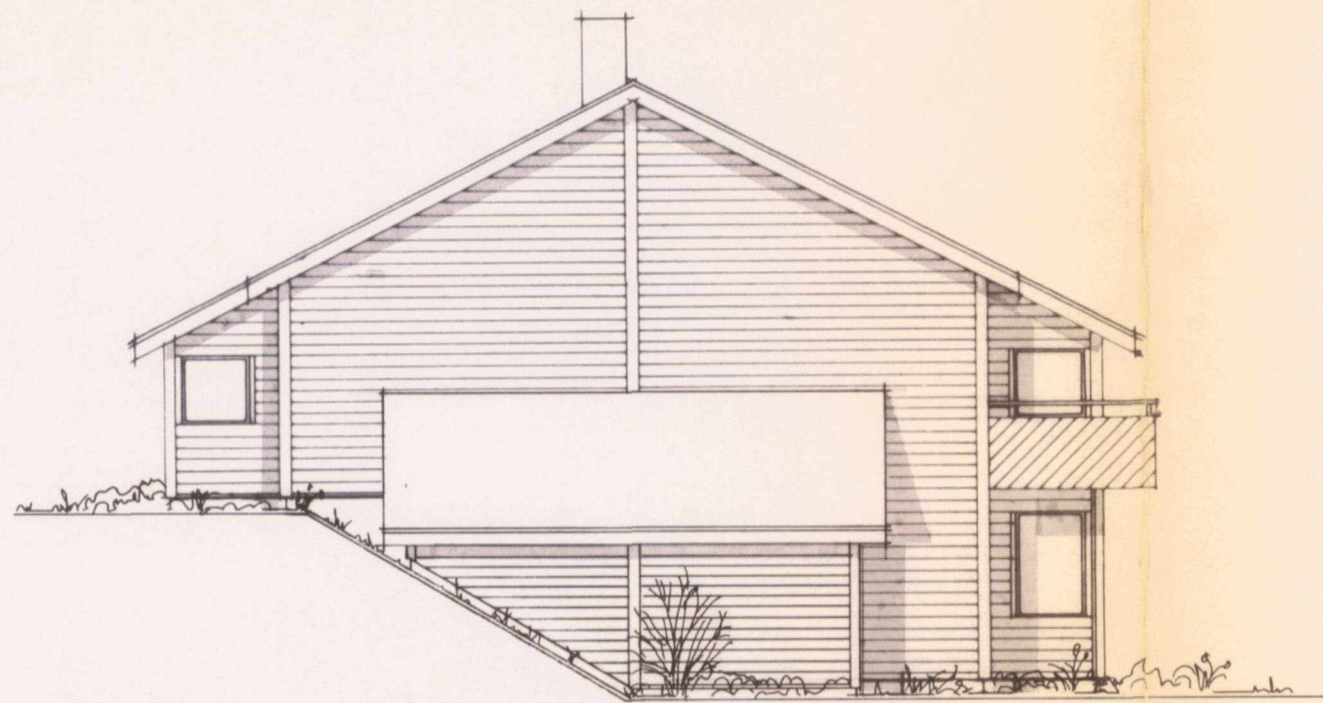
HUSTYPE
 BLOCK RS 2/3-2

PLANER

Block Watne

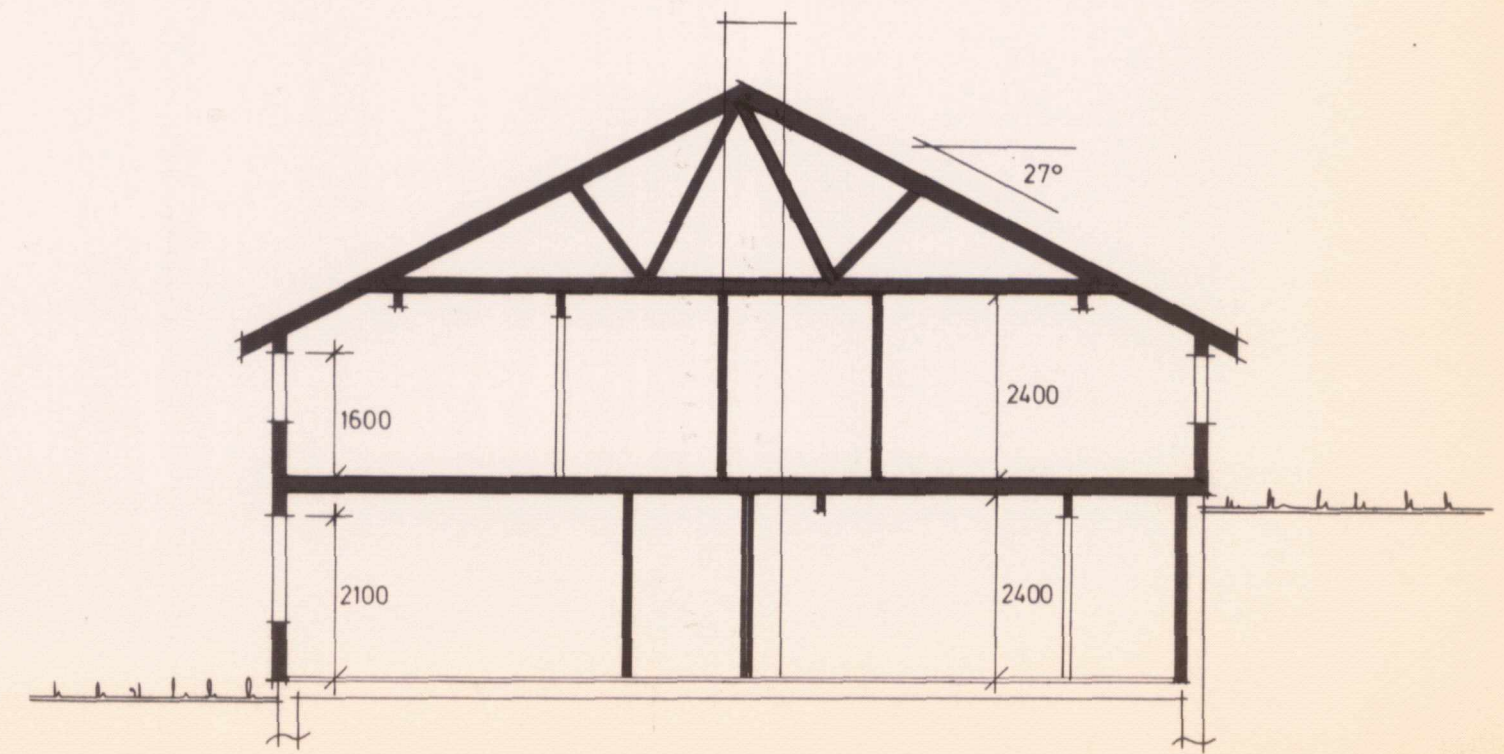
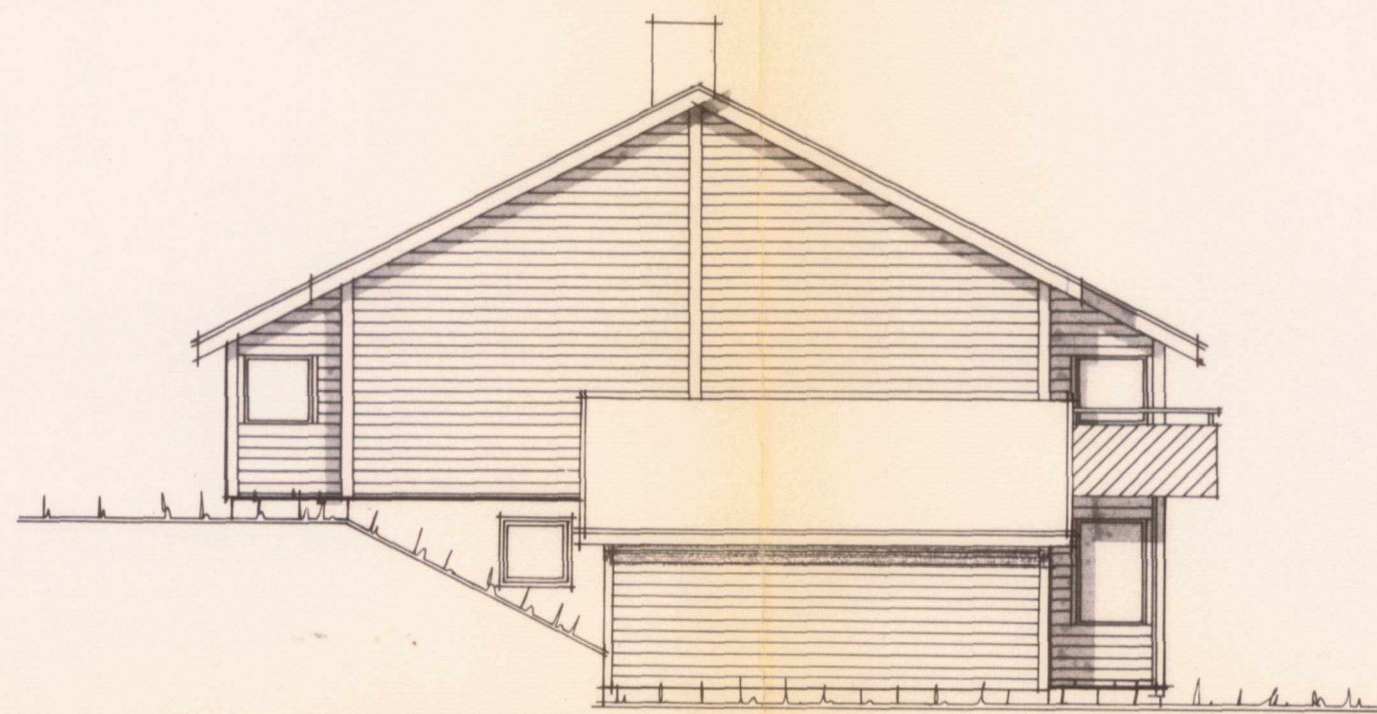
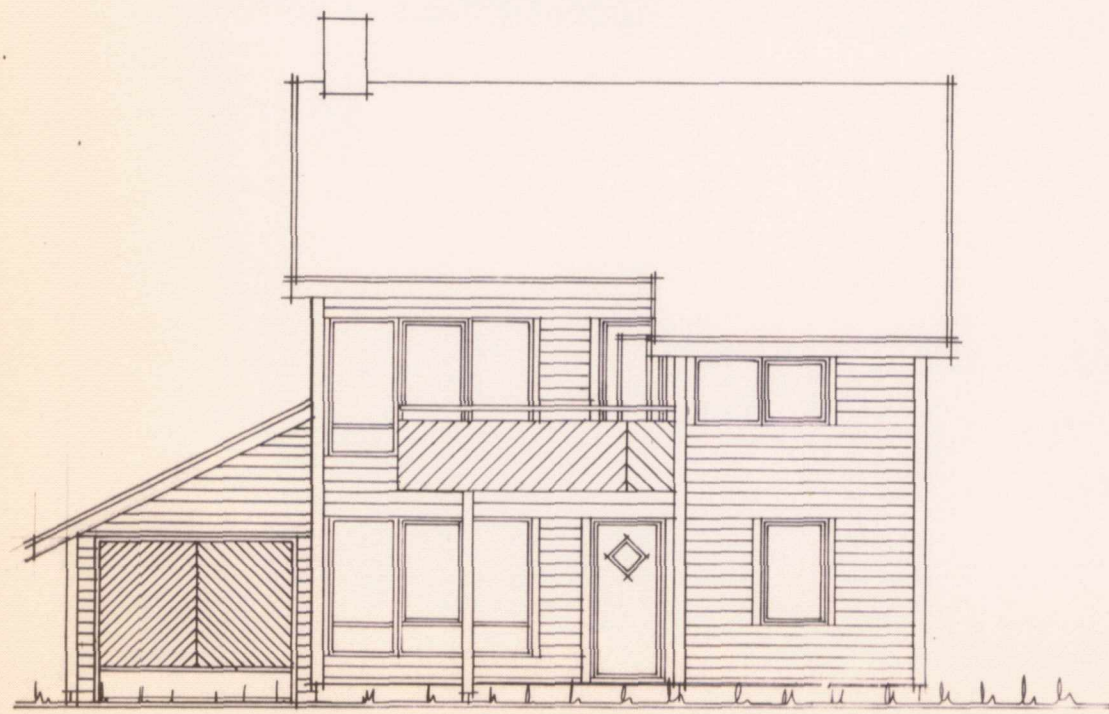
HUSTYPEN ER OPPGITTET MØT KUNSLØPSTANDARD ENDRET VINDUSTRUKTUR FRA 1800 TIL 1700 VÅTERHUSVEGGER UTROPET VINDU I U. ETG. FLYTET VEGGER I U. ETG., SUND PÅPE REVIDERINGEN GJELDER				amm. 24.03.87. amm. 6.10.86. amm. 8.9.86. SIGN
BYGGHERRE SKEDSMO BBL				
BYGGEPASS HOLT VEST DF A 5				
TEGN	RF	ERST FOR	ERST AV	
GODKJ.		TEGN. NR.		
MÅL	1:50		A 24831	
DATO	15.05-86	PROS. NR.		

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

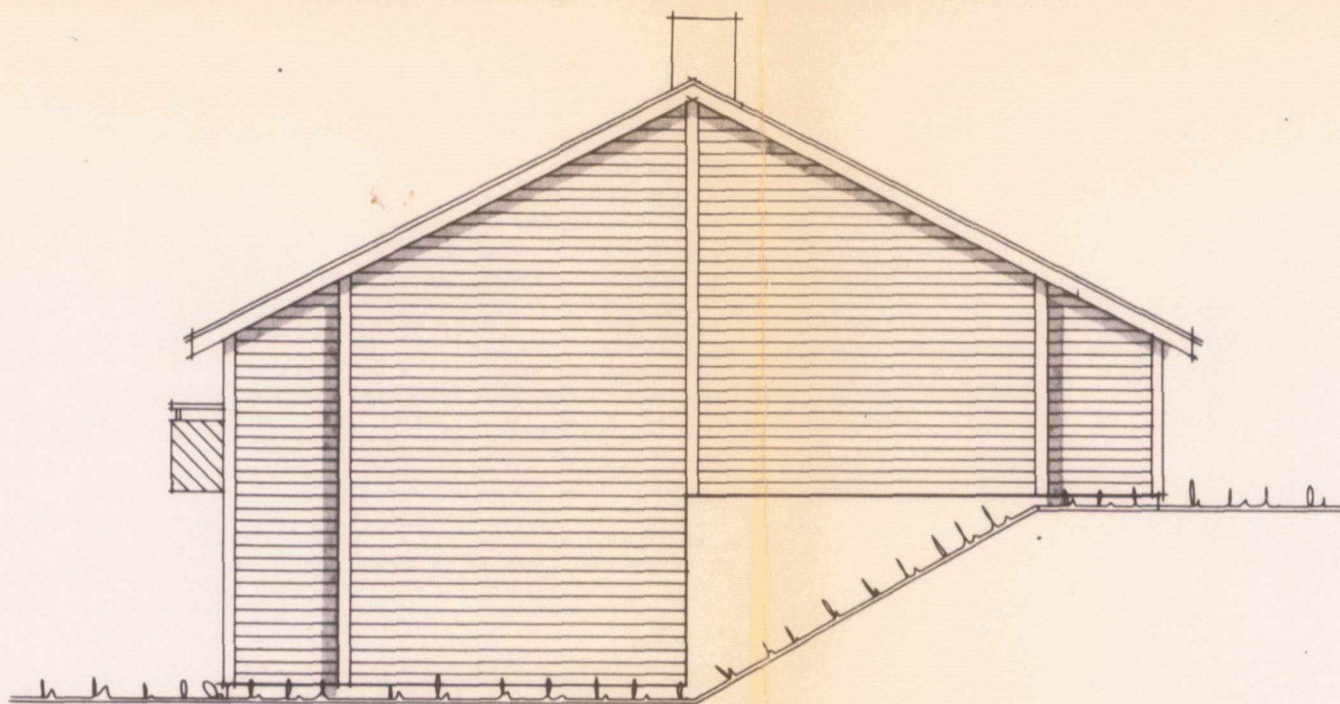
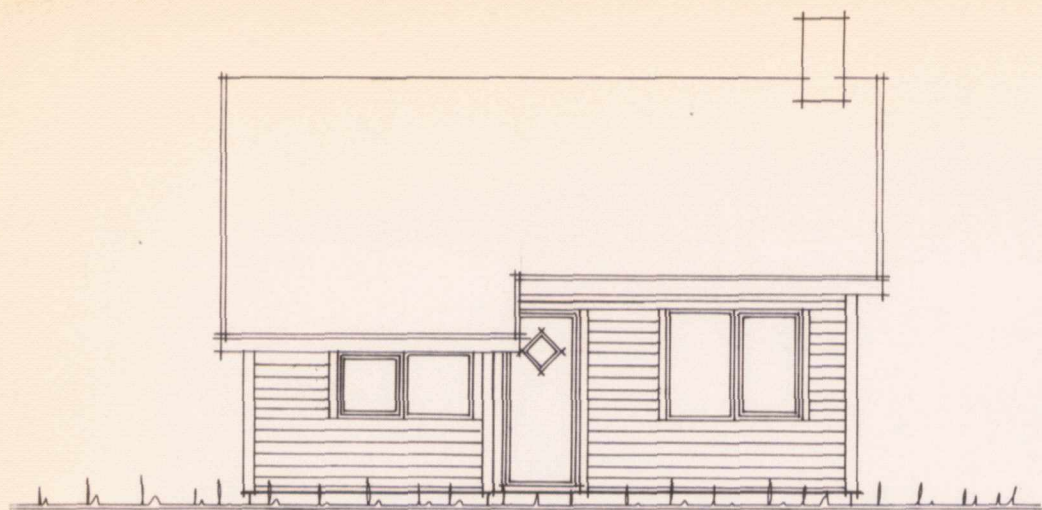


SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4 til
Sak nr. 665 / 1987

TYPE B +/-		REVIDERINGEN GJELDER		SIGN	DATO	
HUSTYPE		BYGGHERRE				
BLOCK RS 2/3-2		SKEDSMO B B L				
FASADER KOBLET		BYGGEPLASS				
 Block Watne		TEGN		RF	ERST. FOR	ERST. AV
		GODKJ.			TEGN. NR.	
		MÅL		1: 100	A-24836	
		DATO		15.05-86	PROSJ. NR.	
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.						



SNITT A-A



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 665 / 1987

TYPE B

HUSTYPE
BLOCK RS 2/3-2

FASADER / SNITT

Block Watne

HUSTYPEN ER OPPDATERT MOT LUSLØPSTANDARDEN
ENDRET VINDUSHØDEHÅL FRA 1800 TIL 1700
VINDU I GAVL OG INNEGNET GARASJE, SIVIND PIPE
REVIDERINGEN GJELDER
am 24.3.87
am 6.10.86
am 8.9.86
SIGN DATO

BYGGHERRE	SKEDSMO B B L		
BYGGEPLASS	HOLT VEST DF A 5		
TEGN	R F	ERST FOR	ERST AV
GODKJ.		TEGN NR.	
MÅL	1:100	A 24832	
DATO	15.05-86	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.



SKEDSMO KOMMUNE

A/L Skedsmo Boligbyggelag
Brøtergt. 1
2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I medhold av plan og bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: 6-mannsbolig B.sak nr.: 665/87

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadr. Lensmann Haaversens vei
116, 118, 146, 148, 150, 152 G.nr.: 21 B.nr.: 39

Byggets grunnflate: 670 m² Ant. etg.: 2 Ant.leil.: 6

Bruksareal: 1031 m² Brutto gulvareal:

Tatt i bruk:

Anmerkninger:

Leiearealet gjelder for Lensmann Haaversens vei 108-118, 130-136, 146-152.

Nr. 146: Fundamentet til garasje må isoleres, kjøkkenvindu må skiftes ut.

Nr. 150: Fundamentet for bolig må isoleres.

Hull i undertak skal utføres etter NBI A525.866.

Noe småarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes senest innen 1 år fra dato.

Skedsmo Bygningsråd, den 27.10.1988

Svein Bangsund

Bygningssjef

Kopi:

Brannsjefen

Helsesjefen

Driftsavdelingen

Feiermesteren

Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen

Ellen A. Stebekk

Ellen A. Stebekk

Avd. ingeniør

Kommunens postadresse: Postboks 55, 2011 STRØMMEN

Kontoradresser: Rådhuset, Strømsveien 74, Strømmen — Telefon (02) *71 71 01

Kulturadm., Skoleadm., Sosialadm., «Bonusgården», Strømsveien 49/53, Strømmen — Telefon (02) *71 71 01

Tekn. adm., Brøtergt. 2, Lillestrøm — Postadr.: Postboks 312, 2001 LILLESTRØM — Telefon (02) *73 07 01

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLTOMRÅDET,
DEL AV GNR 21 BNR 1,13,18 OG 20 - GNR 23 BNR 1 - GNR 24 BNR 1 - GNR 31 BNR
116 GNR 33 BNR 2 OG 18 - GNR 34 BNR 1 GNR 35 BNR 1,3,4,5,6,7,9 OG 10 - GNR 36
BNR 1 OG 2 - GNR 40 BNR 1.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet datert 13.07.1982, er vist med reguleringsgrense. Gjelder og for plan 193C.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder herunder områder for frittliggende småhus, rekkehus/ kjedehus, forretning/bolig, offentlig bebyggelse og industri.
2. Landbruksområder, herunder områder for jordbruk.
3. Trafikkområder, herunder gangveier og kjøreveier.
4. Friområder, herunder friområder for lek og sport.
5. Fareområder, herunder område for høyspenningsanlegg og militære anlegg.

1. BYGGEOMRÅDER.

Bygningene plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser mot kjøreveier, gangveier og friområder.

1.1 Boliger

(Reg. sak 6/89)

- 1.12 Områder for frittliggende småhus (B1-2-3-4 5-6-7-8-9.)

I området skal det oppføres frittliggende småhus enkeltvis eller i gruppe.

Frittliggende småhus kan oppføres i 2 etasjer med gesimshøyde ikke høyere enn 7 m og mønehøyde ikke høyere enn 9 m.

- 1.121 Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,25. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.122 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en tomtedelingsplan for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en detaljert cotert situasjonsplan som viser:
- bygningens plassering, etasjetall, høyde og takvinkel
 - parkeringsplass, garasje og avkjørsel
 - lekeplasser
 - eksisterende og fremtidig vegetasjon.

- 1.123 For hver bolig skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil . Garasjen skal anmeldes sammen med huset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
- 1.124 Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning, skal ha samme takvinkel.
- 1.13 Områder for rekke-/kjedehusbebyggelse. (A1-2-3-4-5-6)
- I områdene skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 1.131 I områdene skal det oppføres rekke-/kjedehus.
Bygningene skal ha saltak.
- 1.132 Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje. Utnyttingsgrad for boligområdet skal ikke overstige 0,4. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.133 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en tomteinndeling for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet, og ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
 - parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler
 - interne gangveier
 - lekeplasser
 - eksisterende og framtidig vegetasjon.
- 1.134 I områdene skal det opparbeides garasjer og parkeringsplasser.
Det skal avsettes 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.
- 1.135 Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
Antenneanleggenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

1.2 Område for forretning/bolig.

I området skal oppføres bygninger for forretninger og boliger med tilhørende anlegg.

- 1.21 Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer, og utnyttingsgrad for området skal ikke overstige 0,4. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.22 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.3 Områder for offentlig bebyggelse.

I områdene skal oppføres daghjem (barnehage) og skole med tilhørende anlegg.

- 1.31 Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje. Utnyttingsgrad for områdene skal ikke overstige 0,25.
Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.32 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet . Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningens plassering, etasjeantall, høyde og takform
 - parkeringsplasser
 - lekeplasser
 - eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.4 Område for industri.

I området skal oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

- 1.41 ~~(tas ut i hht. reg.sak 145/1985)~~
~~Bygningsrådet kan, hvor forholdet ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.~~
- 1.42 (Reg. sak 21/88)
Bebyggelsen kan oppføres i inntil tre etasjer eller to etasjer med underetasje. Utnyttingsgraden for området skal ikke overstige 0,7.
Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.43 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
 - adkomstforhold for gående og kjørende og parkeringsplasser
 - terrengmessig behandling på cotert plan
 - eksisterende og fremtidig vegetasjon.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

2.1 Område for jordbruk.

Områdene skal nyttes til jordbruksdrift.

Bygninger som er knyttet til jordbruksdrift kan oppføres i områdene.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger
- gang- og sykkelveger.

3.2 Adkomst til gnr 35 bnr 3, Holt Østre og gnr 36 bnr 1 Holt Vestre fra offentlig kjøreveg, skal skje via gangveg beliggende vest for de to eiendommene.

4. FRIOMRÅDER.

4.1 Friområdet skal nyttes til sport og lek. Nødvendig byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

4.2 Det skal anlegges skjerm som vist på plankartet. Skjermen skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne hvorvidt skjermens støydempende egenskaper er tilfredsstillende. Skjermen skal ferdigstilles samtidig med boligene.

5. FAREOMRÅDER.

5.1 Område for høyspenningsanlegg.

Området er sikringssone for høyspentledning.

5.12 Arealet under høyspentledninger vest for industriområdet og mellom industriområdet og Trondheimsveien kan opparbeides og nyttes til fellesparkeringsplass for boligeiendommene eller som annet felles areal.

Før området tas i bruk, skal det utarbeides parkeringsplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

5.2 Område for militær virksomhet.

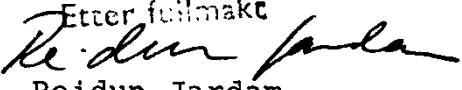
Området er fareområdet rundt militært anlegg.

6. FELLESBESTEMMELSER.

- 6.1 Inngjerding av tomter må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
- 6.2 Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.
- 6.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Revidert i hht. Vedtak i sak 145/1985, 12.11.1985 der pkt. 1.41 utgår.

STADFESTET DEN 05.04.1984
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Etter fullmakt

Reidun Jardam



Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

21/39/0/0

Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg

- FRIOMRÅDER
- Anlegg for lek
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane

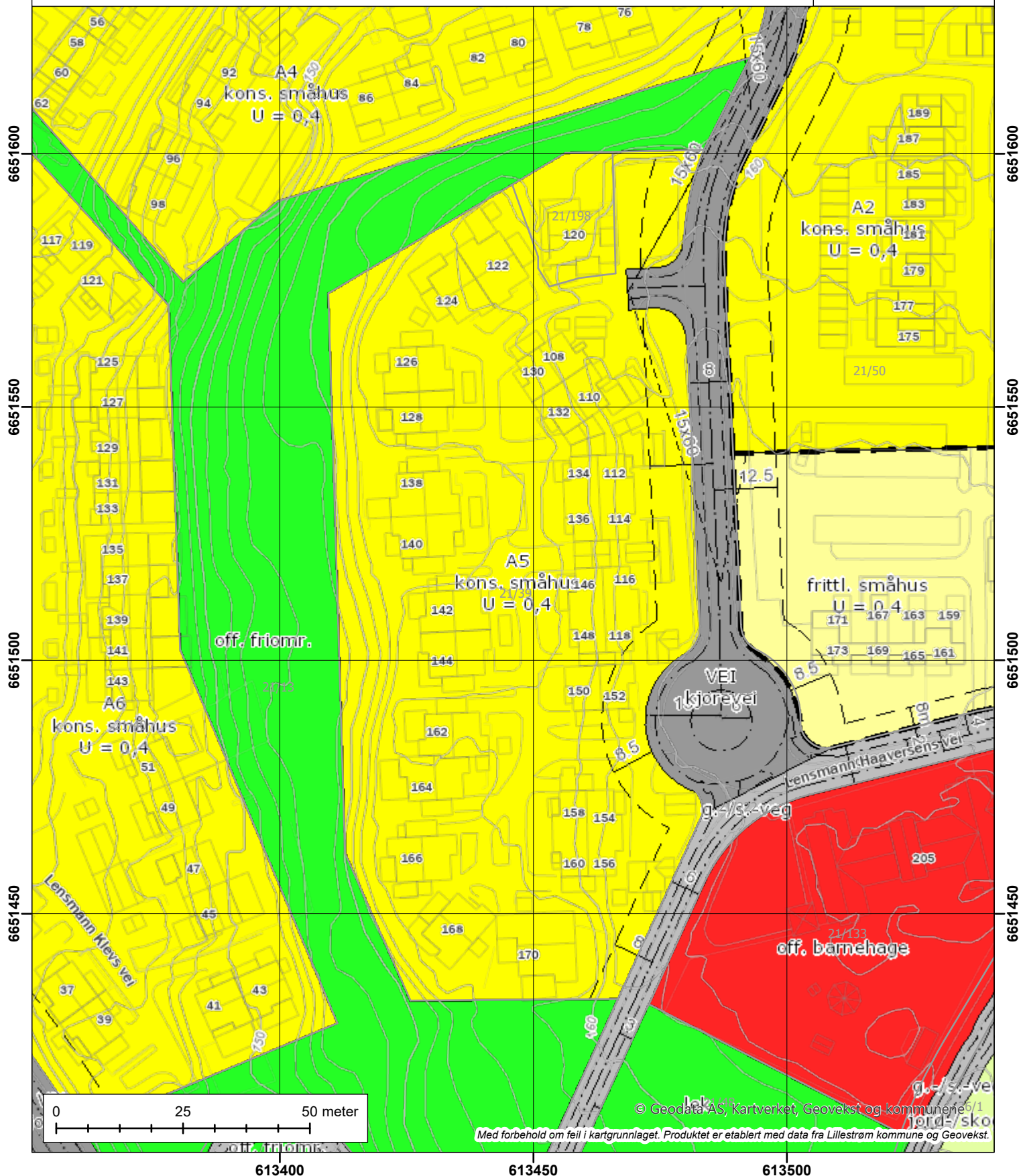
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.11.2024

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

21/39/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

Boligbebyggelse, nåv.

Tjenesteyting, nåv.

Veg, nåv.

Naturområde, nåv.

Friområde, nåv.

LNRF, tiltak for stedb.
næring, nåv.

KpSamferdsellinje

1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei
N

Arealformålsgrænse

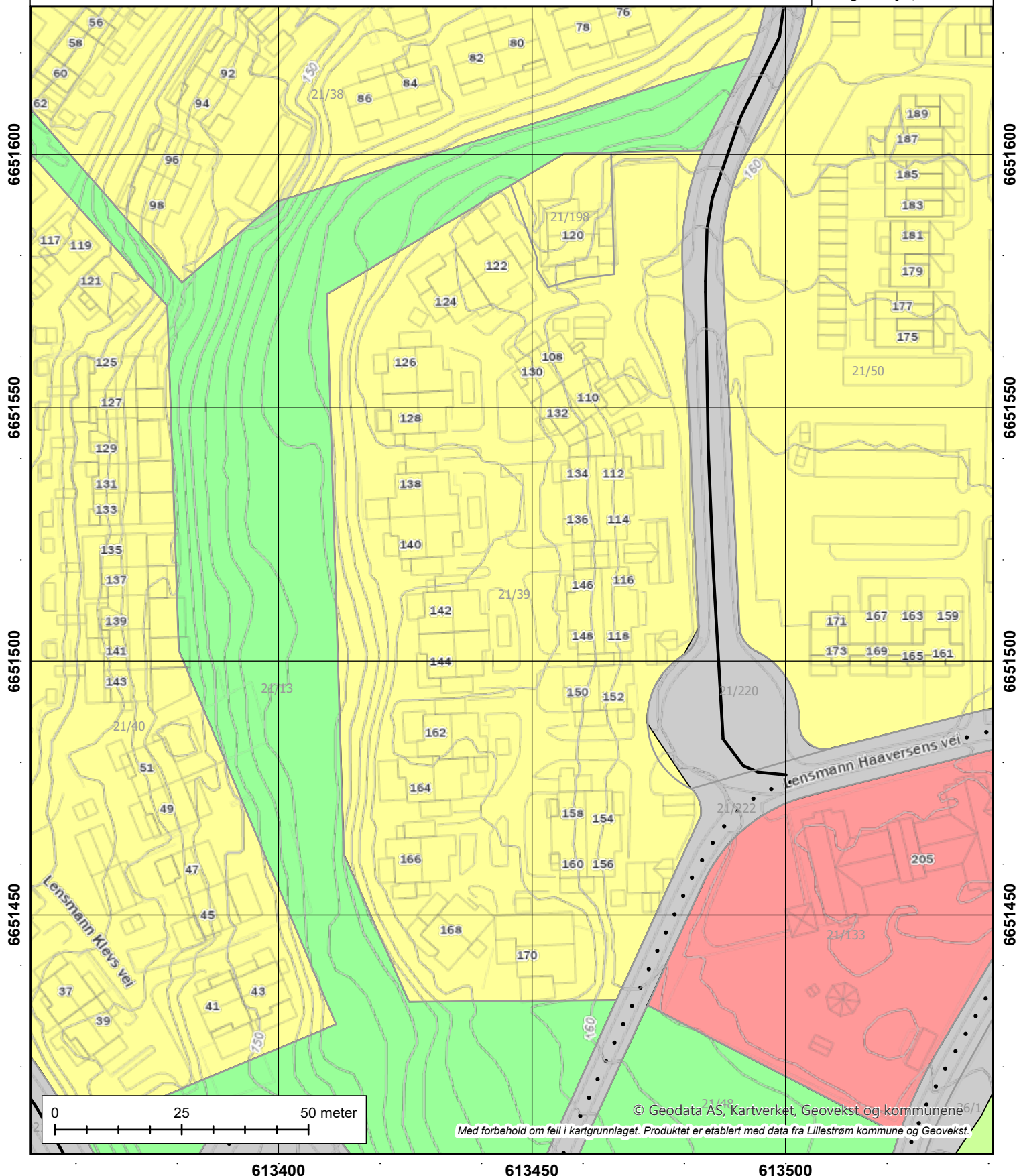
Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.11.2024

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



Tegnforklaring

- | | | | |
|---|--|---|------------------------|
|  | Bolig, uthus, landbruk |  | Nøyaktig |
|  | Fritids-/sesongbosted |  | Middels nøyaktig |
|  | Bygning, annen
kjent type |  | Mindre nøyaktig |
|  | Bygning uten
matrikkelinformasjon |  | Mindre - lite nøyaktig |
|  | Andre tiltak |  | Unøyaktig |
|  | Bygning tiltak, endring |  | Omtvistet grense |
|  | Bygning tiltak, nybygg |  | Hjelpelinje vannkant |
|  | Bygning tiltak, riving |  | Hjelpelinje vegkant |
|  | Samferdsel tiltak |  | Fiktive hjelpelinjer |
|  | Andre tiltakstyper/
spesifiseringer |  | Hjelpelinje punktbeste |

Eiendomsgrenser



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.11.2024



 SKEDSMO KOMMUNE Teknisk sektor- Byggesaksavdelingen Postboks 313 2001 LILLESTRØM	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven § 99			
	Saksmappe (j.nr)		Løpenr	
	01/04118		23118/01	
Gnr		Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Tiltakshaver (navn og adresse)		Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse		
K. Ødegård Lensmann Haaversensvei 148 2019 SKEDSMOKORSET		Utbedring av skorstein. - Del av rekkehus Lenmann Haaversensvei 148, 2019 SKEDSMOKORSET		

Spesifikasjon				
BTA: m ²		BRA _(hoveddel) : m ²	BRA _(tilleggsdel) : m ²	BRA: m ²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak Rammetillatelse Igangsettingstillatelse		Kontrollerklæring / Dato 17.09.01 Sluttkontroll / Dato 17.09.01
Merknader - Ferdigattest gis på grunnlag av brev/kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Block Watne, datert 17.09.01. - Skorsteinen er utbedret, kontrollert og tetthetsmålt. I følge Martin Feet og Bjørn M. Smedsrud anses skorsteinen å være i forskriftmessig stand.				

Byggesaksavdelingen - 27.09.01


 Hilde Lundgreen
 saksbehandler
 SKEDSMO KOMMUNE
 Byggesaksavdelingen

Kopi til		
Ansvarlig søker	Block Watne AS Skjetten	Hvamstubben 14, 2013 SKJETTEN
	Holtlia brl. v / Høstaker	Lensmann Haaversensvei 138, 2019 Skedsmokorset
	NRBR v/ Feiervesenet	
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.