

# Prøvenvegen 43A

Nabolaget Raufoss stadion/Tollerud - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Prøventunet Linje B46	4 min	0.3 km
Raufoss stasjon Linje RE30	8 min	0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min	

## Skoler

Raufoss skole (1-7 kl.) 278 elever, 21 klasser	15 min	1.2 km
Korta skole (1-7 kl.) 276 elever, 20 klasser	20 min	1.7 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	3 min	0.3 km
Raufoss videregående skole 450 elever	9 min	0.8 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

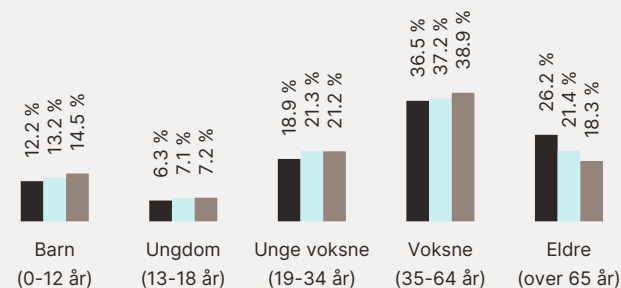


Kvalitet på skolene  
Bra 70/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Raufoss stadion/Tollerud	1 174	628
Raufoss	7 694	3 799
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Veltmanåa barnehage (0-5 år) 62 barn	8 min	0.7 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min	1.1 km
Espira Dragerskogen barnehage (0-5 ...15 min 85 barn		1.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Raufoss	4 min	
Bunnpris Raufoss Post i butikk, PostNord	9 min	0.8 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået  
Lite støynivå 90/100

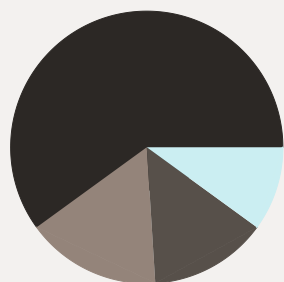


Gateparkering  
Lett 87/100

## Sport

⊕ Raufosshallen 1	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
⊕ Raufoss sentralbaneanlegg	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.9 km	
🚲 MOVA Raufoss Amfi	16 min	🚶
🚲 Amfi Treningssenter Eina	10 min	🚲

## Boligmasse

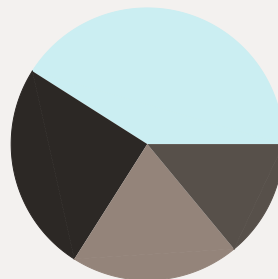


- 60% enebolig
- 10% rekkehus
- 16% blokk
- 14% annet

## Varer/Tjenester

📍 AMFI Raufoss	16 min	🚶
📍 Vitusapotek Raufoss	9 min	🚶

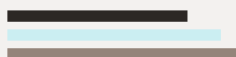
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



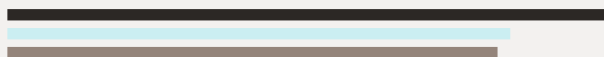
Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

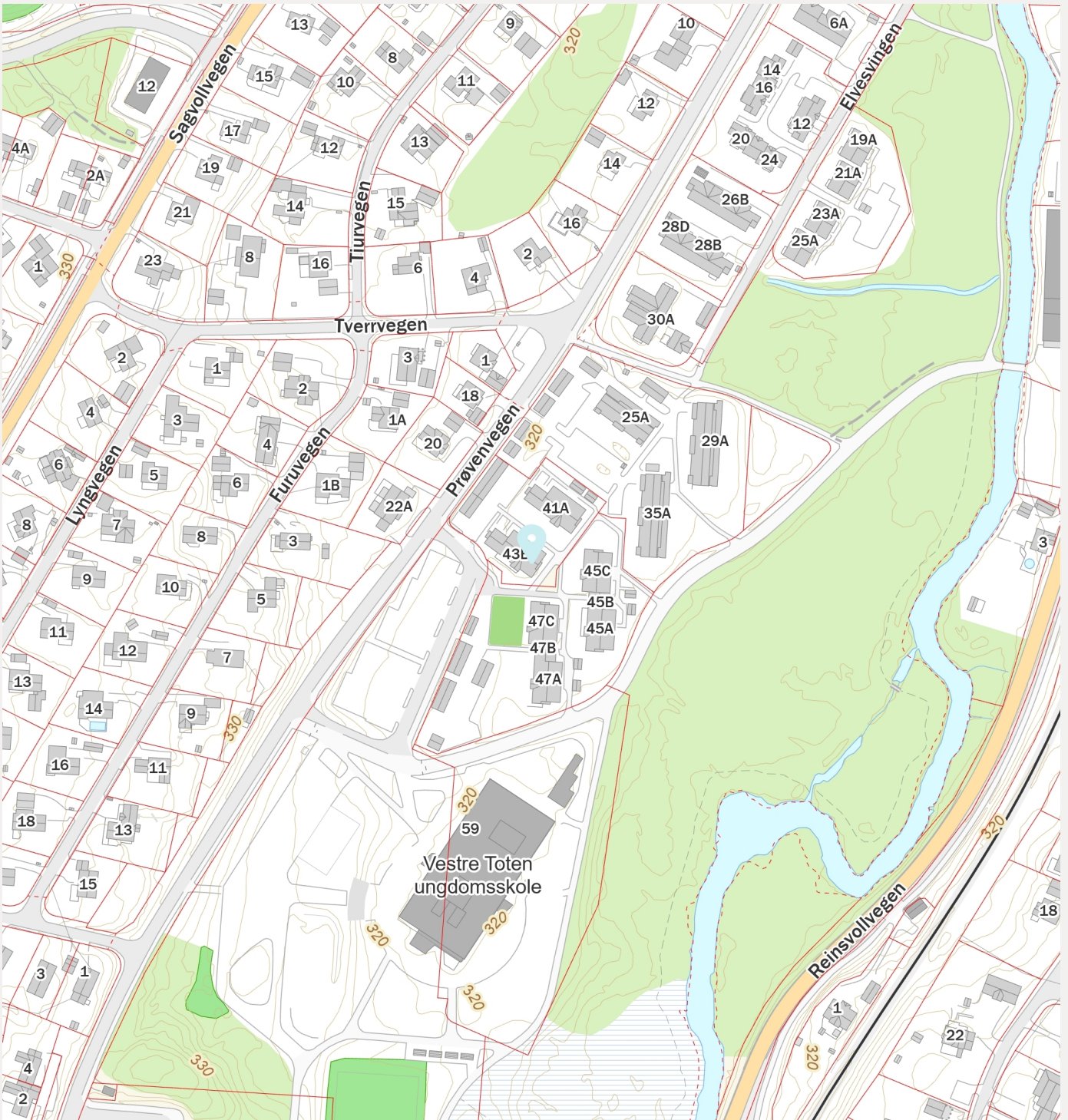
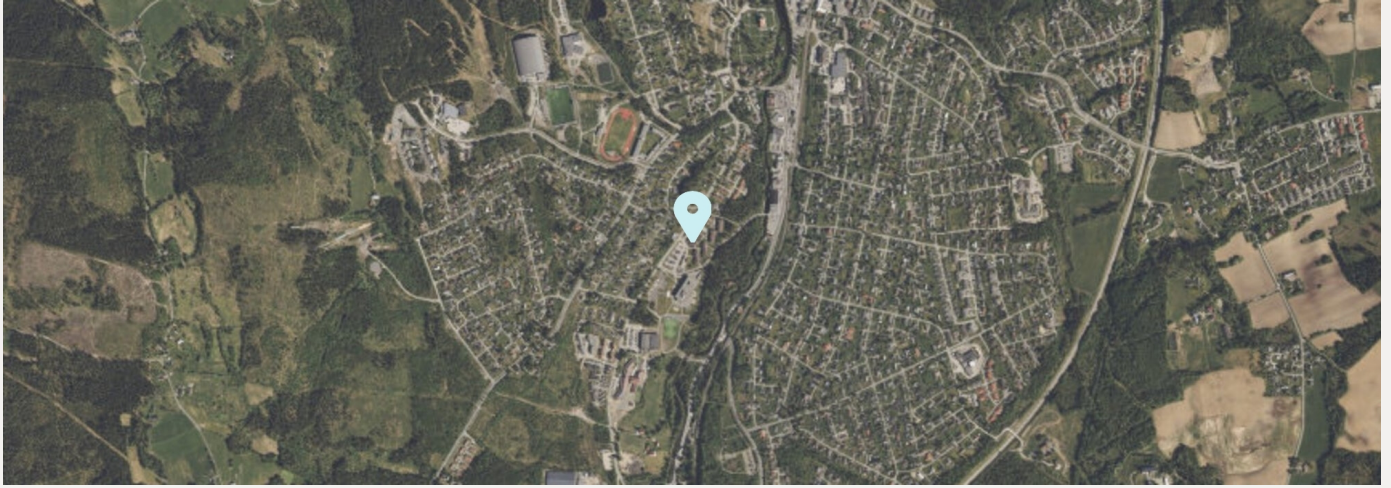


0% 53%

- Raufoss stadion/Tollerud
- Raufoss
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



# Prøvenvegen 43A

Nabolaget Raufoss stadion/Tollerud - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene  
Bra 70/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

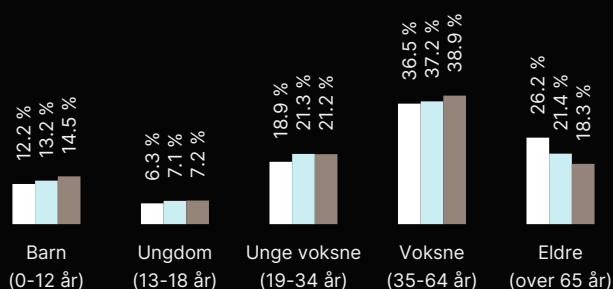
## Offentlig transport

Prøventunet Linje B46	4 min 🚶 0.3 km
Raufoss stasjon Linje RE30	8 min 🚶 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min 🚝

## Skoler

Raufoss skole (1-7 kl.) 278 elever, 21 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Korta skole (1-7 kl.) 276 elever, 20 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Raufoss videregående skole 450 elever	9 min 🚶 0.8 km

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Raufoss stadion/Tollerud	1 174	628
Raufoss	7 694	3 799
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Veltmanåa barnehage (0-5 år) 62 barn	8 min 🚶 0.7 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min 🚶 1.1 km
Espira Dragerskogen barnehage (0-5 ...15 min 85 barn	15 min 🚶 1.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Raufoss	4 min 🚶
Bunnpris Raufoss Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.8 km



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

# Ordens og trivselsreglement

## For

### Prøventuet II borettslag

Hensikten med reglene er å skape gode forhold mellom beboerne og derved også å etablere et godt og trivelig bomiljø i laget.

1. Ro etter kl 23.00 alle dager unntatt lørdager. På lørdag skal det være ro etter kl. 24.00. Skriftelig nabovarsel gis utover dette.
2. Alle beboerne plikter å kontrollere at brannvarsleren virker, minst en gang i måneden. Den enkelte er også forpliktet til å vite hvordan brannslukkingsapparatet fungerer. Det anbefales å ha brannslukkingsutstyr i eller utenfor soverommet.
3. Alle ytterdører bør være låst hele døgnet, grunnet uvedkommende og selgere.
4. Det er kun tillatt med elektrisk grill på verandaer i 2.etg iflg Brannforskriftene.
5. Parkering av kjøretøy skal skje på oppmerkede steder sommertid. På vinteren fylles plassene opp fra søppelboden og sørover.
6. Husdyr. Det er tillatt med kun en pr enhet. Dette må tas opp med styret før anskaffelse. Lufting anbefales utenfor borettslagets eiendom og ekskrementer skal fjernes fra området.
7. Risting, banking av tepper etc fra balkong, vinduer i 2.etg er ikke tillatt.
8. Styret oppfordrer beboerne til ikke å mate katter som ikke hører til i borettslaget. Det samme gjelder mating av duer på området.
9. Alle beboere har et felles ansvar for å holde søppelboden og fellesanlegg ryddig. Søppel sorteres i henhold til regler.
10. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til styret.

Det er til alles interesse at ordensreglene blir overholdt slik at alle kan trives og vi får et borettslag vi er fornøyd med å bo i.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Prøventunet 2 Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - på Badeland..

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Arne Nestaas ble valgt til møteleder, enstemmig.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Stine Mari Børthus ble valgt til protokollfører, enstemmig.

### 1.3 Navneopprop

En opptelling av antall eiere med stemmerett, innleverte fullmakter, antall fremleietakere og andre uten stemmerett og representant fra GOBB.

**Vedtak:**

Følgende var til stede:

Antall eiere med stemmerett: 15

Antall innleverte fullmakter: 3

Antall fremleietakere og andre uten stemmerett: 1

Representant fra GOBB: Stine Mari Børthus

### 1.4 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Protokoll vil bli sendt for signering digitalt via portal.

**Vedtak:**

Frøydys Bergum-Schjager ble valgt til protokollvitne, enstemmig.

### 1.5 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Tellekorps velges ved behov

### 1.6 Godkjenninger

Godkjennelse av sakliste og innleverte fullmakter, samt erklære generalforsamlingen lovlig innkalt.

**Vedtak:**

Møteinnkallingen, sakliste og innleverte fullmakter ble godkjent, enstemmig.

## **2. Styrets rapport for 2024**

Gjennomgang av styrets rapport for 2024.

### **Vedtak:**

Styrets rapport for 2024 ble godkjent, enstemmig.

## **3. Årsregnskap for 2024**

Gjennomgang av årsregnskap 2024, samt revisors beretning.

### **Vedtak:**

Årsregnskap for 2024 ble godkjent, enstemmig.

Revisors beretning tas til orientering.

## **4. Honorar til styret- og revisor**

Fastsettelse av styrehonorar- og revisorhonorar fra forrige generalforsamling til dagens generalforsamling.

### **Vedtak:**

Fastsettelse av styrehonorar- og revisorhonorar fra forrige generalforsamling til dagens generalforsamling ble fastsatt til:

Styreleder: Kr 40000

Styremedlem: Kr 12000

Styremedlem: Kr 12000

Varamedlem: Kr 5000 + 300 for hvert møte (1 møte) = 5300

Totalt kr 69 300

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

## **5. Innkomne saker**

Ingen innkomne saker.

### **Vedtak:**

ingen

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av styreleder**

Valg av styreleder, velges for to år.

### **Vedtak:**

Arne Nestaas ble gjenvalgt til styreleder, 2 år, enstemmig.

## **6.2 Valg av styremedlem(mer)**

Valg av styremedlem(mer), velges for to år.

Robert Holoen er ikke på valg  
Rachel Engevold er ikke på valg

### **Vedtak:**

Styremedlemmer er ikke på valg

## **6.3 Valg av varamedlem(mer)**

Valg av varamedlem(mer), velges for ett år.

Lise Johansen er på valg

### **Vedtak:**

Lise Johansen ble valgt til varamedlem, enstemmig.

## **6.4 Valg av valgkomité**

Valg av valgkomité, velges for ett år.

### **Vedtak:**

Knut-Roger Lauritzen ble valgt til leder, enstemmig

Kari Kværndal ble valgt til medlem, enstemmig

## **6.5 Styrets sammensetning etter valget**

Oversikt over styrets sammensetning etter valget for protokoll.

Arne Nestaas Leder

Robert Holoen Styremedlem

Rachel Engevold Styremedlem

Lise Johansen Varamedlem

Knut-Roger Lauritzen Leder Valgkomité

Kari Kværndal Medlem Valgkomité

### **Vedtak:**

Styrets leder: Arne Nestaas

Styremedlem: Robert Holoen

Styremedlem: Rachel Engevold

Varamedlem: Lise Johansen

### **Valgkomité**

Leder: Knut-Roger Lauritzen

Medlem: Kari Kværndal

## **7. Godkjenning av protokoll**

Protokollen blir opplest.

### **Vedtak:**

Protokollen ble godkjent, enstemmig.

## Protokoll for Prøventunet 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Nestaas (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Frøydis Bergum-Schjager (sign.)	24.04.2025

# Tilstandsrapport



 Leilighet i boligbygg med flere boenheter

 Prøvenvegen 43A, 2833 RAUFOSS

 VESTRE TOTEN kommune

# gnr. 13, bnr. 573

# Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.06.2026

Rapportdato: 08.06.2026

Oppdragsnr.: 22479-1092

Eiendomsverdi ref nr: UL6961

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &  
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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.

# Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

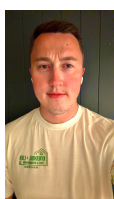
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



**Rapportansvarlig**

*Marius Lien*

Marius Lien

post@kl-tb.com

952 99 683



# 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 byggregler

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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i et borettslag og fremstår generelt med normal standard ut fra byggeår og konstruksjonstype. Bygningen er oppført i 2004, og boligen bærer preg av jevnlig vedlikehold uten registrerte forhold som tilsier omfattende eller akutte utbedringsbehov.

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte gipsflater og laminatgulv. Det ble registrert normale bruksspor og slitasje sett i forhold til alder. Det ble ved stikkprøvemessige målinger registrert mindre høydeavvik i gulvene, men uten forhold som vurderes å påvirke normal bruk av boligen.

Badet fremstår i hovedsak fra byggeåret og er utført med våtromsbelegg på gulv og vegger. Det er ikke registrert synlige skader eller tegn til fuktrelaterte problemer ved befaringen. Hulltaking og fuktmålinger i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Våtrommet er imidlertid av en alder hvor overflater og tettesjikt har passert en betydelig del av forventet levetid, og fremtidige oppgraderinger må påregnes som følge av alder. Bruk av eksisterende dusjkabinett bidrar til å redusere belastningen på våtrommets overflater.

Kjøkkenet fremstår funksjonelt med moderne innredning, laminat benkeplate og vannstoppssystem. Det er registrert redusert effekt på ventilatoren, og kontroll eller utskifting anbefales for å sikre tilfredsstillende avtrekk.

Tekniske installasjoner består blant annet av rør-i-rør-system for vannforsyning, plastavløp og mekanisk ventilasjon. Varmtvannstanken er plassert i kjøkkenbenk og har oppnådd en alder hvor utskifting bør forventes i overskuelig fremtid. Det er også registrert forhold ved den elektriske tilkoblingen som anbefales utbedret av fagkyndig for å tilfredsstille dagens krav.

Samlet sett fremstår leiligheten som en normalt vedlikeholdt andelsleilighet med begrensede avvik. De registrerte forholdene er i hovedsak knyttet til alder og forventet vedlikeholdsbehov på enkelte bygningsdeler og installasjoner, og det er ikke registrert forhold som tilsier omfattende eller akutte utbedringer på befaringsdagen.

## Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført med gulv på grunnen og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon av tre. Fasader er utvendig kledd med en kombinasjon av liggende trepanel og fasadeplater. Taket er utført som saltakskonstruksjon teknet med betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i metall.

Vinduer er utført som malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdører og balkongdør er utført som malte dører i trekonstruksjon med isolerglass.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte gipsplater på vegger og i himling, samt laminatgulv. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Leiligheten har pusset lettklinkerpipe uten tilknyttet ildsted. Innvendige dører er utført som malte, glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet fremstår fra byggeåret og er utført med våtromsbelegg på gulv og vegger, samt malt himling. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk og plastsluk i gulv.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppssystem. Ventilator er tilkoblet boligens mekaniske avtrekksanlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system, og synlige avløpsrør er utført i plast. Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, samt tilluft via ventiler i vegger og vinduer. Varmtvannstank på ca. 120 liter er plassert i kjøkkenbenk. Det elektriske anlegget består i hovedsak av skjult ledningsanlegg med sikringskap og automatsikringer.

Boligens oppvarmingskilder består i hovedsak av elektriske panelovner og gulvvarme på bad.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er felles eiet og disponeres gjennom borettslaget. Eiendommen er opparbeidet med interne adkomstveger, parkeringsarealer, gangarealer og felles uteoppholdsarealer.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke registrert forhold ved befaringen som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet i boligbygg med flere boenheter

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

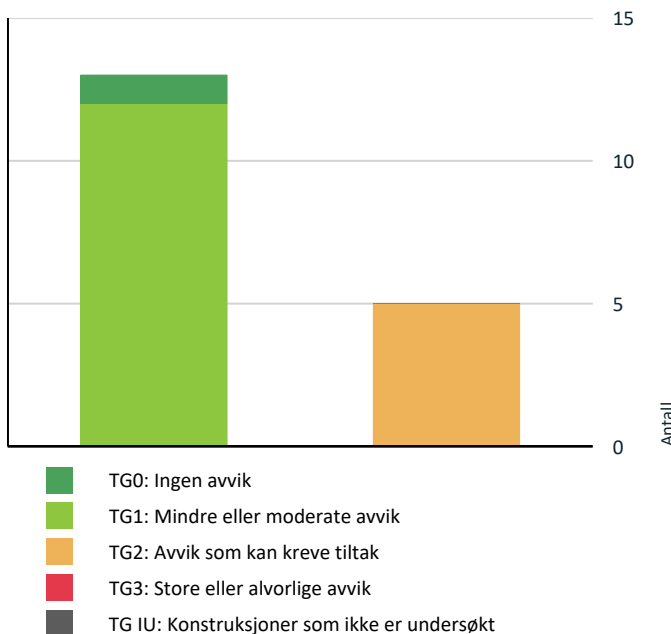
Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

- !** Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- !** Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- !** Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- !** Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- !** Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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.

## Energimerke



## 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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i brukstillatelse.

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**  
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Balkongen er oppført med dekke av betongheller og rekkverk i metallkonstruksjon.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligen er en andelsbolig tilknyttet et borettslag. I henhold til gjeldende vedtekter for borettslaget tilligger vedlikeholdsansvaret for utvendige bygningsdeler borettslaget.

Bygningsdeler som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, er som hovedregel ikke nærmere omtalt i denne rapporten, med mindre det foreligger forhold som vurderes å ha betydning for andelshaver eller boligens tilstand.

Rapporten omhandler primært de bygningsdelene som har direkte betydning for andelshaver, og som omfattes av andelshavers vedlikeholdsansvar.

Leiligheten disponerer en bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i felles bodbygg utendørs.

## INNVENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består hovedsakelig av malte gipsplater.

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av malte gipsplater.

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminatgulv.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Ved befaring ble det foretatt stikkprøvemessige målinger av høydeavvik på gulvoverflater, hvor det ble registrert høydeavvik på inntil ca. 10 mm.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Leiligheten har pusset lettklinkerpipe. Det er ikke tilknyttet ildsted i leiligheten.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Leiligheten har malte, glatte dører.

Det er ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje på innvendige dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Badet fremstår som fra byggeår.

Badet er utført med våtromsbelegg på gulv og vegger. Malt innvendig tak. Rommet er utstyrt med servanttinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Oversiktsbilde bad.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtromsbelegg på vegger. Malt innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtrommets overflater er fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for skjulte svakheter øker.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre overflater kan ha redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger.

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold.

Oppgradering må påregnes på sikt som følge av alder, for å redusere risikoen for skjulte skader og sikre funksjon og levetid.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtrommets overflater er fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for skjulte svakheter øker.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre overflater kan ha redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger.

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold.

Oppgradering må påregnes på sikt som følge av alder, for å redusere risikoen for skjulte skader og sikre funksjon og levetid.

Det anbefales sterkt å fortsette bruk av dusjkabinett, da dette medfører en betydelig mindre påkjenning på overflaten og reduserer risikoen for fuktskader.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk, synlig vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• 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 oppnå bedre tilstandsgrad må membranløsningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Sluk under servanttinnredningen.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det bemerkes at plastdeksel på toalettet fremstår med mindre skader.

# Tilstandsrapport



Skadet deksel på toalett.

ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Badet har avtrekk via boligens mekaniske avtrekksenhet.

ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom bak servanttinnredning. Det ble ikke påvist unormale forhold eller forhøyede fuktverdier på kontrollstedet. Undersøkelsen er stikkprøvebasert og representerer kun kontrollert område, og utelukker ikke at skader kan forekomme i øvrige deler av konstruksjonen.



Det er ikke registrert unormale forhold ved fuktmålingen.

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredningen.

ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via boligens mekaniske avtrekksanlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at ventilatoren har lav effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilatoren bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig avtrekk. Lav effekt på ventilatoren kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer i boligen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannledninger er utført som rør i rør system.



Vannfordelerskap.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast.

## TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft tilføres via ventiler i vegger og vinduer.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder kan det plutselig oppstå lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Varmtvannstank i benkeskap.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget består i hovedsak av skjult ledningsopplegg. Sikringsskap med automatsikringer.

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.  
**2004**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj. Det er kun foretatt en visuell kontroll uten funksjonstesting. Det forutsettes at anlegget er utført av autorisert installatør og i henhold til gjeldene forskrifter på installasjonstidspunktet. For full vurdering anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør.

# Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer.

# 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

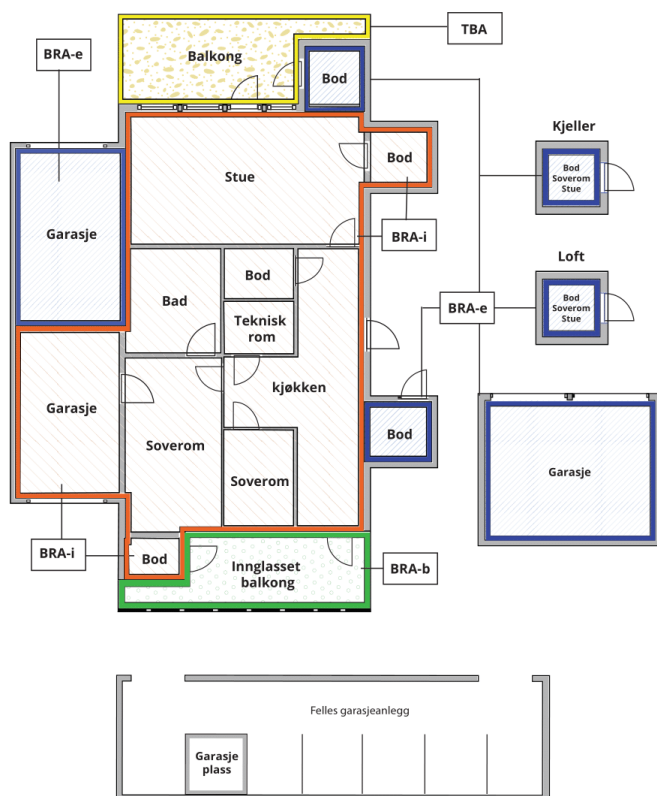
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66	5		71	7
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, bad, soverom med bod, stue, kjøkken	Utvendig bod	

## Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrundning kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Marius Lien	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	13	573		0	2989.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Prøvenvegen 43A

### Hjemmelshaver

### Kommentar

Areal for matrikkelen gjelder for hele borettslaget samlet.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Prøventunet li Borettslag	884856612		Gjøvik Omegn Boligbyggelag	Siv Anita Midtskogen, Johnny Eriksen, Ann Kristin Strande

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
15	336 881    28.05.2026

### Kommentar

Totale fellesutgifter kr 10617,-. Felleskostnader kr 4489,-. Andel renter kr 1017,-. Andel Avdrag kr 5071,-. Det er ikke gitt opplysninger som tilsier at det skal forekomme noen umiddelbare økninger i felleskostnader. Opplysninger tilknyttet fellesgjeld og fellesutgifter er basert på informasjon fra forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Prøvenvegen 43A ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Raufoss i Vestre Toten. Eiendommen har en sentral og familievennlig beliggenhet med kort avstand til daglige servicetilbud, skoler, barnehager, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon. Det er gang- og sykkelveiforbindelser i nrområdet som gir enkel tilgang til både sentrum og øvrige rekreasjonsområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2012-2023 og Reguleringsplan for Tivolitomta.

### Om tomten

Tomten er felles eiet og disponeres gjennom borettslaget. Eiendommen fremstår som opparbeidet med interne adkomstveger, parkeringsarealer, gangarealer og felles uteoppholdsarealer. Terrenget er i hovedsak svakt skrånend og bebygget med boligblokker/rekkehusbebyggelse med tilhørende grøntområder.

### Tinglyste/andre forhold

Boligen er en andelsleilighet i borettslag. Eierforholdet knytter seg til andel i borettslaget med tilknyttet bruksrett til leiligheten. Rettigheter og plikter følger av borettslagets vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk for borettslag.

Eventuelle felleskostnader, fellesgjeld, vedlikeholdsansvar og bruksbegrensninger reguleres av borettslagets interne bestemmelser. Det er ikke foretatt kontroll av borettslagets vedtekter, regnskap, fellesgjeld eller eventuelle tinglyste rettigheter og heftelser utover tilgjengelige opplysninger i forbindelse med oppdraget. Kjøper anbefales å sette seg grundig inn i borettslagets vedtekter, økonomi og øvrige forhold før kjøp.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.06.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	08.06.2026	Brukstillatelse for bygningen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.06.2026	Selgers egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	08.06.2026	Opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	08.06.2026	Grunnbokutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	08.06.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.06.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.06.2026	Byggemeldte tegninger for bygningen.	Gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (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 tjenestetyster.

• 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 høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran 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

Etter 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 3600:2025 (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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

# Forutsetninger

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

- 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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



Adresse

**Prøvenvegen 43A, 2833 RAUFOSS**

Dato for energimerking

**08.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-308906**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**23544431**

Gårdsnummer

**13**

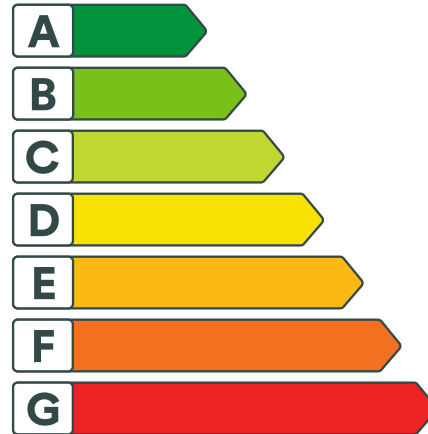
Bruksnummer

**573**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0203**


## 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

**2004**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**66,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**66,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**143,40 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**181,08 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**11 951 kWh**



## Prøvenvegen 43A, 2833 RAUFOSS



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Prøvenvegen 43A, 2833 RAUFOSS



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Velkommen til  
Generalforsamling i  
Prøventunet 2 Borettslag  
2024

Sted: På Badeland

Tidspunkt: Torsdag 25.04.2024 18:00

# Innkalling til ordinær generalforsamling for Prøventunet 2 Borettslag

**Torsdag 25.04.2024 På Badeland Kl: 18:00**

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Arne Nestaas velges til møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Protokollfører velges på generalforsamlingen

### 1.3 Navneopprop

En opptelling av antall andelseiere med stemmerett, innleverte fullmakter, antall fremleietakere- og andre uten stemmerett og representant fra GOBB.

### 1.4 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Protokoll vil bli sendt for signering digitalt via portal.

**Forslag til vedtak:** Protokollvitne velges på generalforsamlingen

### 1.5 Valg av tellekorps

**Forslag til vedtak:** Tellekorps velges ved behov

### 1.6 Godkjenninger

Godkjenning av sakliste og innleverte fullmakter, samt erklære generalforsamlingen lovlig innkalt.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen, sakliste og innleverte fullmakter.

## 2. Styrets rapport for 2023

Gjennomgang av styrets rapport for 2023.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner årsrapport for 2023.

## 3. Årsregnskap for 2023

Gjennomgang av årsregnskap 2023, samt revisors beretning.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2023.

Revisors beretning tas til etterretning.

## 4. Honorar til styret- og revisor

Fastsettelse av styrehonorar- og revisorhonorar fra forrige generalforsamling til dagens generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Styreleder: Kr 45000  
Styremedlem: Kr 15000  
Varamedlem: Kr 15000  
Totalt kr 75000

Varamedlem får 5000.- samt 300.- pr. møte

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

## 5. Innkomne saker

### 5.1 Forslag om utredning av muligheten for installasjon av varmepumper.

Forslagsstillerne ønsker å fremme forslag om at det iverksettes utredning av muligheten for å installere varmepumper.

**Forslag til vedtak:** Styret iverksetter utredning.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

### 6.2 Valg av styremedlem(mer)

Valg av styremedlem(mer), velges for to år.

Robert Holoen er på valg

Toril Marian Brateng Viken er på valg

**Forslag til vedtak:** Robert Holoen gjenvelges for to år  
Rachel Engevold velges for to år

### 6.3 Valg av varamedlem(mer)

Valg av varamedlem(mer), velges for ett år.

Lise Johansen er på valg.

**Forslag til vedtak:** Lise Johansen gjenvelges for ett år

### 6.4 Valg av valgkomité

Valg av valgkomité, velges for ett år.

**Forslag til vedtak:** Leder: Kari Kværndal, gjenvelges for 1 år  
Medlem: Bjørg Østeng, gjenvelges for 1 år

### 6.5 Styrets sammensetning etter valget

Oversikt over styrets sammensetning etter valget for protokoll.

## 7.

## **Godkjenning av protokoll**

Protokollen blir opplest.

**Forslag til vedtak:** Protokollen blir godkjent.

## **Stemmeretten - din viktige rettighet**

Det som blir bestemt på generalforsamlingen må alle beboere følge. Derfor er det viktig at du møter opp og påvirker de avgjørelser som tas.

### **Innkalling**

Kun saker som er nevnt i innkallingen kan behandles og fattes vedtak om på generalforsamlingen. Dermed har man sikret seg at generalforsamlingen ikke tar opp saker som folk ikke har forberedt seg på. Innkallingen skal være skriftlig og sendes ut til beboerne med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

### **Stemmerett**

Selv om alle i laget kan møte på generalforsamlingen, er det bare de som er andelseiere som har stemmerett. Eier to personer en andel sammen, har de likevel bare en stemme. Framleietakere har bare talerett.

Dersom en andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen, kan han la seg representere ved en fullmektig. For at ingen skal få dominerende innflytelse ved å samle fullmakter, kan ingen være fullmektig for mer enn en andelseier. D.v.s. at ingen kan avgi mer enn to stemmer på generalforsamlingen, en for egen andel og en som fullmektig for en annen andelseier. Fullmakten som gis skal ikke gi føringer på hva som skal stemmes.

### **Har du noe på hjertet?**

Dersom du har noe du vil ha tatt opp på generalforsamlingen, er det viktig at du meddeler dette til styret i god tid. Styret vil gi deg frist for innlevering av saker du vil ha behandlet. (Se evt. lagets vedtekter)

### **Flertallet bestemmer**

Et vedtak på generalforsamlingen trenger normalt bare alminnelig flertall. I enkelte sammenhenger trenger man imidlertid 2/3 flertall. Det gjelder saker der man endrer lagets vedtekter eller ved større ombyggingsarbeider.

### **Protokoll**

Å føre protokoll er en nødvendighet. I protokollen oppføres hvilke saker som ble behandlet, og hvilke vedtak som ble fattet. Protokollen føres kontinuerlig under generalforsamlingen, leses opp for generalforsamlingen og undertegnes av to møtedeltakere som generalforsamlingen har valgt på forhånd.

**La ikke andre bestemmer for deg, møt opp på generalforsamlingen.**

## Fullmakt

Navn: \_\_\_\_\_

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Prøventunet 2  
Borettslag torsdag 25.04.2024

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Andelseier av leil. nr: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**(Fullmakten leveres til generalforsamlingen)**

# Styrets rapport for Prøventunet 2 Borettslag 2023

## 1. Virksomheten

Borettslagets hovedformål er å drifte det til fordel for alle andelseiere. Borettslaget ligger i Vestre Toten kommune.

## 2. Tillitsvalgte

### **Styret har bestått av:**

Styreleder, Arne Nestaas  
Styremedlem, Robert Holoen  
Styremedlem, Toril Marian Brateng Viken  
Varamedlem, Lise Johansen

### **Valgkomiteen har bestått av:**

Leder: Kari Kværndal  
Medlemmer: Bjørg Østeng  
Varamedlemmer:

## 3. Styrets arbeid.

Det har i perioden vært avholdt **3** styremøter, hvor **14** protokollerte saker har vært behandlet.

De viktigste sakene som er ferdig behandlet er:  
Oppdatert risikovurdering, intern kontroll og vedlikeholdsplan for hele Brl

De viktigste saker under behandling er:  
Ferdigstille tilgang for El biler, Interesse for inn glassing og problemer med vann ved porter fra garasjer/nedløp. (Fortsettelse fra 2023)

Styret har hatt representanter på følgende kurs, konferanser o.l.:  
1 på Høstkonferanse (Sekretær)

## 4. Drift og økonomi.

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører, og Deloitte AS er revisor. I 2023 har eiendomsmassen vært forsikret i Gjensidige og følgende forsikringsskader er registrert i 2023: **0**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene. Det er solgt **2** leiligheter i 2023. Antall leiligheter som har vært utleid er **0**. Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift.

## 5. Likestilling. Arbeidsmiljø. Indre og ytre miljø.

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.  
Det er 0 ansatte i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for boligselskap.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2024

## Resultatregnskap 2023

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 744 404	1 615 116	1 744 330	1 744 400
Garasjeleie / Inntekter EL-bil		113 495	111 850	111 720	111 720
Inndekning av finanskostnader		2 526 202	2 455 547	2 399 350	2 612 160
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 384 101</b>	<b>4 182 513</b>	<b>4 255 400</b>	<b>4 468 280</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		76 200	71 500	71 500	76 200
Andre personalkostnader	1	10 744	10 082	10 080	10 740
Strøm fellesareal		36 671	38 893	45 500	43 300
Annen leiekostnad	2	6 065	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		5 709	0	0	2 300
Vedlikehold	3	68 739	504 843	289 000	210 000
Innleid hjelp	4	154 806	137 821	129 000	113 900
Revisjonshonorar		4 174	4 174	4 170	7 560
Forretningsførerhonorar		134 664	125 718	121 000	149 000
Andre honorarer	5	56 850	109 057	90 810	15 850
Kontorkostnad, trykksak o.l.		0	1 241	0	0
Kabel-tv (inkl evt. bredbånd)		225 604	214 956	217 500	238 800
Kostnader maskiner o.l.		1 758	869	0	2 300
Årskontingent GOBB		18 900	18 900	18 900	18 900
Forsikringer		75 162	68 874	75 760	86 500
Kommunale avgifter	6	656 994	594 404	611 500	679 700
Bomiljøtiltak		0	2 410	8 400	10 500
Annen kostnad	7	29 268	65 120	17 000	33 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 562 307</b>	<b>1 968 861</b>	<b>1 710 120</b>	<b>1 698 550</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 821 794</b>	<b>2 213 652</b>	<b>2 545 280</b>	<b>2 769 730</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		15 307	2 571	0	0
Kundeutbytte Gjensidige		7 274	7 293	6 890	7 500
<b>Sum finansinntekt</b>		<b>22 581</b>	<b>9 864</b>	<b>6 890</b>	<b>7 500</b>
Rentekostnader		568 585	310 881	246 620	580 710
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>568 585</b>	<b>310 881</b>	<b>246 620</b>	<b>580 710</b>
<b>Sum finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-546 005</b>	<b>-301 017</b>	<b>-239 730</b>	<b>-573 210</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 275 790</b>	<b>1 912 635</b>	<b>2 305 550</b>	<b>2 196 520</b>

## Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	8	47 622 216	47 622 216
Garasjer	8	2 276 690	2 276 690
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 898 905</b>	<b>49 898 905</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		3 430	3 271
Andre fordringer		81 150	75 162
Bankinnskudd	9	1 045 155	758 039
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>10</b>	<b>1 129 734</b>	<b>836 472</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>51 028 640</b>	<b>50 735 377</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		26 886 059	24 263 342
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>26 890 259</b>	<b>24 267 542</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	16 590 589	18 553 953
Borettslagsinnskudd	13	4 935 800	4 935 800
Annen langsiktig gjeld		2 513 178	2 860 105
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 039 567</b>	<b>26 349 858</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		87 943	109 912
Annen kortsiktig gjeld		10 871	8 066
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>10</b>	<b>98 814</b>	<b>117 977</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>51 028 640</b>	<b>50 735 377</b>

Dato: 25.03.2024

Sted: Gjøvik

Arne Nestaas  
Styreleder

Robert Holoen  
Styremedlem

Toril Marian Brateng Viken  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning samt god regnskapskikk.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld - IN-ordningen

For de borettslag som har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, gjelder følgende:

Individuelle nedbetalinger er regnskapsmessig behandlet etter "Gjeldsløsningen". Det innebærer at nedbetalingene går til reduksjon av lagets gjeld til långiver og samtidig føres som forkuddsbetalt fellesgjeld på egen linje under langsiktig gjeld i balansen.

Nedbetalingene påvirker ikke lagets likviditet. I takt med ordinær nedbetaling av resterende fellesgjeld (avdrag), reduseres saldoen for forkuddsbetalt fellesgjeld. Reduksjonen føres direkte mot egenkapital. Se spesifikasjon i egenkapitalnotene og gjeldsnotene.

## Note 1 - Andre personalkostnader

	Resultat 31.12.23
5400 Arbeidsgiveravgift	10 744
<b>Sum</b>	<b>10 744</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0

## Note 2 - Annen leiekostnad

	Resultat 31.12.23
6490 Containerleie	6 065
<b>Sum</b>	<b>6 065</b>

**Note 3 - Vedlikehold**

	<b>Resultat 31.12.23</b>
6600 Rep. og vedlikehold	3 645
6601 Vedlikehold bygg	44 993
6603 Vedlikehold elektro	6 225
6605 Service og vedlikehold brannanlegg	2 800
6620 Vedlikehold utstyr	11 076
<b>Sum</b>	<b>68 739</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Note 4 - Innleid hjelp**

	<b>Resultat 31.12.23</b>
6610 Innleid hjelp - vaktmestertjenester	17 625
6612 Innleid hjelp - snørydding/strøing	112 331
6613 Innleid hjelp - hage/grøntanlegg	24 850
<b>Sum</b>	<b>154 806</b>

**Note 5 - Andre honorarer**

	<b>Resultat 31.12.23</b>
6715 Honorar forkjøpsrett	15 538
6730 Teknisk rådgivning	41 313
<b>Sum</b>	<b>56 850</b>

**Note 6 - Kommunale avgifter**

	<b>Resultat 31.12.23</b>
7760 Kommunale avgifter	438 154
7761 Eiendomsskatt	218 839
<b>Sum</b>	<b>656 994</b>

## Note 7 - Annen kostnad

	<b>Resultat 31.12.23</b>
7420 Gaver fradragsberettiget	579
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	3 000
7720 Kostnader generalforsamling	9 763
7770 Gebyr - bank	649
7790 Driftskostnader	14 286
7792 Lyspærer, lysrør etc.	166
7799 Gebyrer Klare Finans	825
<b>Sum</b>	<b>29 268</b>

## Note 8 - Bygninger

	Anskaffelseskost IB	Tilgang	Bokført verdi 31.12.	Anskaffelsesår
Bygninger	47 622 216	0	47 622 216	2004
Garasjer	1 106 650	0	2 276 690	2004 - 2016
<b>Sum bygninger</b>	<b>48 728 866</b>	<b>0</b>	<b>49 898 906</b>	

Bygningen er ikke avskrevet. Man har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr note om vedlikehold.

## Note 9 - Bundne midler

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med kr 0  
Skyldig skattetrekk er kr 0

## Note 10 - Disponible midler

	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
A. Disponible midler per 01.01	718 495	959 159
B. Endring disponible midler:		
Årets resultat	2 275 790	1 912 635
Avdrag langsiktig lån	-1 963 364	-2 153 299
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>312 426</b>	<b>-240 665</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 030 920</b>	<b>718 495</b>

### Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	84 580	78 433
Bankinnskudd og kontanter	1 045 155	758 039
Sum omløpsmidler	1 129 734	836 472
Kortsiktig gjeld	-98 814	-117 977
<b>Disponible midler</b>	<b>1 030 920</b>	<b>718 495</b>

## Note 11 - Egenkapital

<b>Innskutt egenkapital</b>	<b>4 200</b>
Opptjent egenkapital pr 01.01.	24 263 342
Årets resultat	2 275 790
Forskuddsbetalt fellesgjeld	346 927
Opptjent egenkapital pr 31.12.	26 886 059
<b>Total egenkapital 31.12.</b>	<b>26 890 259</b>

## Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Nordea Bank Norge
<b>Lånenummer:</b>	<b>11491175--1</b>	<b>11496006--5</b>	<b>11497086--6</b>	<b>11491175--2</b>	<b>61778155957</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2005	2006	2006	2006	2016
Rentesats:	3.854 %	3.854 %	3.854 %	3.854 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2030	30.06.2031	30.06.2031	30.06.2030	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	16 380 000	14 040 000	14 040 000	2 380 000	900 000
Lånesaldo 01.01:	4 965 145	5 881 941	5 881 941	1 073 581	751 345
Avdrag i perioden:	646 257	611 155	611 155	76 922	17 875
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 318 888</b>	<b>5 270 786</b>	<b>5 270 786</b>	<b>996 659</b>	<b>733 470</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 112 305	1 959 107	1 959 107	256 684	640 827
Andelssaldo 01.01:	909 677	904 186	904 186	109 255	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	118 402	93 948	93 948	7 828	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>791 275</b>	<b>810 238</b>	<b>810 238</b>	<b>101 427</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>5 110 163</b>	<b>6 081 024</b>	<b>6 081 024</b>	<b>1 098 085</b>	<b>733 470</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11491175--1	7	139 638	977 466
	3	136 650	409 950
	8	127 685	1 021 480
	1	125 731	125 731
	4	124 582	498 328
	3	107 803	323 409
	6	104 585	627 510
	2	101 826	203 652
	1	101 583	101 583
	1	36 124	36 124
	1	-6 367	-6 367
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11491175--2	8	30 006	240 048
	3	29 364	88 092
	8	27 437	219 496
	1	27 017	27 017
	4	26 771	107 084
	3	23 165	69 495
	8	22 473	179 784
	3	21 881	65 643
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496006--5	8	166 167	1 329 336
	3	162 611	487 833
	8	151 944	1 215 552
	1	149 619	149 619
	4	148 251	593 004
	3	128 284	384 852
	6	124 454	746 724
	3	121 172	363 516

**Pantegjeld**

	1	355	355
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11497086--6	8	166 167	1 329 336
	3	162 611	487 833
	8	151 944	1 215 552
	1	149 619	149 619
	4	148 251	593 004
	3	128 284	384 852
	6	124 454	746 724
	3	121 172	363 516
	1	355	355
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61778155957	8	20 043	160 344
	4	19 568	78 272
	8	18 335	146 680
	2	18 053	36 106
	4	17 905	71 620
	4	15 470	61 880
	8	15 010	120 080
	4	14 624	58 496

Gjelden er sikret med pant i eiendommens bokførte verdi, jfr.note for bygninger.

### Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd fra 2004-07 er kr. 4 935 800,-  
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Arne Nestås**

01bc9042-3fef-4741-a76f-06cbaa72e630 - 2024-04-05 16:36:17 UTC +03:00  
BankID - d713da8c-b75a-48f2-bd3d-796b6f582c1a - NO

**Toril Marian B Viken**

3da60985-fc3e-44de-8097-d901005e7608 - 2024-04-05 16:46:05 UTC +03:00  
BankID - a0e2d164-209a-46f6-b3be-11a42ce17a6e - NO

**Robert Holoen**

5df304a8-db66-433a-a6de-a7704537289f - 2024-04-08 22:41:29 UTC +03:00  
BankID - 66e624cd-3778-4cdf-9da4-8a7264e16624 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Til generalforsamlingen i Prøventunet II Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Prøventunet II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## *Grunnlag for konklusjonen*

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

## *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Gjøvik, 10. april 2024  
Deloitte AS

**Rune Olsen**  
statsautorisert revisor

# 30001 Revisjonsberetning ...ventunet II Borettslag

Name

Olsen, Rune

Date

2024-04-10

Identification

 Olsen, Rune



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

21.03 2024

Til Prøventunet 2 borettslag v/styret

**FORSLAG OM UTREDNING AV MULIGHETEN FOR INSTALLASJON AV VARMEPUMPER**

Vi vil med dette fremme en sak for styret med forslag om at det iverksettes utredning av muligheten for å installere varmepumper i våre leiligheter for de av oss som ønsker dette.

Kelge Berkehusud

Bjerg Marianne Amlien.

Inga Lise Mikkelsgård

Mananne Solbakken

Harald Ø. WILSEN

Marta Ringen

Kristin Kaurstad

Craila B. Jacobsen

Anne-Lise Hagen

Bjerg Østeng

Anne Gjestvang

Aage Dahlen

Asmund Dannemark

Jan Kvandal

Uwe Sørstebj Jacobsen.

Dag Ø. Ness

Linda Skumlien

Anne Lene Lysen

Rut Odde Sten

Rachel Engvold

Pål Christensen

Rudolf Eng

Nikolai Bergum H

Tusch Fauske

KENNET H SKARTLIEN v/ Gunn Amtekleie

Mvh Mananne Solbakken

Velkommen til  
Generalforsamling i  
Prøventunet 2 Borettslag  
2025

Sted: på Badeland.

Tidspunkt: Torsdag 24.04.2025 18:00

# Innkalling til ordinær generalforsamling for Prøventunet 2 Borettslag

**Torsdag 24.04.2025 på Badeland. Kl: 18:00**

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Arne Nestaas velges til møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Dag Otto Jostad velges på generalforsamlingen

### 1.3 Navneopprop

En optelling av antall eiere med stemmerett, innleverte fullmakter, antall fremleietakere- og andre uten stemmerett og representant fra GOBB.

### 1.4 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Protokoll vil bli sendt for signering digitalt via portal.

**Forslag til vedtak:** Protokollvitne velges på generalforsamlingen

### 1.5 Valg av tellekorps

**Forslag til vedtak:** Tellekorps velges ved behov

### 1.6 Godkjenninger

Godkjenning av sakliste og innleverte fullmakter, samt erklære generalforsamlingen lovlig innkalt.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen, sakliste og innleverte fullmakter.

## 2. Styrets rapport for 2024

Gjennomgang av styrets rapport for 2024.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner årsrapport for 2024.

## 3. Årsregnskap for 2024

Gjennomgang av årsregnskap 2024, samt revisors beretning.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024.

Revisors beretning tas til orientering.

#### 4. Honorar til styret- og revisor

Fastsettelse av styrehonorar- og revisorhonorar fra forrige generalforsamling til dagens generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Styreleder: Kr **40000**

Styremedlem: Kr **12000**

Styremedlem: Kr **12000**

Varamedlem: Kr **5000 + 300 for hvert møte**

Totalt kr ??

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

#### 5. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

#### 6. Valg

Valg i henhold til vedtektene

##### 6.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder, velges for to år.

**Forslag til vedtak:** (?) velges for to år.

##### 6.2 Valg av styremedlem(mer)

Valg av styremedlem(mer), velges for to år.

Robert Holoen er ikke på valg  
Rachel Engevold er ikke på valg

**Forslag til vedtak:** (?) velges for to år

(?) velges for to år

##### 6.3 Valg av varamedlem(mer)

Valg av varamedlem(mer), velges for ett år.

Lise Johansen er på valg

**Forslag til vedtak:** (?) velges for ett år

(?) velges for ett år

OBS - sjekke vedtekter for antall varamedlemmer

#### **6.4 Valg av valgkomité**

Valg av valgkomité, velges for ett år.

**Forslag til vedtak:** Leder: (?)  
Medlem: (?)  
Medlem: (?)  
Vara: (?)

#### **6.5 Styrets sammensetning etter valget**

Oversikt over styrets sammensetning etter valget for protokoll.

xxxxx Leder

Robert Holoen Styremedlem

Rachel Engevold Styremedlem

xxxxx Varamedlem

xxxxx Leder Valgkomité

xxxxx Medlem Valgkomité

### **7. Godkjenning av protokoll**

Protokollen blir opplest.

**Forslag til vedtak:** Protokollen blir godkjent.

## **Stemmeretten - din viktige rettighet**

Det som blir bestemt på generalforsamlingen må alle beboere følge. Derfor er det viktig at du møter opp og påvirker de avgjørelser som tas.

### **Innkalling**

Kun saker som er nevnt i innkallingen kan behandles og fattes vedtak om på generalforsamlingen. Dermed har man sikret seg at generalforsamlingen ikke tar opp saker som folk ikke har forberedt seg på. Innkallingen skal være skriftlig og sendes ut til beboerne med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

### **Stemmerett**

Selv om alle i laget kan møte på generalforsamlingen, er det bare de som er andelseiere som har stemmerett. Eier to personer en andel sammen, har de likevel bare en stemme. Framleietakere har bare talerett.

Dersom en andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen, kan han la seg representere ved en fullmektig. For at ingen skal få dominerende innflytelse ved å samle fullmakter, kan ingen være fullmektig for mer enn en andelseier. D.v.s. at ingen kan avgi mer enn to stemmer på generalforsamlingen, en for egen andel og en som fullmektig for en annen andelseier. Fullmakten som gis skal ikke gi føringer på hva som skal stemmes.

### **Har du noe på hjertet?**

Dersom du har noe du vil ha tatt opp på generalforsamlingen, er det viktig at du meddeler dette til styret i god tid. Styret vil gi deg frist for innlevering av saker du vil ha behandlet. (Se evt. lagets vedtekter)

### **Flertallet bestemmer**

Et vedtak på generalforsamlingen trenger normalt bare alminnelig flertall. I enkelte sammenhenger trenger man imidlertid 2/3 flertall. Det gjelder saker der man endrer lagets vedtekter eller ved større ombyggingsarbeider.

### **Protokoll**

Å føre protokoll er en nødvendighet. I protokollen oppføres hvilke saker som ble behandlet, og hvilke vedtak som ble fattet. Protokollen føres kontinuerlig under generalforsamlingen, leses opp for generalforsamlingen og undertegnes av to møtedeltakere som generalforsamlingen har valgt på forhånd.

**La ikke andre bestemmer for deg, møt opp på generalforsamlingen.**

## Fullmakt

Navn: \_\_\_\_\_

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Prøventunet 2  
Borettslag torsdag 24.04.2025

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Andelseier av leil. nr: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**(Fullmakten leveres til generalforsamlingen)**

# Styrets rapport for Prøventunet 2 Borettslag 2024

## 1. Virksomheten

Borettslagets hovedformål er å drifte det til fordel for alle andelseiere. Borettslaget ligger i Vestre Toten kommune.

## 2. Tillitsvalgte

### **Styret har bestått av:**

Styreleder, Arne Nestaas  
Styremedlem, Robert Holoen  
Styremedlem, Rachel Engevold  
Varamedlem, Lise Johansen

### **Valgkomiteen har bestått av:**

Leder: Kari Kværndal  
Medlemmer: Bjørg Østeng  
Varamedlemmer:

## 3. Styrets arbeid.

Det har i perioden vært avholdt **7** styremøter, hvor **11** protokollerte saker har vært behandlet. *Det er også utført mye og mange uoffisielle møter ift arbeid sammen med flere firmaer som har utført arbeid ved vårt Brl.*

### **De viktigste sakene som er behandlet er:**

1. Forbedringer av våre utearealer, varmekabler i takrenner og avrenning til kum, nødvendige tiltak i garasjer da disse var plaget med vann.
2. Ferdigstilt lade muligheter for elbiler for de som har og en til bruk for offentligheten.
3. Utredning ift varmepumper

### **De viktigste saker under behandling er:**

1. Fortsettelse med forhindring av vann i utleide garasjer (*dette vil bli vurdert ut fra resultat fra 2025 til 2026*).
2. Energisparing ift etterisolering B41 og B43, **midler fra Miljøfond fra GOBB**
3. Vedlikehold eller utskifting av ytterdører etter utredning hvor de dårligste er samt terrasse og balkong dører.

Styret har hatt representanter på følgende kurs, konferanser o.l.:  
Høstkonferanse og styreskolen ved Portalen

## 4. Drift og økonomi.

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører, og Deloitte AS er revisor. I 2024 har eiendomsmassen vært forsikret i Gjensidige og følgende forsikringsskader er registrert i 2024: **1**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene. Det er solgt **1** leilighet i 2024.

Antall leiligheter som har vært utleid er **0**.

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift.

## 5. Likestilling. Arbeidsmiljø. Indre og ytre miljø.

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.  
Det er 0 ansatte i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for boligselskap.

## 6. Andre forhold.

Til Prøventunet 2 borettslag.

Vi henviser til deres søknad om midler fra GOBBs Miljøfond. Vi fikk i år inn 8 gode søknader. Juryen hadde sitt møte rett etter søknadsfristen gikk ut og ga en innstilling til styret i GOBB som behandlet den i sitt styremøte i dag. Vi har derfor gleden av å fortelle at dere har **fått tildelt kr. 125.000** fra Miljøfondet som bidrag til ny renovasjons løsning og/eller etterisolering.

*Det er knyttet følgende klausul til tildelingen:*

*«Tiltaket må igangsettes innen 2 år fra tidspunktet da man har fått innvilget søknaden (26-11-24). Om så ikke har skjedd så bortfaller tildelt beløp.*

*Videre er det en forutsetning at midlene går til det prosjektet det er søkt om. Når tiltaket er ferdigstilt så skal det meldes til GOBB v/teknisk leder Lars Olav Tveit slik at vi kan komme på befaring for å vurdere tiltaket opp mot det som det er søkt om. Etter det vil det tildelte beløpet bli utbetalt såfremt tiltaket er innenfor det formålet som man har søkt på.»*

Vi håper dette bidrar til at dere får realisert deres prosjekt og ønsker dere lykke til.

Hovedsaker ift forbruk av disponible midler.

1. Elbiler og mulighet for lading av disse. Her måtte det bestilles spesial ladere ift tilgangen som vårt strømnnett har tilgjengelig, graving mellom garasjer pga. det samme + asfaltering for alt vedr el og lader innkjøp. (kostnad ca 390000.-)
2. Utearealer og forbedringer vedr. asfalt, fjerne vann fra garasjer, legge rister for vann utenfor porter med varmekabler også varmekabler i takrenne nedløp. (kostnad ca 600000.-)

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.2025

## Resultatregnskap 2024

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 866 432	1 744 404	1 744 400	2 050 000
Garasjeleie / Inntekter EL-bil		134 069	113 495	111 720	135 000
Inndekning av finanskostnader		2 593 978	2 526 202	2 612 160	2 546 660
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 594 479</b>	<b>4 384 101</b>	<b>4 468 280</b>	<b>4 731 660</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		80 900	76 200	76 200	80 900
Andre personalkostnader	1	11 407	10 744	10 740	11 410
Strøm fellesareal		39 739	36 671	43 300	45 100
Annen leiekostnad	3	11 644	6 065	0	4 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		17 703	5 709	2 300	5 000
Vedlikehold	4	980 527	68 739	210 000	250 000
Innleid hjelp	5	144 716	154 806	113 900	135 000
Revisjonshonorar		7 560	4 174	7 560	7 560
Forretningsførerhonorar		139 819	134 664	149 000	154 400
Andre honorarer	6	66 680	56 850	15 850	58 370
Kontorkostnad, trykksak o.l.		13 303	0	0	5 000
Kabel-tv (inkl evt. bredbånd)		245 196	225 604	238 800	267 300
Kostnader maskiner o.l.		3 896	1 758	2 300	1 000
Årskontingent GOBB		18 900	18 900	18 900	18 900
Forsikringer		81 150	75 162	86 500	93 400
Kommunale avgifter	7	856 875	656 994	679 700	965 500
Bomiljøtiltak		2 107	0	10 500	10 500
Annen kostnad	8	33 151	29 268	33 000	35 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 755 274</b>	<b>1 562 307</b>	<b>1 698 550</b>	<b>2 148 340</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 839 205</b>	<b>2 821 794</b>	<b>2 769 730</b>	<b>2 583 320</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		16 164	15 307	0	0
Kundeutbytte Gjensidige		7 829	7 274	7 500	8 100
<b>Sum finansinntekt</b>		<b>23 993</b>	<b>22 581</b>	<b>7 500</b>	<b>8 100</b>
Rentekostnader		698 202	568 585	580 710	625 250
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>698 202</b>	<b>568 585</b>	<b>580 710</b>	<b>625 250</b>
<b>Sum finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-674 209</b>	<b>-546 005</b>	<b>-573 210</b>	<b>-617 150</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 164 995</b>	<b>2 275 790</b>	<b>2 196 520</b>	<b>1 966 170</b>

## Balanse 2024

	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	9	47 622 216	47 622 216
Garasjer	9	2 276 690	2 276 690
Andre driftsmidler	2	373 286	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 272 191</b>	<b>49 898 905</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		3 869	3 430
Andre fordringer		154 459	81 150
Bankinnskudd	10	327 348	1 045 155
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>11</b>	<b>485 676</b>	<b>1 129 734</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>50 757 867</b>	<b>51 028 640</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		28 414 456	26 886 059
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>28 418 656</b>	<b>26 890 259</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	13 889 786	16 590 589
Borettslagsinnskudd	14	4 935 800	4 935 800
Annen langsiktig gjeld		2 947 759	2 513 178
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 773 345</b>	<b>24 039 567</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		572 213	87 943
Annen kortsiktig gjeld		-6 346	10 871
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11</b>	<b>565 866</b>	<b>98 814</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>50 757 867</b>	<b>51 028 640</b>

Dato: 26.02.2025

Sted: Gjøvik

Arne Nestaas  
Styreleder

Robert Holoen  
Styremedlem

Rachel Engevold  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning samt god regnskapskikk.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld - IN-ordningen

For de borettslag som har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, gjelder følgende:

Individuelle nedbetalinger er regnskapsmessig behandlet etter "Gjeldsløsningen". Det innebærer at nedbetalingene går til reduksjon av lagets gjeld til långiver og samtidig føres som forkuddsbetalt fellesgjeld på egen linje under langsiktig gjeld i balansen.

Nedbetalingene påvirker ikke lagets likviditet. I takt med ordinær nedbetaling av resterende fellesgjeld (avdrag), reduseres saldoen for forkuddsbetalt fellesgjeld. Reduksjonen føres direkte mot egenkapital. Se spesifisering i egenkapitalnoten og gjeldsnoten.

## Note 1 - Andre personalkostnader

### Resultat 31.12.24

5400 Arbeidsgiveravgift	11 407
<b>Sum</b>	<b>11 407</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0

## Note 2 - Anleggsmidler

	Ladestasjon til EL-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	373 286
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	373 286
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	373 286
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	10

## Note 3 - Annen leiekostnad

	Resultat 31.12.24
6370 Leie maskiner	7 744
6490 Containerleie	3 900
<b>Sum</b>	<b>11 644</b>

## Note 4 - Vedlikehold

	Resultat 31.12.24
6601 Vedlikehold bygg	163 024
6602 Vedlikehold VVS	33 274
6603 Vedlikehold elektro	5 041
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	755 694
6607 Vedlikehold garasjer	10 687
6608 Vedlikehold malerarbeid	6 626
6620 Vedlikehold utstyr	6 181
<b>Sum</b>	<b>980 527</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 5 - Innleid hjelp

	Resultat 31.12.24
6612 Innleid hjelp - snørydding/strøing	144 716
<b>Sum</b>	<b>144 716</b>

## Note 6 - Andre honorarer

	<b>Resultat 31.12.24</b>
6715 Honorar forkjøpsrett	7 981
6716 Honorar annen forretningsførsel og rådgivning	2 110
6730 Teknisk rådgivning	56 589
<b>Sum</b>	<b>66 680</b>

## Note 7 - Kommunale avgifter

	<b>Resultat 31.12.24</b>
7760 Kommunale avgifter	624 466
7761 Eiendomsskatt	232 409
<b>Sum</b>	<b>856 875</b>

## Note 8 - Annen kostnad

	<b>Resultat 31.12.24</b>
7420 Gaver fradragsberettiget	515
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	3 000
7720 Kostnader generalforsamling	10 018
7770 Gebyr - bank	693
7790 Driftskostnader	17 929
7799 Gebyrer Klare Finans	995
<b>Sum</b>	<b>33 151</b>

## Note 9 - Bygninger

	Anskaffelseskost IB	Tilgang	Bokført verdi 31.12.	Anskaffelsesår
Bygninger	47 622 216	0	47 622 216	2004
Garasjer	1 106 650	0	2 276 690	2004 - 2016
<b>Sum bygninger</b>	<b>48 728 866</b>	<b>0</b>	<b>49 898 906</b>	

Bygningen er ikke avskrevet. Man har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr note om vedlikehold.

## Note 10 - Bundne midler

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med kr 0  
Skyldig skattetrekk er kr 0

## Note 11 - Disponible midler

	31.12.24	31.12.23
A. Disponible midler per 01.01	1 030 920	718 495
B. Endring disponible midler:		
Årets resultat	1 164 995	2 275 790
Fradrag for kjøp av anleggsmidler	-373 286	0
Avdrag langsiktig lån	-1 902 820	-1 963 364
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-1 111 111</b>	<b>312 426</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>-80 190</b>	<b>1 030 920</b>

### Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	158 328	84 580
Bankinnskudd og kontanter	327 348	1 045 155
Sum omløpsmidler	485 676	1 129 734
Kortsiktig gjeld	-565 866	-98 814
<b>Disponible midler</b>	<b>-80 190</b>	<b>1 030 920</b>

## Note 12 - Egenkapital

<b>Innskutt egenkapital</b>	<b>4 200</b>
Opptjent egenkapital pr 01.01.	26 886 059
Årets resultat	1 164 995
Forskuddsbetalt fellesgjeld	363 401
Opptjent egenkapital pr 31.12.	28 414 456
<b>Total egenkapital 31.12.</b>	<b>28 418 656</b>

## Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Nordea Bank Norge
Lånenummer:	11491175--1	11496006--5	11497086--6	11491175--2	61778155957
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2005	2006	2006	2006	2016
Rentesats:	4.677 %	4.677 %	4.677 %	4.677 %	5.79 %
Beregnet innfridd:	30.06.2030	30.06.2031	30.06.2031	30.06.2030	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	16 380 000	14 040 000	14 040 000	2 380 000	900 000
Lånesaldo 01.01:	4 318 888	5 270 786	5 270 786	996 659	733 470
Avdrag i perioden:	757 461	898 208	898 208	130 234	16 692
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 561 428</b>	<b>4 372 578</b>	<b>4 372 578</b>	<b>866 424</b>	<b>716 778</b>
Saldo 5 år frem i tid:	355 280	1 106 611	1 106 611	86 432	618 524
Andelssaldo 01.01:	791 275	810 238	810 238	101 427	0
Innbetalt IN i perioden:	120 669	310 102	310 102	57 110	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	128 375	112 564	112 564	9 898	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>783 568</b>	<b>1 007 776</b>	<b>1 007 776</b>	<b>148 639</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>4 344 996</b>	<b>5 380 354</b>	<b>5 380 354</b>	<b>1 015 063</b>	<b>716 778</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11491175--1	7	118 729	831 103
	2	116 188	232 376
	8	108 566	868 528
	1	106 905	106 905
	4	105 928	423 712
	3	91 661	274 983
	6	88 925	533 550
	2	86 579	173 158
	1	86 372	86 372
	1	30 715	30 715
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11491175--2	7	27 737	194 159
	2	27 144	54 288
	8	25 363	202 904
	1	24 975	24 975
	4	24 747	98 988
	3	21 413	64 239
	8	20 774	166 192
	3	20 226	60 678
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496006--5	7	147 021	1 029 147
	2	143 875	287 750
	8	134 436	1 075 488
	1	132 379	132 379
	4	131 169	524 676
	3	113 502	340 506
	6	110 114	660 684
	3	107 210	321 630
	1	314	314

**Pantegjeld**

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11497086--6	7	147 021	1 029 147
	2	143 875	287 750
	8	134 436	1 075 488
	1	132 379	132 379
	4	131 169	524 676
	3	113 502	340 506
	6	110 114	660 684
	3	107 210	321 630
	1	314	314
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61778155957	8	19 586	156 688
	4	19 122	76 488
	8	17 918	143 344
	2	17 642	35 284
	4	17 497	69 988
	4	15 118	60 472
	8	14 668	117 344
	4	14 291	57 164

Gjelden er sikret med pant i eiendommens bokført verdi, jfr.note for bygninger.

## Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd fra 2004-07 er kr. 4 935 800,-  
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

This document contains 11 pages before this page  
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Arne Nestås

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Prøventunet2 Brl

5b601a69-ffcd-4abb-b355-67e6238a97d6 - 2025-04-03 10:06:02 UTC +03:00

BankID - 11aeae10-7f78-43f5-8400-a7a058c97dac - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Rachel Engevoid

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Prøventunet 2 Borettslag

9beaa517-5dc3-471e-a13b-ace1d0787569 - 2025-04-03 10:16:04 UTC +03:00

BankID - 73a43154-73d0-492f-a991-8499725caf02 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Robert Holoen

eed6ba17-73c7-465a-9471-3f8b119b3bde - 2025-04-03 11:05:37 UTC +03:00

BankID - 604c8ff9-9406-42e8-aca7-8cbadf677d5f - NO

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmittekningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Til generalforsamlingen i Prøventunet II Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Gjøvik, 7. april 2025  
Deloitte AS

**Rune Olsen**  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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

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

## Olsen, Rune

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1017652

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-07 15:30:34 UTC



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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Vedtekter

for Prøventunet 2 borettslag, organisasjonsnummer 884 856 612

tilknyttet

Gjøvik og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.01.2004,  
sist endret på generalforsamling 27.04.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Prøventunet 2 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Vestre Toten kommune og har forretningskontor i

Gjøvik kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Gjøvik og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om borettslag § 5-6, bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr. punkt 1-1.

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

## **2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse**

(1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

(2) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr. lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytting til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Husdyrhold**

Husdyr er tillatt med de begrensninger borettslagets ordensregler gir, og under forutsetning av at dyreholdet ikke er til unødvendig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

### **4-3 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap, representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Møteform**

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker

generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger

#### **9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-6 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 andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-8 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. 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. jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

## **12. Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

### **12-1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Långivers ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld kan benyttes. Formue og inntekt skal fordeles etter andelsbrøk og andelskonto.

# Egenerklæring

Prøvenvegen 43 A, 2833 RAUFOSS

10 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prøvenvegen 43 A	Prøvenvegen 43 A	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi er 3 søsken som overtok leiligheten i oktober 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

Selger

Eriksen, Johnny

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 I din leilighet, 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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Vanndrykket varierer (gjelder hele leilighetskomplekset).

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Avtrekksvifte over komfyr fungerer svakt.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

2 stk. sokkellister på kjøkkeninnredningen er løse p.g.a. defekte festeklips.

## 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 51781334**

# Egenerklærings skjema


Name

**Johnny Eriksen**

Date

**2026-06-10**

Identification

 **Johnny Eriksen**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Johnny Eriksen

10/06-2026  
08:37:21

BankID OIDC  
High