

PROAKTIV

Skap din drømmebolig

I familievennlige omgivelser
på Finstad!

FINSTADRABBen 176



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FINSTADJORDET

Familievennlig rekkehus med moderniseringsbehov over to plan med solrike uteplasser, hage og garasje!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Finstadrabben 176, 1475
FINSTADJORDET

Gnr./Bnr.: Gnr. 98, bnr. 76, i Lørenskog
kommune

Prisantydning: 5.000.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Andel fellesgjeld: 153.474,-

Totalpris: 5.154.564,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 4/2

BRA: 130 m²

BRA-i: 117 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Med boligen følger en
garasjeplass.

Tomt: 41259.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.131,-

Felleskostnader inkl.: Dirftskostnader,
kabel-TV/bredbånd, nedbetaling av andel
fellesgjeld, kommunale avgifter,
eiendomsskatt, forsikringer m.m.

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
42	82	86	92
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
176			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

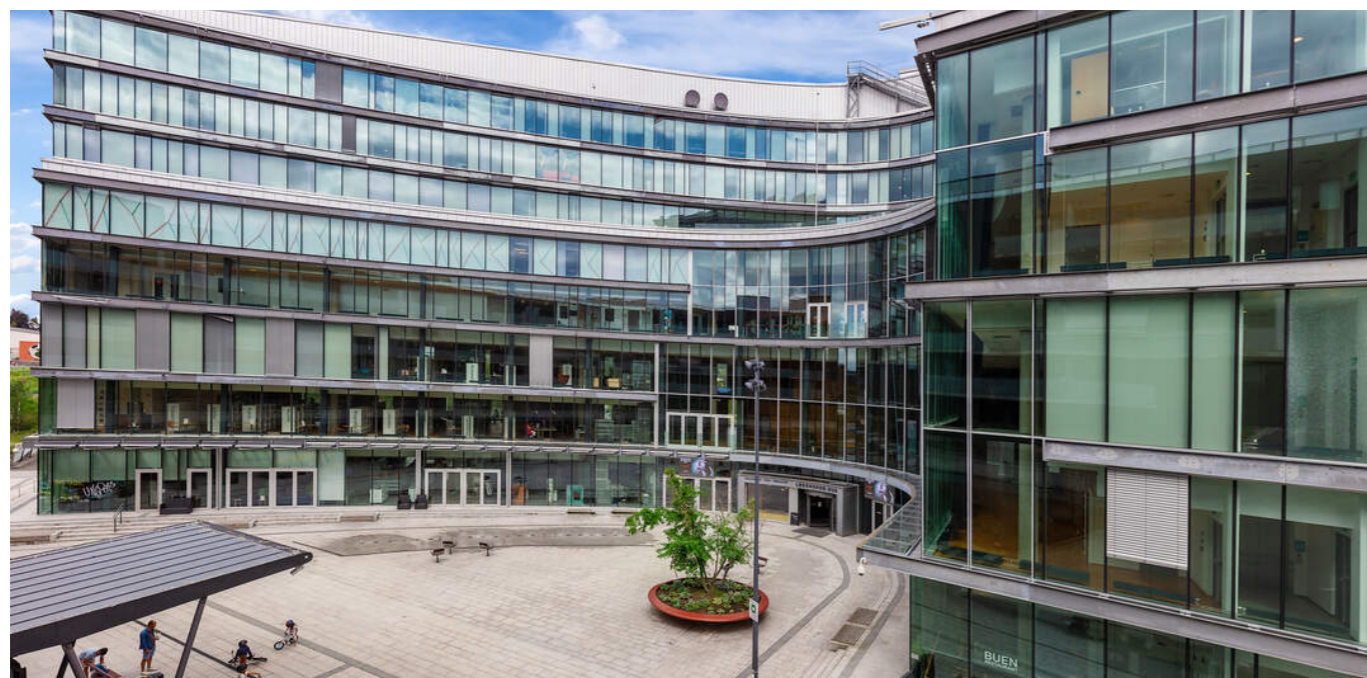
Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



FINSTADJORDET

Kommune: Lørenskog / Område: FINSTADJORDET

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Butikker og servicetilbud

Finstadrabben 176 ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Finstadjordet i Lørenskog. Området er kjent for sitt rolige bomiljø med lite gjennomgangstrafikk, grønne fellesområder og en trygg atmosfære som gjør det spesielt attraktivt for barnefamilier. Boligen ligger i Finstadvollen borettslag, et veletablert rekkehusområde bestående av familieboliger med gode utearealer og et sterkt nabomiljø.

I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker som gjør hverdagen enkel og praktisk. Triaden Lørenskog Storsenter ligger kun få minutters kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer og restauranter. Her finner du alt fra dagligvareforretninger og apotek til treningssentre, vinmonopol og spesialbutikker. I tillegg ligger både Metro Senter og Lørenskog sentrum innen kort avstand, noe som gir et



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Finstadia Linje 110, 110E, 120	7 min 🚶 0,6 km
🚗 Fjellhamar stasjon Linje L1	9 min 🚶 5,3 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 🚶 17,1 km
✈️ Oslo Gardermoen	33 min 🚶

DAGLIGVARE

Coop Extra Finstadjordet Nbda Søndagsåpent	8 min 🚶 0,6 km
Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	12 min 🚶 1,1 km

VARER/TJENESTER

📦 Triaden Lørenskog Storsenter	16 min 🚶
📦 Triaden Apotek	17 min 🚶

SPORT

🏃 Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0,4 km
🏃 Finstad balløkke Ballspill	9 min 🚶 0,8 km
🏃 SATS Triaden	16 min 🚶
🏃 Sporty 60+	17 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lørenskog Kommune Per O. Lunds g...	12 min 🚶
🚗 Lørenskog kommune Berger barneha...	15 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



omfattende tilbud av handel og service.

For aktive familier finnes flere idrettsanlegg og fritidstilbud i nærområdet. Lørenskog har et rikt idrettsmiljø med fotballbaner, ishall, svømmehall og ulike aktivitetstilbud for både barn og voksne. Det er også kort vei til helsetjenester, legekontorer, tannleger og øvrige servicetilbud som bidrar til en enkel og bekvem hverdag.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Offentlig transport

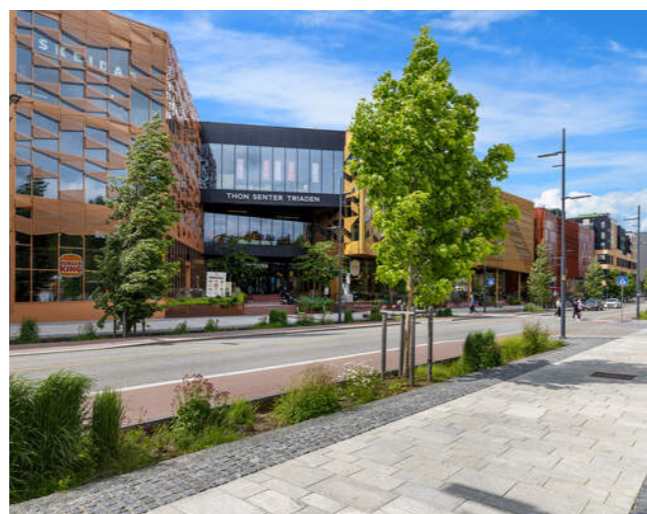
Området har gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å pendle både til Oslo og øvrige deler av Romerike. Fra boligen er det gangavstand til bussholdeplasser med hyppige avganger mot Lørenskog sentrum, Ahus, Oslo og Lillestrøm. Det er også kort avstand til togforbindelser via Lørenskog stasjon, som gir raske reiser til Oslo sentrum og Gardermoen.

For bilpendlere er beliggenheten svært gunstig med enkel adkomst til E6 og riksvei 159. Dette gir effektiv forbindelse til Oslo, Gardermoen, Lillestrøm og øvrige sentrale arbeidsområder på Østlandet. Nærområdet kombinerer dermed rolige omgivelser med svært gode transportmuligheter.

Tur, fritid og rekreasjon

Finstadjordet er omgitt av flotte naturområder som innbyr til aktivitet og rekreasjon året rundt. Fra boligen er det kort vei til turstier, skogsområder og grøntdrag som passer perfekt for både små og store. Området byr på gode muligheter for jogging, sykling, lufteturer med hund og familieutflykter i naturskjønne omgivelser.

Kort vei unna ligger populære turområder ved Losby og



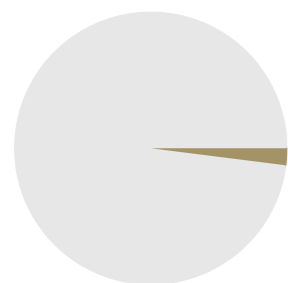
Østmarka, som regnes blant de mest attraktive friluftsområdene i regionen. Her finner man et omfattende nettverk av turveier, lysløyper, sykkelstier og skiløyper. Losby er også kjent for sitt attraktive golfanlegg og flotte rekreasjonsmuligheter gjennom hele året.

For barn finnes flere lekeplasser og grønne fellesarealer i nærområdet, og borettslaget er spesielt kjent for sine trygge omgivelser og gode møteplasser for både barn og voksne. Dette skaper et sosialt og inkluderende bomiljø som mange familier setter stor pris på.

Skoler og barnehager

Eiendommen ligger i et område med et godt utvalg av barnehager og skoler. Finstad skole ligger i kort gangavstand fra boligen, noe som gjør skoleveien trygg og enkel for familiens yngste. Området har også flere barnehager innenfor kort avstand, noe som bidrar til en praktisk hverdag for småbarnsfamilier.

BOLIGMASSE



98% rekkehus
2% annet

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	4 min 0,4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	17 min 1,5 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	6 min 2,5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	23 min 1,9 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	23 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3,4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4,2 km

BARNEHAGER

Finstad barnehage (0-5 år) 58 barn	3 min 0,3 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	10 min 0,8 km
Nesåsen barnehage (0-5 år) 57 barn	14 min 1,3 km

For eldre barn finnes gode ungdomsskole- og videregående skoletilbud i Lørenskog kommune, med enkel adkomst både til fots, med sykkel og kollektivtransport. Nærheten til skoler, fritidsaktiviteter og idrettstilbud gjør området svært attraktivt for familier som ønsker en aktiv og trygg oppvekstarena.

Samlet sett tilbyr Finstadrabben 176 en attraktiv kombinasjon av rolige og familievennlige omgivelser, gode servicetilbud, sterke kollektivforbindelser og nærhet til natur og rekreasjon. Dette er et område hvor både barn og voksne kan trives gjennom alle livets faser.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med en variert sammensetning av rekkehus, eneboliger, tomannsboliger og lavblokker. Bebyggelsen er etablert over tid og preges av grønne omgivelser, godt vedlikeholdte fellesarealer og et rolig, familievennlig bomiljø. I nærområdet finnes flere veietablerte boligfelt med interne gangveier og lekeområder som bidrar til en trygg og oversiktlig hverdag for både store og små.



Finstadområdet er særlig populært blant barnefamilier som verdsetter kombinasjonen av skjermede omgivelser, nærhet til skoler og barnehager samt gode rekreasjonsmuligheter. Den varierte bebyggelsen gir området et levende og inkluderende preg, samtidig som de grønne omgivelsene og den lave bebyggelsen skaper en luftig og trivelig atmosfære.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonnen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



VELKOMMEN TIL FINSTADRABBEN 176

Vi starter utendørs - boligen har flere solrike uteplasser og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Med boligen følger en garasjeplass.

Tomtestørrelse

41 259 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i et veletablert og familievennlig rekkehusområde med interne gangveier, grønne fellesarealer og et skjermet bomiljø. Eiendommen har en attraktiv plassering i borettslaget med gode solforhold og uteområder som inviterer til både lek, avslapning og sosialt samvær.

Fra boligen er det direkte adkomst til en hyggelig, privat uteplass som danner en naturlig forlengelse av oppholdsrommene i sommerhalvåret. Her er det god plass til sittegrupper, grill og beplantning etter eget ønske. Uteområdet gir rom for både rolige morgenstunder og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Borettslagets fellesområder fremstår velholdte og byr på store grøntarealer som skaper luft og avstand mellom bebyggelsen. De bilfrie sonene og interne gangveiene bidrar til et trygt nærmiljø hvor barn kan leke fritt og bevege seg mellom bolig, lekeplasser og fellesområder på en sikker måte.

Den familievennlige utformingen av området, kombinert med nærhet til skoler, barnehager og rekreasjonsmuligheter, gjør dette til et attraktivt sted å etablere seg for kjøpere i ulike livsfaser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra taknivå. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke i underetasje. Innvendig har boligen finérdører.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3. Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.





Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppstrukket trevirke/trepaneler.

Etasjeskille/gulv 1. etasje: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Fuksikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Eldre vaskerom med synlig røropplegg, ikke påvist fukt ved overflatemåling.

Bad underetasje - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad underetasje - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bad underetasje - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bad underetasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Eldre vaskerom med synlig røropplegg, ikke påvist

fukt ved overflatemåling.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Tore Haugstulen (befaringsdato: Tirsdag, 19. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

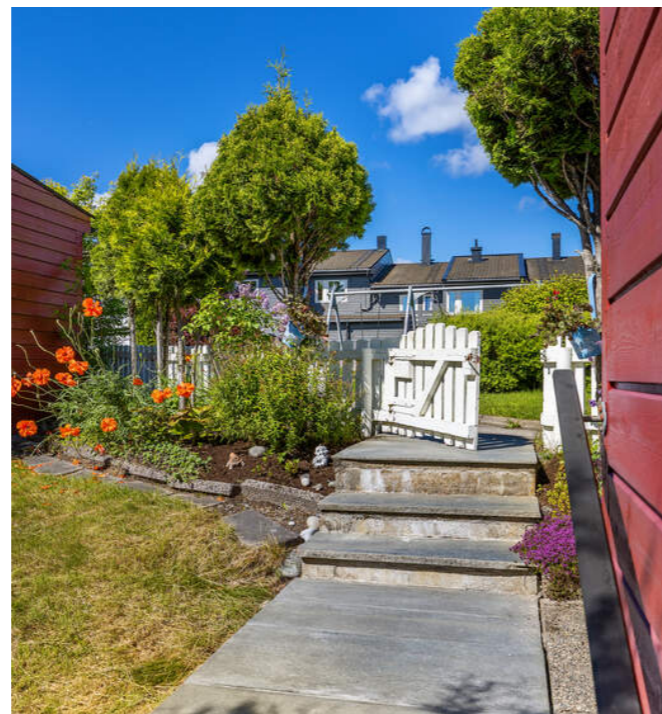
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
JA, faglært: Støpt nye gulv med varmekabler. Skiftet veggpaneler. 2004.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
JA, faglært: Skiftet av sikringskap. 2003.





























VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder som følger:

1. Etasje: Entré, vaskerom, kjøkken, stue m/trapp og bod,
Underetasje: Bod, stue m/trapp, soverom, soverom 2, bad.

Areal

Rekkehus

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 56 kvm

Total BRA: 56 kvm

1. etasje

BRA-i: 61 kvm

Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 12 kvm

1. etasje: 32 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 13 kvm

Total BRA: 13 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos

bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Finstadrabben 176 er et familievennlig rekkehus med en attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Finstadjordet. Boligen strekker seg over to plan og byr på en praktisk planløsning med romslige oppholdsrom, to soverom, flere gode uteplasser og egne oppbevaringsmuligheter. Her får du et hjem med et solid utgangspunkt, hvor neste eier har muligheten til å videreutvikle og modernisere etter egne ønsker og behov.

Boligen fremstår med et tydelig potensial og passer godt for både førstegangskjøpere, småbarnsfamilier og andre som ønsker å skape sitt eget drømmehjem i trygge og grønne omgivelser. De gode uterommene, med både balkong, terrasse og hage, gir flotte rammer for lek, avslapning og sosiale sammenkomster gjennom store deler av året.

Entré og hall:

Velkommen inn i en romslig og praktisk entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, noe som bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag. Hallen fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligens ulike soner og gir en luftig følelse allerede ved ankomst.

Stue:

Stuen er boligens naturlige samlingspunkt og byr på gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og TV-løsning. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og skaper en



STUE



lys og trivelig atmosfære. Rommets størrelse og planløsning gir stor fleksibilitet, samtidig som det representerer en spennende mulighet for den som ønsker å oppgradere og sette sitt eget preg over tid. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen, noe som gir en fin sammenheng mellom inne- og utearealene.

Balkong:

Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det god plass til sittegruppe og utemøbler, enten man ønsker rolige morgenstunder med en kopp kaffe eller hyggelige middager med familie og venner. Med utsyn mot grønne omgivelser ligger forholdene til rette for å skape et hyggelig uterom tilpasset egne ønsker.

Spisestue:

I tilknytning til kjøkkenet finner vi en egen spise plass som innbyr til hyggelige familiemiddager og sosiale sammenkomster. Rommet har en naturlig plassering i boligen og bidrar til å samle familie og gjester rundt hverdagens små og store øyeblikk.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet er utformet med profilerte fronter og benkeplate i heltre, og byr på godt med skap- og arbeidsplass. Vindusplasseringen sørger for naturlig lys til arbeidsflatene, samtidig som den integrerte spise plassen skaper en uformell og hyggelig ramme rundt dagens måltider. Kjøkkenet har et funksjonelt utgangspunkt og gir gode muligheter for modernisering og tilpasning til dagens standard og egne preferanser.

Vaskerom/baderom hovedetasje:

Praktisk vaskerom i hovedetasjen gjør hverdagslogistikken enklere for en aktiv familie. Her er det plass til vaskemaskin, tørketrommel og oppbevaringsløsninger som bidrar til en funksjonell hverdag. Rommet fremstår med et solid utgangspunkt og representerer samtidig en mulighet for fremtidig oppgradering dersom ønskelig.

Baderom underetasje:

Baderommet i underetasjen er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Rommet dekker familiens daglige behov og har en praktisk plassering i tilknytning til soverommene. For den som ønsker å modernisere boligen ytterligere, ligger det gode muligheter i å skape et tidsriktig bad tilpasset egen smak og stil.



Hovedsoverom:

Hovedsoverommet har en god størrelse og gir plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Rommet oppleves som rolig og tilbaketrukket, og danner en fin ramme rundt familiens private sone. Med enkle grep kan rommet videreutvikles til et moderne og innbydende hovedsoverom.

Soverom 2:

Boligens andre soverom er fleksibelt og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Rommet har gode lysforhold og en størrelse som gjør det enkelt å innrede funksjonelt, uavhengig av livsfase og bruk.

Boder:

Boligen disponerer flere praktiske oppbevaringsmuligheter som bidrar til en ryddig og oversiktlig hverdag. Bodene egner seg godt til oppbevaring av sesongutstyr, sportsutstyr, verktøy og øvrige eiendeler som man ønsker lett tilgjengelig, men utenfor boligens oppholdsrom.

Oppvarming

Boligen har en eldre kamin i underetasjen som gir godt med varmespredning. I tillegg finnes det varmekabler i store deler av underetasjen.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.









SPISESTUE



KJØKKEN









HOVEDSOVEROM



SOVEROM II



BADEROM



VASKEROM



HALL







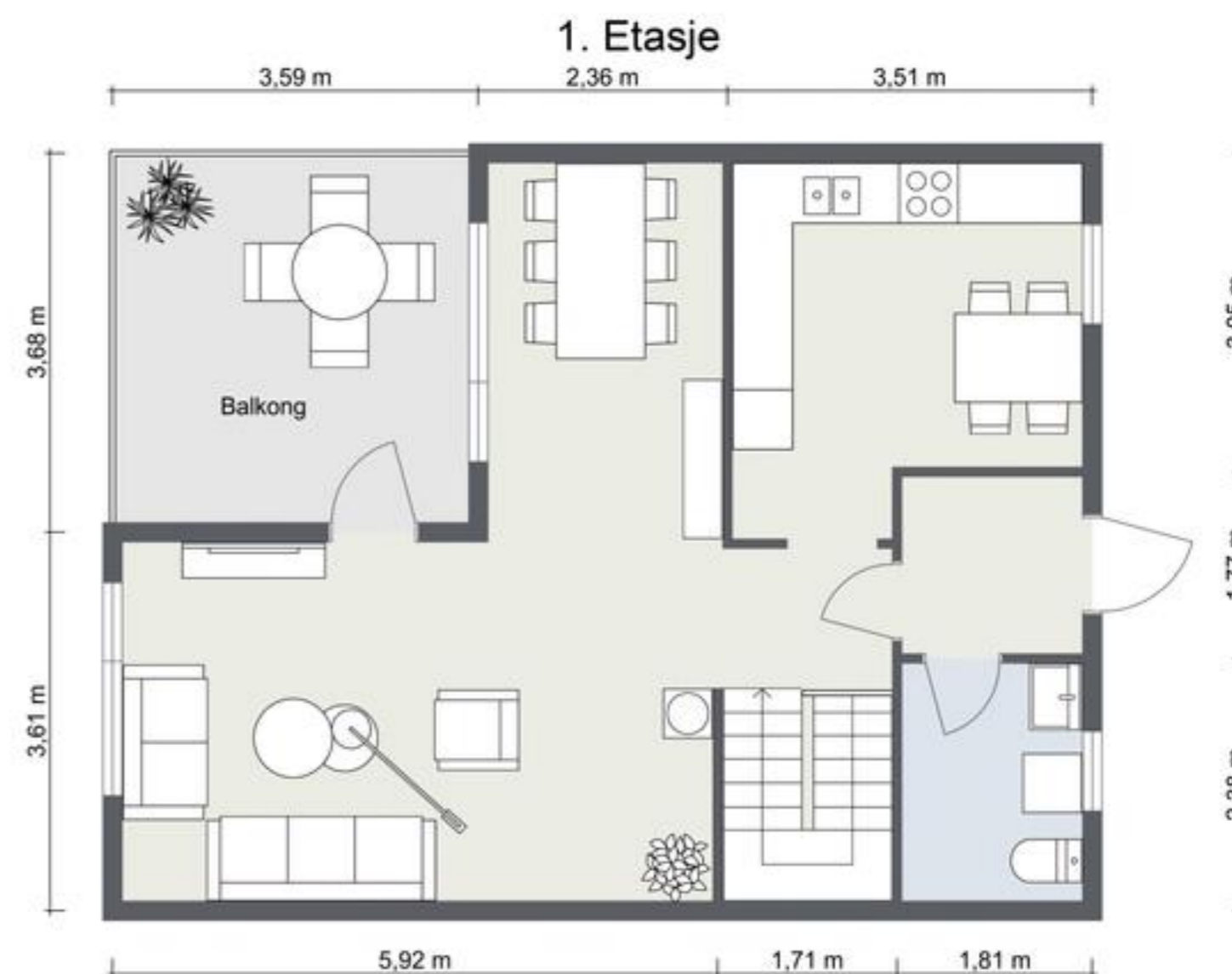


BOD



Finstadrabben 176

PLANTEGNINGER



Finstadrabben 176



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Borettslaget består av 171 boliger.

Felleskostnader pr. mnd

6.131,-

Felleskostnader inkluderer

Dirftskostnader, kabel-TV/bredbånd, nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikringer m.m.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

Pipetillegg 18,00,-

Vedlikeholdsfond 90,00,-

Eiendomsskatt 1. halvår 0,00 - Etter fremtidig endring: 1 662,65 fra og med 01.09.2026

Felleskostnader 6 023,00,-

Andel fellesgjeld

153.474,- per onsdag, 10. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207719196

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,44%

Restsaldo 16 834 467,00

Innfrielsesdato: 30.07.2048

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208201883

Lånetype: Serielån

Rentesats: 5,44%

Restsaldo 9 075 000,00

Innfrielsesdato: 30.05.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208201891

Lånetype: Serielån

Rentesats: 0,00%

Restsaldo 0,00

Innfrielsesdato: 30.12.2025

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Andel fellesformue

11.960,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget.

Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke

boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslaget styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Dersom borettslaget har fellesgjeld med IN-ordning og du vurderer innfrielse må du ta kontakt med forretningsfører ang. innfrielsesbeløp og mulige tidspunkt for innfrielse.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf

Polisennummer3056598

Sikringsordning

Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Formuesverdi primær

1.223.318,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.893.273,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten betales via felleskostnadene. Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Kommentar fellesgjeld

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus datert 12.12.1978.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er

Kjerneinformasjon

utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 12. desember 1978

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/98/76:

27.12.1978 - Dokumentnr: 8620 - Erklæring/avtale
fl.skjøte har Finstadkollen Borettslag ikke rett til å oppløse borettslaget uten samt.av OBOS.Best.om forkjøpsrett, overdragelse bebygg.m.v. fl.best.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1980 - Dokumentnr: 1672 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om ikke å kreve kommunen for erstatning vedrørende ledninger

01.08.1985 - Dokumentnr: 6443 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om ikke å kreve kommunen for erstatning

16.10.1989 - Dokumentnr: 10382 - Erklæring/avtale
Kartforretning holdt 20.10.1988
Areal 41274 m2

03.11.1977 - Dokumentnr: 9112 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:98 Bnr:1
SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1342109 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:98 Bnr:76

01.01.2024 - Dokumentnr: 162869 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:98 Bnr:16

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplanen. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgssoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å

gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 10. juni 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

5 001 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer

dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovplågt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgssoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgssoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes

Kjerneinformasjon

fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemmet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

Kjerneinformasjon

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og ytterligere utvasking vil ikke bli utført ved overtagelse.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøper tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøper må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Bjerg Skaug

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,82% av salgssum. Estimert provisjon kr. 41 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 000,00, Spørring i grunnboken kr 0,00, Tilretteleggingsgebyr kr 12 250,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 900,00. Sum faste vederlag kr. 51 050.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett (ca 7600,- dersom vi avklarer og den ikke selges) kr 0,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg - Eierskiftegebyr (OBOS, Vestbo, BOB, BATE) kr 6 725,00, Utlegg - Opplysninger fra forretningsfører (OBOS BBL) kr 4 375,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 249,00, Utlegg

tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 5 500,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 15 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 35 690.

Totale kostnader kr. 86 740.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
12.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Rekkehus

Finstadrabben 176, 1475
FINSTADJORDET

LØRENSKOG kommune

gnr. 98, bnr. 76

Andelsnummer 90

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 21674-1039

Referansenummer: VN3024

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



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

MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkagesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter

Rapportansvarlig

Tore Haugstulen

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

904 18 516



Oppdragsnr.: 21674-1039

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 2 av 20

Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 21674-1039

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 3 av 20

Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Populært rekkehus som trenger oppgradering

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

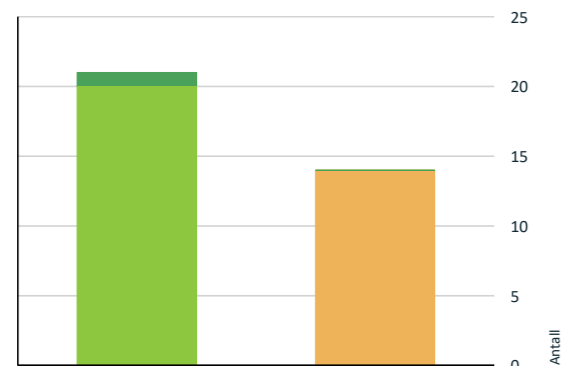
Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv 1 etg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 21674-1039

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 6 av 20

Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1978

UTVENDIG

TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.



TG 1 Nedløp og beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Oppdragsnr.: 21674-1039

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 7 av 20

Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

fislagt betongtrapp med varmekabel



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke i underetasje.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv 1 etg

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 21674-1039

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 8 av 20

Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

1 TG 1 Pipe og ildsted



Beskrivelse

Innendig har boligen finerdører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



1 TG 1 Innvendige dører

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er fislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 21674-1039

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 9 av 20



Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

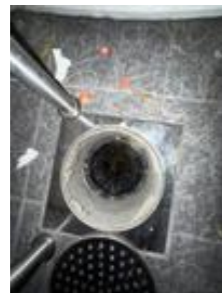
Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2004 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

ETASJE > VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er ett eldre vaskerom med synlig røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Eldre vaskerom med synlig røropplegg, ikke påvist fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerom av eldre utførsel med synlig røropplegg.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er ett eldre vaskerom med synlig røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- eldre vaskerom med synlig røropplegg, ikke påvist fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

bad av eldre utførsel med synlig røropplegg.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap og komfyr.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Nytt sikringskap med innmat i 2003
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Dette er 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningsakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Terrengforhold

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.



Oppdragsnr.: 21674-1039

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 14 av 20

Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Oppdragsnr.: 21674-1039

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 15 av 20



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

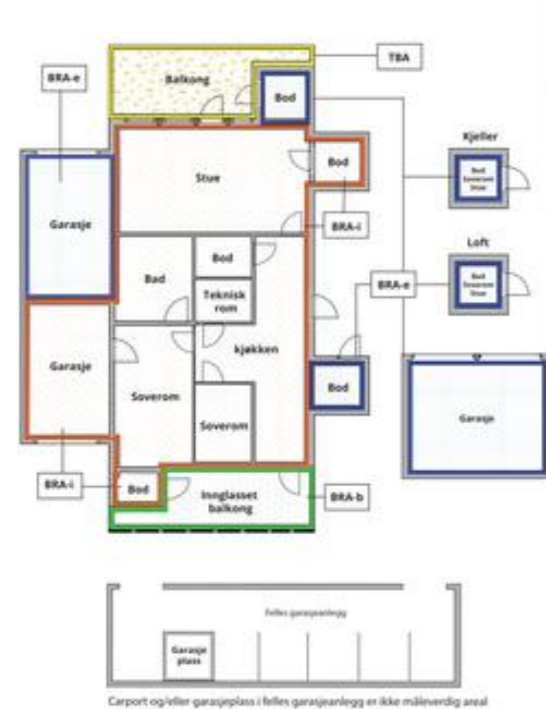
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bodar
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56	5		61	32
Underetasje	56			56	12
SUM	112	5			44
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, vaskerom, kjøkken, stue m/trapp	Bod	
Underetasje	Bod, stue m/trapp, soverom, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Tore Haugstulen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	98	76		0	41259.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Finstadrabben 176

Hjemmelshaver

Finstadkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FINSTADKOLLEN BORETTSLAG	947854410			Skaug Bjørg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

90

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 21674-1039

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 18 av 20

Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Eter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 21674-1039

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 19 av 20

Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 76
3222 LØRENSKOG

MIN-TAKST AS
Fjellrabben 12B
2022 GJERDRUM



Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 21674-1039

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 20 av 20

Proaktiv Properties AS



Egenerklæring

Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET

09 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Finstadrabben 176	Finstadrabben 176	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1976/77

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Bildengjerdingen, Kjersti

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2004

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Stopt nye gulv med varmekabler. Skiftet veggpaneler.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

?

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er usikkert hvem som utførte de forskjellige arbeider.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

Side 2



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2003

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet av sikringskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

?

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 76167637

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: **Kjersti Bildengjerdingen** Date: **2026-06-09**

Identification

 Kjersti Bildengjerdingen

Egenerklæringskjema

Signed by:

Kjersti Bildengjerdingen	09/06-2026 16:42:10	BankID OIDC High
--------------------------	------------------------	---------------------



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



Energiaattest

Adresse Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET		
Dato for energimerking 09.06.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-309356	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer —	
Gårdsnummer 98	Bruksnummer 76	
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer —	



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1976	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 97,0 m²	Oppvarmet bruksareal 97,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
251,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
294,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år
28 555 kWh

Proaktiv Properties AS
Proaktiv Briskeby v/Alexandra Nygård
Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO
E-post: an@proaktiv.no

Deres ref.: 1000260070 . Vår ref.: 0381-1-1090

Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Finstadkollen Borettslag
Organisasjonsnr: 947854410
Andelseier: Skaug (bo), Bjørg
Medeier:
Leilighetsnummer: 1090
Adresse: Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET
Andelsnummer: 90
Gnr. 98
Bnr. 76

Borettsinnskudd: Kr. 80 900,00,-

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3056598.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lørenskog kommune vil fra 2026 innkreve eiendomsskatt for enkelte boliger, se f.eks. <https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/> Eiendomsskatt for 1 halvår 2026 innkreves sammen med felleskostnadene i mai. 2 halvår innkreves i september.
Låneopptak: Ingen kjente låneopptak, men styret vurderer om det skal gjøres noe med takene. Endring felleskostnader: De ordinære felleskostnadene øker med 8 % fra april 2026. Pipetillegg øker samtidig fra kr 15 til kr 18 for de som har pipe. Større vedlikehold: Se siste årsmelding. Garasje/parkering: Til hver leilighet følger 1 garasje eller 1 biloppstillingsplass. Praksis i B/L er at denne følger leil. ved salg. Kan byttes internt, men styret må underrettes. Borettslaget v/styret leier ut ca. 59 ekstra parkeringsplasser etter ventelisteprinsippet. Get Kabel-TV/bredbånd (kollektiv avtale). Utstyr fra Telia skal følge boligen ved salg. Muligheter for å bygge på, se byggeregler på borettslagets hjemmeside (ligger sammen med husordensreglene). Boligselskapets hjemmeside <https://vibbo.no/finstadkollen>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207719196
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	16 834 467,00
Innfrielsesdato:	30.07.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98208201883
 Lånetype: Serielån
 Rentesats: 5,44%
 Restsaldo: 9 075 000,00
 Innfrielsesdato: 30.05.2037
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98208201891
 Lånetype: Serielån
 Rentesats: 0,00%
 Restsaldo: 0,00
 Innfrielsesdato: 30.12.2025
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 131,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Pipetillegg	18,00	
Vedlikeholdsfond	90,00	
Eiendomsskatt 1. halvår	0,00	1 662,65 fra 01.09.2026
Felleskostnader	6 023,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 159,-
 Fradragsberettigede kostnader: 8 938,-
 Annen formue: 11 960,-
 Gjeld: 156 515,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98207719196
 Restsaldo: 99 715,18
 Kapitalkostnader: 646,25

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98208201883
 Restsaldo: 53 758,88
 Kapitalkostnader: 651,89

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 153 474,05,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 381

FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. november kl. 09:00 og lukker 7. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/381>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Søren Riis Clemensen velges som møteleder for generalforsamlingen

Forslag til vedtak

Søren Riis Clemensen velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at **Sanna Wiese og Søren Riis Clemensen** velges til å signere møteprotokollen som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Sanna Wiese og Søren Riis Clemensen velges som protokollvitner

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal godkjenne at innkallingen til møtet er sendt ut i henhold til borettslagets vedtekter og gjeldende frister. Dette er en formell del av konstitueringen før øvrige saker behandles

Styrets innstilling

Styret anbefaler at møteinnkallingen godkjennes

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i Norge. Dette innebærer at vårt borettslag må fatte nytt vedtak om valg av revisor, ref. borettslagsloven kapittel 9.

Det etableres et nytt selskap, PwC Assuranse AS (som har fått navnet Tell), som viderefører revisjonstjenester for boligselskaper i samarbeid med OBOS.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen velger Tell (tidligere PwC) som ny revisor, slik at borettslaget beholder samme kontaktpersoner, rutiner og kvalitet i revisjonsarbeidet.

- Styret vurderer at dette gir god kontinuitet og trygghet for borettslaget.
- Det nye selskapet overtar ansvarlige revisorer og medarbeidere som tidligere har revidert vårt borettslag.
- OBOS har etablert rutiner for en smidig overgang.

Forslag til vedtak

Finstadkollen velger PwC Assuranse AS (Tell) med org.nummer 834 836 912 som ny revisor for Finstadkollen borettslag.

REGISTRERINGSBLANKETT**Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025**

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.11.25

Selskapsnummer: 381 Selskapsnavn: FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Søren Riis Clemensen velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sanna Wiese og Søren Riis Clemensen velges som protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Valg av ny revisor

Finstadkollen velger PwC Assurance AS (Tell) med org.nummer 834 836 912 som ny revisor for Finstadkollen borettslag.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947854410

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. november kl. 09:00 til 7. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 72.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Søren Riis Clemensen velges som møteleder for generalforsamlingen

Forslag til vedtak:

Søren Riis Clemensen velges som møteleder

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Sanna Wiese og Søren Riis Clemensen velges til å signere møteprotokollen som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Sanna Wiese og Søren Riis Clemensen velges som protokollvitner

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen skal godkjenne at innkallingen til møtet er sendt ut i henhold til borettslagets vedtekter og gjeldende frister. Dette er en formell del av konstitueringen før øvrige saker behandles

Styrets innstilling

Styret anbefaler at møteinnkallingen godkjennes

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

Bakgrunn:

PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i Norge. Dette innebærer at vårt borettslag må fatte nytt vedtak om valg av revisor, ref. borettslagsloven kapittel 9.

Det etableres et nytt selskap, PwC Assuranse AS (som har fått navnet Tell), som viderefører revisjonstjenester for boligsselskaper i samarbeid med OBOS.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen velger Tell (tidligere PwC) som ny revisor, slik at borettslaget beholder samme kontaktpersoner, rutiner og kvalitet i revisjonsarbeidet.

- Styret vurderer at dette gir god kontinuitet og trygghet for borettslaget.
- Det nye selskapet overtar ansvarlige revisorer og medarbeidere som tidligere har revidert vårt borettslag.
- OBOS har etablert rutiner for en smidig overgang.

Forslag til vedtak:

Finstadkollen velger PwC Assuranse AS (Tell) med org.nummer 834 836 912 som ny revisor for Finstadkollen borettslag.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 61

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 381
FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. mars 2026 kl. 18:00, Løken Grendehus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorar til styret
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Forslag om endring av husordensreglene punkt 4 – Ro i og utenfor leiligheten
9. Forslag om endring av vedtektene – Vedlikeholdsansvar for boder
10. Forslag om vedtektsendring – Presisering av vedlikeholdsansvar for boder
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite
14. Valg av miljøutvalg for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Erik Braathen fra forretningsfører OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Erik Braathen (OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

3 av 25

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Innkalling skal skje med høyst 20 dager og minimum 8 dagers varsel.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital. Ref. vedtektene pkt. 12-2, vil 50 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) bli overført til vedlikeholdsfondet. Videre vil 25 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) benyttes til ekstra nedbetaling av gjeld, ref. vedtektene pkt. 12-4.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskapet.pdf
2. Revisjonsberetning 2025.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås indeksregulert iht. KPI per jan 25 - jan 26 (3,75%) og satt til kr 415 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 415 000.

4 av 25

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til gavekort på kr 2 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse honoreres i form av gavekort.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 2 000.

Sak 8

Forslag om endring av husordensreglene punkt 4 – Ro i og utenfor leiligheten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjeldende husordensregler regulerer ro og støy, men bestemmelsen er noe uoversiktlig og mindre tydelig når det gjelder konkrete tidspunkter for ulike typer støy. Styret har over tid erfart at dagens formulering skaper uklarhet, særlig knyttet til oppussingsarbeid, håndverksarbeid og ekstra støyende arbeider som pigging.

Styret foreslår derfor en tydeligere og mer strukturert bestemmelse, med klare tidsrammer for nattero, kveldsro og støyende arbeid. Formålet er å:

- skape forutsigbarhet for alle beboere
- redusere konflikter mellom naboer
- sikre tydelige rammer for oppussings- og håndverksarbeid

Styrets innstilling

Syret anbefaler at husordensreglene punkt 4 foreslås endret til følgende:

a) Nattero

Enhver andelseier har krav på nattero fra kl. 23:00–07:00.

Det oppfordres til at det skal råde en viss kveldsro fra kl. 20:00–23:00.

b) Oppussings-/håndverksarbeid som medfører støy, støyende/sjenerende hobbyvirksomhet og musikk-/sangøvelser kan utføres på følgende tidspunkter:

- Hverdager: 07:00–20:00
- Lørdager: 10:00–18:00
- Søn-/merke-/helligdager: Ikke tillatt

5 av 25

Ved støyende oppussing skal naboer varsles.

Ekstra støyende oppussing, som for eksempel pigging av betong, skal skje mellom:

- 08:00–16:00 på hverdager
- 10:00–16:00 på lørdager

Det er ikke tillatt for beboerne å benytte gressklipper eller sag drevet med forbrenningsmotor.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 4 endres iht. styrets innstilling

Sak 9

Forslag om endring av vedtektene – Vedlikeholdsansvar for boder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bodene i borettslaget ble opprinnelig oppført som uisolerte råboder uten isolasjon i tak, vegger eller gulv. Over tid har det utviklet seg betydelig ulik standard, både innvendig og utvendig, som følge av individuelle oppgraderinger og tilpasninger foretatt av andelseiere.

Vedtektene regulerer i dag ikke uttrykkelig vedlikeholdsansvaret for bodene, noe som kan skape uklarhet om kostnadsfordeling mellom den enkelte andelseier og fellesskapet.

Styret ønsker å fremme forslag om at vedlikehold av boder, både innvendig og utvendig påfaller andelseier, og at det ikke er hensiktsmessig at fellesskapets midler benyttes til vedlikehold og utbedring.

Formålet med endringen er å:

- unngå at fellesskapet belastes for individuelle oppgraderinger eller ulik standard
- tydeliggjøre ansvarsforhold
- holde felleskostnadene nede

All utvendig fasadeendring, påbygg, endring av tak, konstruksjon eller annet tiltak som påvirker bygningens ytre uttrykk eller konstruksjon, skal fortsatt godkjennes skriftlig av styret. Søknadspliktige tiltak må i tillegg godkjennes av kommunen.

Styrets innstilling

Det inntas nytt punkt i § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

11) Andelseier har fullt vedlikeholdsansvar for bod som tilhører andelen, herunder innvendig og utvendig vedlikehold, tak, kledning, konstruksjon, fundament og øvrige bygningsmessige forhold.

Borettslaget har ikke vedlikeholds- eller utbedringsplikt for slike boder.

Endringer av bodens fasade, tak, konstruksjon, påbygg eller andre tiltak som påvirker bygningens ytre uttrykk eller konstruksjon, kan ikke foretas uten skriftlig godkjenning. Tiltak som er i samsvar med regler for påbygg eller tilsvarende retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen, kan godkjennes av styret.

6 av 25

Tiltak som avviker fra slike regler eller som i vesentlig grad endrer bygningens ytre uttrykk eller konstruksjon, krever godkjenning av generalforsamlingen, jf. borettslagsloven § 8-9.

Dersom manglende vedlikehold medfører skade på annen bygningsmasse eller fellesareal, kan borettslaget pålegge andelseieren å foreta nødvendig utbedring.

Forslag til vedtak

Det innføres et nytt punkt 5-1(11) om vedlikeholdsansvar for bod iht. styrets innstilling.

Sak 10

Forslag om vedtektsendring – Presisering av vedlikeholdsansvar for boder

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hvis flertall stemmer ja på sak 9 og vedlikeholdsansvar tilknyttet boden, foreslås en presisering i borettslagets vedlikeholdsplikt slik at det fremkommer tydelig i punkt §5-2 (1).

Styrets innstilling

§5-2 (1): Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke boder som etter § 5-1 (11) er andelseiers ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 5-2 (1) endres og følgende legges til: Vedlikeholdsplikten omfatter ikke boder som etter § 5-1 (11) er andelseiers ansvar.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 2 år. Styremedlem Sanna F. Ishow Wiese og Ann Merete Børseth er ikke på valg (valgt for periode 2025-2027).

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Søren Riis Clemensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stine Eriksson Dyver

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Hartmann
- Bena Hani Hashem
- Monica Przytula Dokken

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 13

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 14

Valg av miljøutvalg for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 3 miljøutvalgmedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

STYRETS BERETNING FOR 2025

Styret kan kontaktes ved å sende en e-post til styret@finstadvollen.no eller på Vibbo.

Styret har styremøte hver tredje uke. I tillegg leser styret kontinuerlig meldinger som sendes inn via e-post og Vibbo.

Generalforsamlingen har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler bl.a. styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetaling.

Møter og befaringer

Styret har hatt 13 styremøter i 2025 og 2 nabolagsstyremøter med Benterud og Mellomenga borettslag ang. samarbeid om evt. Fremtidige byggeprosjekter. Det har også vært gjennomført regnskaps- og budsjettmøte med forretningsfører i OBOS. Videre har styret vært på flere befaringer blant annet for å vurdere nødvendig arbeid på uteområdet, beplantning, kontroll av lekeapparater og saker som vedrører vedlikehold av bygningene og gjerdene. Det har også vært utført jevnlige møter med fast entreprenør vedrørende vedlikehold og utbedringer av bygningsmassen. Siden rekkehusene i borettslaget begynner å bli eldre, ser vi et økende vedlikeholdsbehov for hvert år. Styret foretar derfor løpende vurderinger av bygningsmassen gjennom hele året.

Styret mottar mange henvendelser i løpet av et år og vi forsøker å prioritere akutte henvendelser foran generelle forespørsler.

I 2025 mottok styret ca. 478 henvendelser på Vibbo og 874 henvendelser på e-post.

Derutover har styret håndtert 29 byggesaker og 10 forsikringsaker samt en sak som måtte til juridisk bedømmelse.

Felleskostnader for 2025

Etter gjennomgang av regnskapet for 2025 og budsjettet for 2026, ser vi behov for å øke felleskostnadene med 8% f.om 01.april. Dette i hovedsak for å bevare egenkapitalen vår, og for å stå støtt mot løpende vedlikehold og økte avgifter.

Det er i tillegg varslet kommunal økning av pipetillegg på 18,1% som tilsvarer ca. 3kr per mnd. Denne økningen vil kun gjelde beboerne som har pipe.

For å unngå reduksjon av disponible midler, samt fortsette vedlikehold og sunn drift av borettslaget er derfor denne økningen nødvendig.

Når det gjelder 2026 og fremover, vil nivået på felleskostnadene i stor grad avhenge av den planlagte eiendomsskatten som er innført i kommunen. Borettslaget vil bli fakturert samlet, men det er foreløpig usikkert hvordan skatten vil bli beregnet og fordelt. Når beløpene er avklart og regning mottatt, vil borettslaget kreve inn eiendomsskatten fra den enkelte beboer i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel.

Drift og vedlikehold.

Styret har hatt fortløpende kontakt med håndverkere for å utbedre skader på bygningsmassen, samt de deler av det elektriske anlegget/rørsystemet som borettslaget har ansvar for iht. vedtektene. I løpet av 2025 har styret hatt stort fokus på håndtering av vannlekkasjer fra tak, samt mur. Dette har krevd tett oppfølging med beboere, entreprenører og forsikringsselskap. Noen saker har vært mer omfattende enn andre, men vi har fått

oversikt og utbedret en rekke av dem. Kun de største vedlikeholdsutbedringene på andelsenheter er nevnt i denne oversikten.

· Kompostbingen har vært tømt seks ganger.

· Fellescontainer på området har vært organisert seks ganger

· Høst/vår 25 Ren dunk har både vedlikeholdt og skylt søppeltønnene, samt fjernet is etter behov.

· Vår/Høst 25 Lillestrøm trefelling beskåret og felt trær som var til besvær, samt trimmet hekk mm.

· Høst 25 Vedlikeholdspyling av avløpsrør

· Høst 25 Lekeplasskontroll etterfulgt av rapport med nødvendig utbedringer (utbedres våren 26).

· Høst 25 Gjennomført undersøkelser av synkehull på området i samarbeid med kommunen, blant annet sett i sammenheng med eksisterende vannledning. Ett synkehull i asfalten ved kum og vannledning langs veien ved øvre garasjerekke og snuplass er utbedret.

Årets fordeling av styrehonorar

Styreleder 40 %

Nestleder 32 %

Styremedlem 18 %

Styremedlem 10 %

Mål for 2026

For 2026 vil styret fortsette arbeidet med å planlegge vedlikehold av bygningsmassen, med særlig fokus på tak og yttervegger, inkludert isolasjon. Vi har startet opp ett fellessamarbeid med de øvrige borettslagene på Finstad. Dette er en omfattende prosess som krever nøye planlegging.

Brøyting/sommervedlikehold:

Borettslaget har samarbeid med Bjørnholt for leverandør av vintertjenester (måking og strøing), samt sommervedlikehold av plener.

Borettslaget har samarbeid med Oslo Entreprenør som tar på seg løpende vedlikehold og mangler. I tillegg har vi startet å benytte oss av Tufte bygg.

Parkering

Parkeringssituasjonen på borettslagets område er ikke endret vesentlig fra tidligere år, og det er fortsatt knapt om plasser. Det har vært tidvis venteliste gjennom 2025 og mye utskiftninger. Det er få muligheter for å utvide parkeringsarealet. Per 24.02.26 ingen på venteliste.

Gjesteparkering

P service håndhever reglementet for gjesteparkeringen. Dette er ikke en tjeneste vi som borettslag betaler for, men det er krav til regulering av private parkeringer. Dette betyr at styret ikke har mulighet til å slette bøter ved feilregistrering eller feilparkering, og all klageadgang må gå direkte til p-service.

Ytre vedlikehold – utskifting og maling av panel

I løpet av 2025 har Oslo entreprenør vedlikeholdt noen tak som følge av vannlekkasjer. Etter anbefaling fra taklegger har det blitt gjennomført en totrinnstetning, som er å se på som midlertidig justering frem til nye tak legges.

Lekeplasser

Styret har årlig befarings av alle lekeplasser.

Styret har inngått avtale med Lekeplasskontrollen om årlig hovedettersyn av lekeplasser.

VIBBO

Elektronisk kommunikasjon mellom styret og beboere. Denne portalen gjør det enkelt å kommunisere med alle som bor i borettslaget. Dette er en effektiv distribusjon av oppdateringer og viktige beskjeder fra styret. Utsendelser skjer via e-post. Se www.vibbo.no/Finstadkollen.

Sosiale tiltak og bomiljø:

Miljøutvalget har i 2025 i liten grad vært i drift til tross for mange påmeldte til utvalget. Likevel tok et av medlemmene initiativ til et arrangement hvor beboerne i borettslaget ble oppfordret til å rydde i boder og skap for deretter å selge eller kjøpe gjenstander av hverandre. Tiltaket fremmet både sosialt samspill mellom naboe og økt gjenbruk, noe som samtidig ga positive miljøgevinst. Styret har tatt ansvaret for julegrantenning med gløgg og pepperkaker, etterfulgt av et fakkeltog ned til Coop Extra. Vi setter stor pris på det gode oppmøtet og engasjementet fra beboerne. Borettslaget har mange barn som går i samme barnehage og skole. Vi oppfordrer til felles lek på tvers av tunene, da dette bidrar til et godt naboskap også blant foreldrene.

Vi oppfordrer også til at et miljøutvalg blir gjeninnsatt med tiltak å styrke bomiljøet. Dette kan være alt fra halloweenopplegg, utekino, sykkeløp mm.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/leietaker. Søknadskjema fås ved henvendelse til OBOS.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, mot at styret informeres.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret hos IF forsikring, men gjennom Obos forsikring! Vi har polisenummer 3056598. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398 eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring.

Større vedlikehold og rehabilitering

1991 Alle tak tekket om

1993 Lagt tak på alle boder

1996 Alle hus beiset på dugnad

1998 Utskifting av stoppekraner

1998/99 Utskifting av utgangs og verandadører

1999/00 Oppgradering av lekeplasser

2000 2 støttemurer gjenoppbygget. Oppgradering av kabel-TV anlegget

2001/02 Utskifting av en del panel/beising av bygningsmassen

2003/04 Drenering, utskifting av jordklemmer

2004/05 Vedlikehold av lekeplasser og friområder

2005/06 Asfaltering

2006 «Barn leker» skilt satt opp i alle innkjørselsveier til borettslaget

2007 Nye lekeapparater

2008 Slamsuging av overvannskummer og igangsatt nødvendig panelutskifting

2009 Panelutskifting fullført, igangsatt beising av bygningsmassen og oppgradering av fellesområder

2010 Beising av bygningsmassen og asfaltering gangveier. Kantstein lagt og fartsdumper i gangveiene.

2011 Ferdigstillelse asfaltering og kantstein. Tilsåing av skadede fellesområder.

2012 Byttet samtlige vinduer og terrassedører. Anlagt 8 nye parkeringsplasser.

2013 Samlestativ postkasser. Omgjort 5 gjesteparkingsplasser til faste p-plasser.

2015 Oppgradering av lekeplasser

2017 Utskifting av røykvarslere og brannslukningsapparater

2018-19 Utskifting av panel og beising av bygningsmassen.

2020 Ny mur ved gjesteparkeringen og utskifting av sand på lekeplasser. Ny mur, lyktestolpe og drenering ved tun 3. Reparasjon av støttemur og trapp ved postkassene tun 4. Oppmerking av parkeringsplasser. Slamsuging av overvannskummer

2021 Søppelcontainerne skitet ut med nedgravde søppelbrønner, området rund søppelbrønnene er beplantet, gjerder satt opp. Fotballplassen oppgradert med 2 fotballmål samt hybridgress foran målene. Kontroll av det elektriske anlegget på fellesområdene (motorvarmerkontakter på ekstraplasser, utelys ved gjesteparkeringen samt lysstolper på gangveiene). To lyktestolper måtte skiftes og motorvarmerkontaktene flere steder var i så dårlig forfatning at styret bestemte å kutte strømmen.

2021/22 Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i leilighetene

2023 Kompostbinge satt opp av Dittbygg. Muren langs øvre garasjerekke og videre opp mot tun 3 utbedret av Almroth. Borettslagets sandfang tømt av Arnkværn. Gangvei utbedret ned mot Benterud borettslag av Bjørnholt.

2023/24 Seras rensset takrennene.

2024 Ren dunk har både vedlikeholdt og skylt søppelbrønnene, samt fjernet is etter behov. Etterslep av reklamasjonsarbeid på maling har blitt utført av MDS malefirma. Oppført gjerde ved sti ved FR.17, samt sti på tun 2.

2025 Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i leilighetene.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

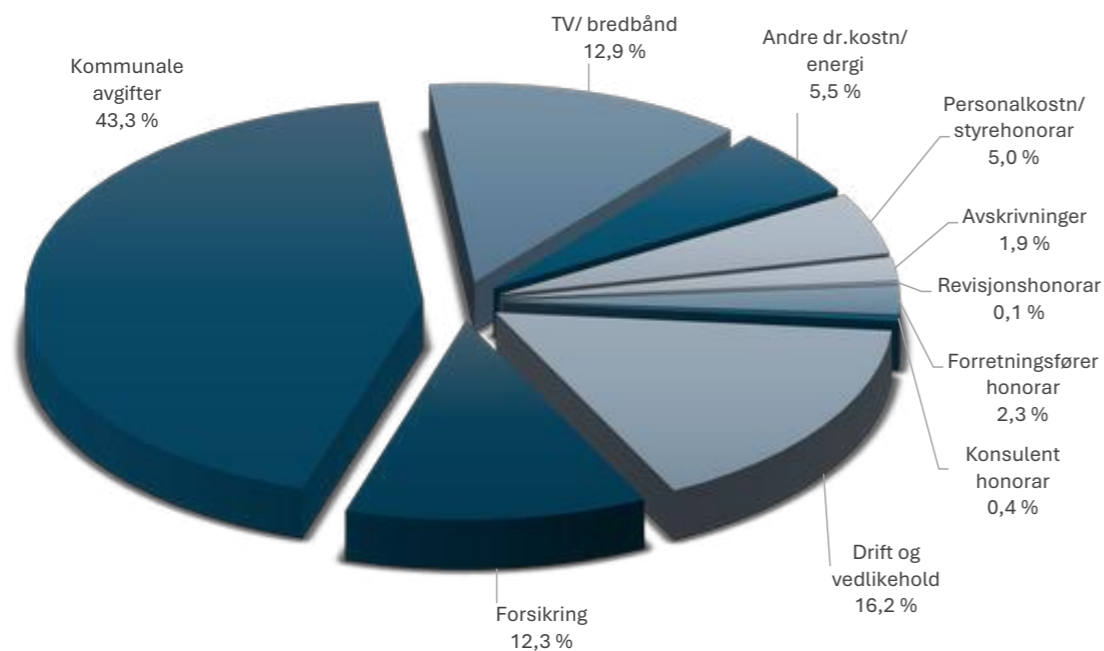
Driftsinntekter er noe lavere enn budsjettert og skyldes at det var budsjettert med å bruke ca. kr 250 000 av miljømidler fra OBOS. Dette ble ikke utført i 2025, men utsatt til senere.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, noe som i stor grad skyldes lavere kommunale avgifter enn forventet. Årsaken er at regjeringen vedtok å redusere merverdiavgiftssatsen på vann og avløp fra 25 % til 15 % i løpet av 2025. Renovasjons- og feiegebyret er også lavere enn budsjettert. Forsikringspremien er høyere enn budsjettert, noe som skyldes en generell trend i det norske forsikringsmarkedet hvor skadeforsikring for bygårder og borettslag har økt betydelig. Skadestatistikken påvirker også forsikringspremien.

Finanskostnader er noe lavere enn budsjettert og skyldes at renten på lån har gått ned.

Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2025 fremstilt grafisk, gir et anslag på hva felleskostnadene/husleien brukes til. Eksempelvis utgjør kommunale avgifter til Lørenskog kommune nærmere halvparten av totale kostnader. Så følger vedlikehold med 16 %, TV/bredbånd fra Telia med 13 % og forsikring av bygningsmassen med 12 %.



Resultat

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et overskudd, stort kr 1 352 586 som overføres til opptjent egenkapital i balansen.

Generalforsamlingen 19.04.2023 vedtok at ved overskudd skal 50 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) overføres til et vedlikeholdsfond. Videre at 25 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) skal benyttes til nedbetaling av gjeld. Dette vil bli foretatt når årsregnskapet for 2025 er godkjent.

Disponible midler

Disponible midler utgjør kr 1 631 877 pr. 31.12.2025, mot kr 1 394 439 året før.

Disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift.

Kommentarer til budsjett for 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2026 som fremgår av kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i 2026 satt at midler til løpende vedlikehold av bygningsmassen, samt til vedlikehold av lekeplasser.

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indekssendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor ventelig med ca. 7 % i 2026 (mot 5 % året før).

Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Til grunn for de kommunale årsgebyrene ligger kommunens egne kostnader, kostnader til renter og avskrivninger på kommunens investeringer, samt tilskudd til de interkommunale selskapene kommunen er deltaker i. Samlede gebyrer skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på vann- og avløpssektoren. Gebyrgrunnet fastsettes ut fra selvkostforskriften i tillegg til at generelle regler om god regnskapsskikk, jf. § 8 i forskrift om kommunale og fylkeskommunale budsjetter og regnskaper, skal legges til grunn.

- Årsgebyr for renovasjon beholdes uendret og gjeldende satser videreføres
- Feie- og tilsynsgebyr øker med ca. 18 % pr. pipeløp.
- Årsgebyr for vann øker med ca. 7 % på kubikkpris.
- Årsgebyr for avløp øker med ca. 7,7 % på kubikkpris.
- Eiendomsskatt innføres fra 2026.

Lørenskog kommune har for første gang vedtatt å innføre eiendomsskatt fra og med 2026, men denne er ikke kjent i skrivende stund (og holdt utenom budsjettet).

Renter og avdrag

Renter og avdrag på borettslagets lån er budsjettert iht. gjeldende betalingsprognose

Se note 15 i regnskapet for opplysninger om de forskjellige lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte endring, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026 som indeksreguleres og øker med 8 % fra april 2026.



Til generalforsamlingen i Finstadkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finstadkollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 for MKE, 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>.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

15 av 25

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisjonsberetning 2025.pdf

Vedlegg 2

16 av 25

Revisjonsberetning 2025.pdf

2 / 2

FINSTADKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947854410, KLIENTNR. 381

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 394 439	2 526 222
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 352 586	-40 707
Tilbakeføring av avskrivning	13	173 073	173 072
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 279 378	-1 254 182
Innsk. øremerk. bankkto		-8 843	-9 966
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		237 438	-1 131 783
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 631 877	1 394 439
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 860 234	1 582 804
Kortsiktig gjeld		-228 357	-188 365
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 631 877	1 394 439

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 915 488	10 834 363	11 924 000	12 607 000
Andre inntekter	3	25 235	0	260 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 940 723	10 834 363	12 184 000	12 612 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-49 350	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-400 000	-350 000	-400 000	-415 000
Avskrivninger	13	-173 073	-173 072	-173 000	-173 000
Revisjonshonorar	6	-13 625	-12 375	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-212 340	-204 175	-215 000	-225 000
Konsulenthonorar		-35 690	-54 119	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 470 603	-1 871 940	-1 500 000	-1 800 000
Forsikringer		-1 117 141	-834 883	-990 000	-1 185 000
Kommunale avgifter	8	-3 940 852	-4 134 401	-4 362 000	-4 180 000
Energi/fyring		-5 400	0	-3 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 177 071	-1 105 412	-1 200 000	-1 320 000
Andre driftskostnader	9	-498 516	-504 040	-585 000	-550 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 100 710	-9 293 767	-9 552 000	-9 978 000
DRIFTSRESULTAT		2 840 013	1 540 596	2 632 000	2 634 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 766	60 100	25 000	25 000
Finanskostnader	11	-1 514 193	-1 641 403	-1 572 000	-1 380 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 487 427	-1 581 303	-1 547 000	-1 355 000
ÅRSRESULTAT		1 352 586	-40 707	1 085 000	1 279 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-40 707		
Til opptjent egenkapital:		1 352 586	0		

BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	42 080 000	42 080 000
Tomt		1 402 000	1 402 000
Andre varige driftsmidler	13	1 196 218	1 369 291
Øremerkede bankinnskudd		372 266	309 559
SUM ANLEGGSMIDLER		45 050 484	45 160 850
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 037	0
Andre kortsiktige fordringer	14	630 270	554 084
Driftskonto OBOS-banken		1 073 525	538 810
Innestående i andre banker		0	44 295
Sparekonto OBOS-banken		123 403	445 614
SUM OMLØPSMIDLER		1 860 234	1 582 804
SUM EIENDELER		46 910 718	46 743 654
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 171 * 100		17 100	17 100
Opptjent egenkapital		4 340 323	2 987 737
SUM EGENKAPITAL		4 357 423	3 004 837
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	26 422 873	27 702 251
Borettsinnskudd	16	15 555 100	15 555 100
Annen langsiktig gjeld	17	346 965	293 101
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 324 938	43 550 452
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		160 844	149 600
Påløpte renter		7 513	8 765
Annen kortsiktig gjeld	18	60 000	30 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		228 357	188 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 910 718	46 743 654
Pantstillelse	19	52 055 100	52 055 100
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 17.02.2026
Styret i Finstadkollen Borettslag

Søren Riis Clemensen /s/ Sanna Felicia Ishow Wiese /s/

Ann Merete Børseth /s/ Stine Eriksson Dyver /s/

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Pipetillegg	23 940
Felleskostnader	11 296 248
Parkering	288 061
Leietillegg påbygg	124 695
Vedlikeholdsfond	182 544
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 915 488

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Egenandel dør	25 235
SUM ANDRE INNTEKTER	25 235

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 400

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	-400 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg jf. note for andre driftskostnader -7 464

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-13 625
SUM REVISJONSHONORAR	-13 625

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-741 575
Drift/vedlikehold VVS	-200 047
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-377 958
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-102 636
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-18 386
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 470 603

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, jf. note 12.

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-2 934 566
Feie- og tilsynsgebyr	-81 287
Renovasjonsgebyr	-924 999
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 940 852

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-128 892
Datautstyr	-412
Snørydding	-303 158
Andre driftskostnader	-3 452
Trykksaker	-3 953
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 464
Andre kontorkostnader	-3 379
Kontingenter	-34 200
Gaver, ikke fradragsberettiget	-7 976
Bank- og kortgebyr	-3 337
Velferdskostnader	-793
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-498 516

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 968
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 624
Andre renteinntekter	174
SUM FINANSINNTEKTER	26 766

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-956 676
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-548 958
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-3 328
Andre rentekostnader	-5 231
SUM FINANSKOSTNADER	-1 514 193

NOTE 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	41 998 000
Kostpris/Bokf.verdi 1983	82 000
SUM BYGNINGER	42 080 000

Tomten ble kjøpt i 1977. Gnr.98/bnr.75 og 76

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om drift og vedlikehold.

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsanlegg		
Tilgang 1987	330 853	330 853
Søppelbrønner		
Tilgang 2021	1 730 726	
Avskrevet tidligere	-692 288	
Avskrevet i år	-173 073	
		865 365

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **1 196 218**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-173 073**

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalte kostnader	618 908
OBOS Factoring (periodisering)	11 362
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	630 270

NOTE 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 631 499	
Nedbetalt i år	364 378	
		-17 004 123
OBOS-banken AS		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2023	-11 343 750	
Nedbetalt tidligere	1 100 000	
Nedbetalt i år	825 000	
		-9 418 750

OBOS-banken AS		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2023	-210 000	
Nedbetalt tidligere	110 000	
Nedbetalt i år	90 000	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-26 422 873**

NOTE 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-13 510 900
Øket 1980	-171 000
Øket 1981	-1 873 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 555 100

NOTE 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-346 965
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-346 965

NOTE 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-60 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-60 000

NOTE 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 555 100
Pantelån	26 422 873
TOTALT	41 977 973

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	42 080 000
Tomt	1 402 000
TOTALT	43 482 000

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26

Selskapsnummer: 381 Selskapsnavn: FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Vedtekter

for Finstadkollen Borettslag org nr 947 854 410

vedtatt på ordinær generalforsamling den 2.5.2006 med endringer 2.5.2007, 22.5.2008, 10.5.2010, 26.4.2013, 3.4.2019, 24.9.2020, 12.5.2022, 19.4.2023, 10.4.2024 og 9.4.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Finstadkollen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran. Hvis likhet foretas loddtrekning.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. At borettslaget plikter å utbedre, innebærer ikke at borettslaget også skal bære kostnaden. Andelseier kan derfor bli erstatningsansvarlig, ref. pkt. 5-3(3).

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet**6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak**8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 / høyst 4 andre styremedlemmer, med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Hovedstyrets sammensetning skal fortrinnsvis være kjønnsknotert, dvs. bestå av to kvinner og to menn (dersom hovedstyret består av fire representanter). Styrets varamedlemmer skal fortrinnsvis være kjønnsknotert med to kvinner og en mann – eller omvendt. Styre- og varamedlemmer skal også fortrinnsvis komme fra ulike tun i borettslaget.

(3) Funksjonstiden for styreleder er 1 år. Funksjonstiden for de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter, husorden 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget,
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder/nestleder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen**9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 framtrede 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

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 OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Vedlikeholdsfond (generalforsamlingsvedtak 19.04.2023)**12-1 Formålet med et vedlikeholdsfond**

Borettslagets vedlikeholdsfond skal benyttes til større vedlikeholdsutgifter som gjelder bygningsmasse. Bruk av vedlikeholdsfondet må godkjennes av generalforsamlingen eller ekstraordinær generalforsamling.

12-2 Overskudd skal overføres til vedlikeholdsfondet

Hvis borettslaget har overskudd i et driftsår, skal 50 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) overføres til vedlikeholdsfondet.

12-3 Vedlikeholds-tillegg

Beboere skal betale et tillegg på 2 % av sine felleskostnader til vedlikeholdsfondet.

12-4 Ekstra nedbetaling av gjeld

Hvis borettslaget har overskudd i et driftsår, skal 25 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) benyttes til ekstra nedbetaling av gjeld.

REGLER FOR PÅBYGGING I FINSTADKOLLEN BRL

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 5.5.1983
REVIDERT PÅ GENERALFORSAMLINGER I 1984, 2002, 2004, 2010, 2015, 2018 og 2023.

Finstadkollen borettslag tillater den enkelte borettsshaver påbygging etter følgende regler:

- A. Påbygging tillates hvis den enkelte borettsshaver ønsker det, ut fra hovedprinsippet om at utvendige bygninger må være ensartet i forhold til leilighetstype og øvrig boligmasse. Maksimalt tillates utbygging på brutto 50 kvadratmeter, basert på boligens originale bruttoareal. Avvik utover dette må godkjennes av generalforsamlingen.
- B. Borettsshaveren må selv sørge for:
 - a. At påbygget ikke får en størrelse eller utforming som bryter med husets øvrige form og byggestil. Dette gjelder også utbygging av verandaer.
 - b. Å innhente godkjenning av nærmeste berørte naboer.
 - c. Å innhente godkjenning av styret. Før styret fatter vedtak skal det gjennomføres befaring og møte med beboere.
 - d. Korrekte tegninger utformet av arkitekt eller tilsvarende.
 - e. Nødvendig godkjenning fra kommunale myndigheter.
 - f. Å utarbeide en framdriftsplan for prosjektet.
- C. Utgraving av kjeller tillates ikke, verken under eksisterende areal eller påbygd areal. Det tillates ikke å bygge med flatt tak. Unntaket er om det bygges altan over taket, utformet i samsvar med eksisterende bygningsmasse. Altanen skal bygges i henhold til gjeldende byggetekniske krav og anvisninger.
- D. Påbyggingen må være i samsvar med husets farge og panel. Det samme gjelder vinduer og terrassedører.
- E. Godkjenning gitt av styret er gyldig i 24 måneder.
- F. Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for de utgifter som påløper. Borettslaget skal således ikke påføres utgifter i forbindelse med utbyggingen. Dette gjelder også der det foreligger særlige forhold ved enkelte boenheter eller der borettsshaveren ønsker innvendige eller utvendige endringer som medfører ekstra utgifter.
- G. Finansiering skjer på privat grunnlag.
- H. Søknad om påbygging med nødvendige tegninger og dokumenter sendes kommunen, gjennom arkitekt/byggmester som innehar de nødvendige godkjenninger, i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler for byggesaksbehandling i kommunen. Borettsshaveren må selv skaffe ansvarshavende, eventuelt søke om ansvarsrett. Før innsending til kommunen må søknaden godkjennes av styret.
- I. Ingen byggerearbeider kan igangsettes før byggetillatelse foreligger. Styret skal forelegges byggetillatelsen og gi skriftlig tillatelse til byggestart.
- J. Den enkelte borettsshaver må sørge for nødvendige forsikringer i byggetiden. Enten ved å tegne dette selv eller gjennom at byggmester har forsikring som dekker skade på tredjemanns, herunder borettslagets, eiendom. Dette må forelegges styret før byggearbeid starter.
- K. Før styret kan gi sin godkjenning, må den enkelte borettsshaver stille økonomisk og tidsmessig garanti overfor borettslaget om at arbeidet må være avsluttet i henhold til godkjent framdriftsplan. Garantien skal også omfatte at utvendig anlegg blir istandsatt om disse blir skadet. Ferdiggjøring må foreligge før garantien oppheves. Beløpet fastsettes av styret.
- L. Byggerearbeidene skal skje med minst mulig ulempe for andre borettsshavere. Arbeid som medfører mye støy, må utføres på hverdager innenfor vanlig arbeidstid. Dersom det er

tvungende nødvendig å fravike dette skal styrets samtykke innhentes. Fellesarealer skal ikke brukes som lagringsplass for byggematerialer og lignende uten styrets samtykke. Rivnings- og bygningsmaterialer skal fjernes fra området så raskt og skånsomt som mulig. Håndverksbiler og lignende skal ikke parkeres slik at de er til urimelig hinder for andre borettsshaveres trafikk eller parkeringsmuligheter.

- M. Dersom påbegynte byggearbeider uten rimelig grunn ikke gjennomføres i samsvar med godkjent tidsplan, har borettslaget rett til å gå inn og besørge byggearbeidene gjennomført for borettsshavers bekostning, dersom dette er nødvendig for å hindre skade på boligmassen eller det uferdige bygg er til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre borettsshavere.
- N. Innvendig disposisjonsplan overlates til den enkelte borettsshaver.
- O. Endringer eller omlegging av VVS/elektriske anlegg må utføres av autorisert installatør.
- P. Styret kan på ethvert tidspunkt av byggeprosessen la arbeidernes bygningstekniske kvalitet inspiseres av en fagmann (byggmester, tømrermester eller tilsvarende) som borettslaget utpeker, eller godkjenner. Dersom denne påpeker feil eller mangler som ikke er av uvesentlig art skal borettsshaveren straks besørge disse utbedret. Borettsshaver bekoster utgifter i forbindelse med inspeksjonen og eventuelle utbedringer som følger av denne. Denne inspeksjonen medfører ikke at borettslaget overtar ansvaret for skjulte feil eller mangler som skyldes mangelfullt utført arbeide eller feil i valg av materiale, tekniske løsninger og som ikke avdekkes ved inspeksjonen.
- Q. Borettsshaver bærer ansvaret dersom det senere viser seg at påbygget har skjulte feil og mangler som skyldes mangelfullt eller feilaktig utført arbeid, eller feil valg av materiale eller tekniske løsninger. Borettsshaveren skal så vidt mulig gis anledning til selv å utbedre feilen eller mangelen, dersom dette ikke medfører fare for ytterligere forringelse av boligmassen. Borettslaget kan stille betingelser til denne retten, for eksempel at kvalifiserte håndverkere skal brukes der dette anses nødvendig eller at arbeidet skal være gjennomført innen en bestemt frist. Krav etter denne bestemmelsen foreldes etter den alminnelige foreldelsesbestemmelsen i skadeerstatningsloven §9.
- R. Når påbygget er ferdig og godkjent, overtar borettslaget ansvaret for det ytre vedlikehold av dette. Borettsshaveren betaler fra samme tidspunkt forhøyede felleskostnader som skal dekke borettslagets merkostnader til vedlikehold og forsikring etc. Vedlikeholdsansvaret omfatter ikke skjulte feil og mangler som omhandlet under pkt. Q.
- S. Styret kan utarbeide retningslinjer innenfor rammen av disse punkter, og disse må følges ved påbygging.
- T. Tilbygg under 15 m² som ikke er søknadspiktig til kommunen, skal godkjennes av styret.
- U. Det er ikke tillatt å bygge flatt tak, ei heller altan over flatt tak. Alle nye påbygg må ha lik vinkel som eksisterende takkonstruksjon.

Retningslinjer for varmepumpemontering Finstadkollen borettslag Vedtatt på generalforsamling 12.5.2022

Stadig flere borettslag og sameier får forespørsler fra beboere som ønsker å installere luftvarmepumpe i sine boligenheter. Erfaringer viser at når et styre har lagt klare retningslinjer så er luftvarmepumper i borettslag en fordelaktig og energieffektiv løsning.

Retningslinjene for varmepumpemontering i Finstadkollen borettslag basert på anbefalingene fra NOVAP (Norsk Varmepumpeforening) mht. hva beboer og styre bør være oppmerksomme på.

Lyd fra varmepumpen

Det kommer noe lyd fra luftvarmepumpens utedel. Hvor mye varierer for de ulike modellene og i forhold til hvilken effekt pumpen har. Erfaringsmessig ligger lydnivået mellom 20 til 55 dB (A), noe som kan sammenlignes med en samtale. Finner man en hensiktsmessig plassering av varmepumpens utedel, og denne er montert korrekt, vil lyden normalt ikke være sjenerende.

Flere varmepumper har en nattsenkingsfunksjon som kan redusere lyd om natten. Denne funksjonen kan være noe fordyrende og er avhengig av at sluttbruker setter den på riktige innstillinger. En annen mulighet er at den enkelte bruker setter ned temperatur om natten og når de er borte for å begrense lyden fra utedelen.

Det anbefales å sammenlikne lydnivået på de ulike modellene. Beboere bør derfor kontakte flere leverandører for tekniske spesifikasjoner.

Korrekt montering er en nødvendighet

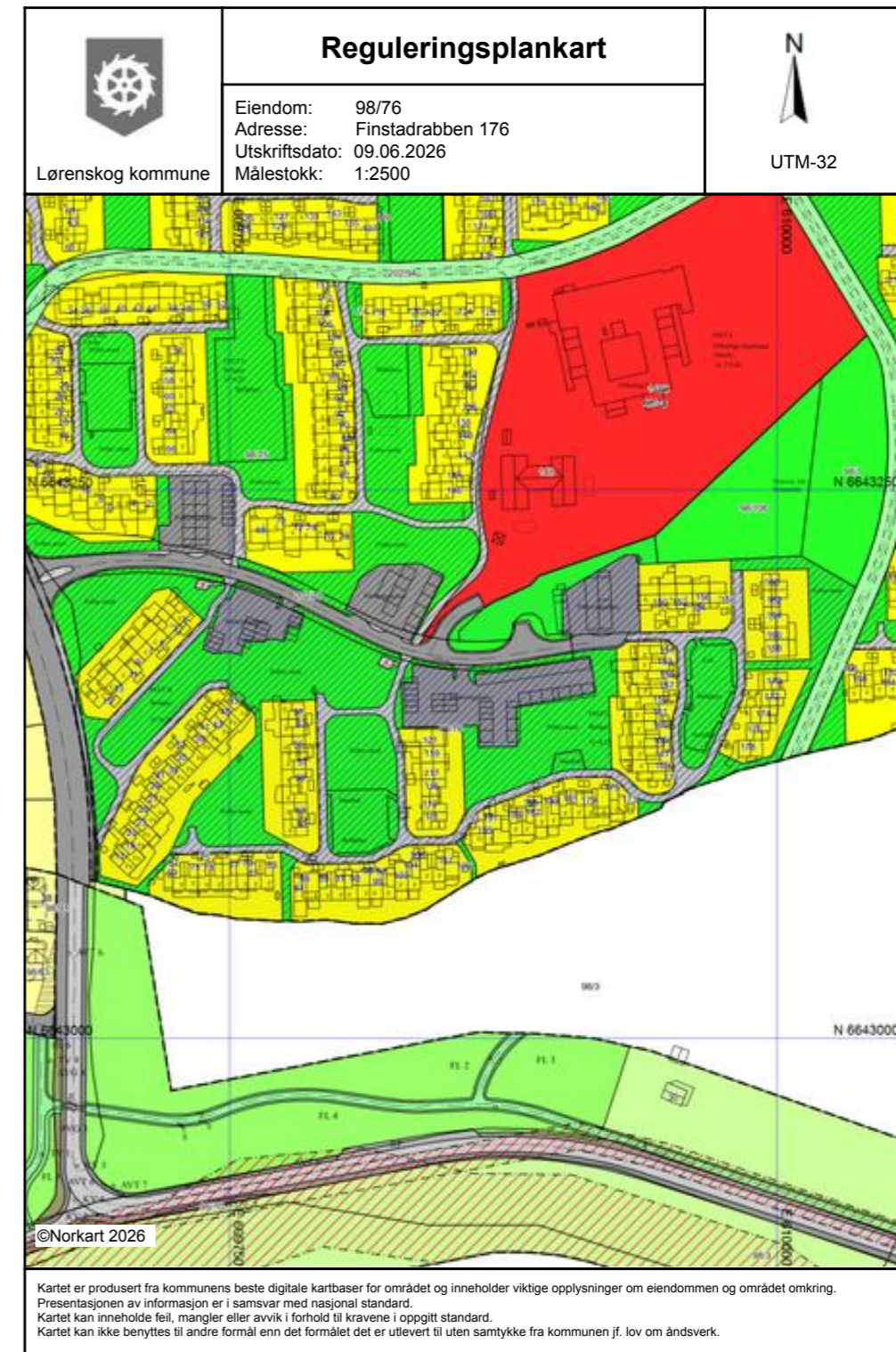
Uansett hvilken varmepumpe man velger vil riktig installasjon gjort av kvalifiserte varmepumpeinstallatører være en forutsetning for å oppnå forventet besparelse og minimalt lydnivå. Alle boliger er ulike og det er derfor viktig å vurdere sammen med installatør hvilken varmepumpemodell som passer best til boligen. NOVAP anbefaler at man velger et lokalt firma med et godt renommé.

Når man installerer en varmepumpe gjør man et inngrep i bygningen ved å lage et hull i bygningskroppen. Dette hullet må utbedres den dagen varmepumpen eventuelt skal fjernes. I tillegg til at varmepumpens utedel lager noe lyd, vil den også vibrere. Hvis varmepumpen ikke er korrekt montert kan disse vibrasjonene forplante seg i huskroppen og oppleves som støy. Korrekt montering er derfor helt essensielt.

Fagfolk vet beste plassering for varmepumpen Hva som er riktig plassering av inne- og utedel, må en kvalifisert varmepumpeinstallatør vurdere. Varmepumpens utedel må plasseres i god avstand til naboenes soveromsvindu. Den skal også plasseres minst ½ meter over bakken, høyere i snøutsatte områder. Pumpen må aldri plasseres under veranda, inne i innglasert balkong, i garasje eller kjeller.

For at en varmepumpe skal fungere optimalt må det være god nok lufttilstrømning. Varmepumpens utedel bør monteres på grunnmur/mur eller bakkestativ og stå på vibrasjonsdempere. Det finnes også en rekke forskjellige typer braketter for oppheng og montering av utedelen, som gjør det mulig å montere pumpen på trevegg, hengende fra himling, stående på terrasse eller tak.

1. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
2. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. Under 55 dBA anbefales
3. Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP godkjent forhandler).
4. Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
5. Installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
6. Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
7. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
8. Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
9. Det er viktig at varmepumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
10. Utedel skal monteres så langt unna soveromsvindu til nabo og alltid minst ½ meter over bakken. Dersom det gjelder en spesielt stillestående varmepumpe, så kan dette dispenseres fra.
11. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
12. Gjennomføringen av rør/kabler i yttervegg må tettes på en forsvarlig måte, bor hull på skrått nedover, innefra og ut med minst 15 graders vinkel.
13. Eventuelle avløpsrør som går i friluft og utsettes for utetemperatur må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
14. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler.
15. Varmepumpen må dekkes av en trekasse spesielt tilpasset og egnet for formålet. Kassen skal males i samme farge som veggen den er montert på.
16. Brukes varmepumpen for luftkondisjonering om sommeren, kan luftfuktigheten bli for lav.
17. Varmepumpen må kunne fjernes for vedlikehold av veggen bak.
18. Det må tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.
19. Beboer bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer.
20. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.
21. Beboer er ansvarlig for alle utgifter som påløper, inkl. vedlikeholdskostnader.
22. Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

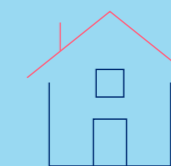
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Finstadrabben 176, 1475 FINSTADJORDET. Gnr. 98, bnr. 76, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1000260070
Megler: Bendik Haug, mobil: 97951043, e-post: bendik@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

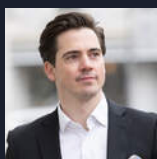
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Bendik Haug

Eiendomsmegler / Partner
979 51 043
bendik@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Briskeby

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no