

aktiv.



Tårnbyveien 83, 2013 SKJETTEN

**Romslig og familievennlig
rekkehus i populært nabolag. Stor
terrasse, ny varmepumpe og
garasje med elbillader. Sentralt!**



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 292 337,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 5 051 558,-
Felleskostn.: Kr 6 774,-
Selger: Frode Kvande Olsen
Jane Margrethe Bjørk

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 144/149 kvm
Tomtstr.: 34783 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 32
Andelsnr.: 68
Oppdragsnr.: 1106240243

Romslig og familievennlig rekkehus i populært nabolag. Stor terrasse, ny varmepumpe og garasje

Velkommen til Tårnbyveien 83, et romslig og barnevennlig andelsrekkehus over to etasjer. Her blir man en del av et populært nabolag, i kort gangavstand til skoler, buss, fotballstadion og nyoppussede Skjetten senter. Boligen har et koselig hageareal på begge sider, og ved inngangen nytes varme dager på en stor terrasse med bod og levegger. Det følger med egen garasje i felles rekke, og her er det installert en elbillader fra 2023.

Stuen er stor med ny varmepumpe og ulike soner for familien, mens kjøkkenet har mye oppbevaring og dels integrerte hvitevarer i en moderne innredning fra 2017. I tillegg til badetrom er det et eget vaskerom ved kjøkkenet forenkler hverdagen. Tre store soverom ligger sammen i 1. etasje, hvor hovedsoverommet har utgang til hagen på baksiden.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	79
Inkalling til årsmøte	82
Protokoll fra årsmøtet	107
Vedtekter	115
Husordensregler	118
Boligopplysninger fra Bori	123
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 149 m²

TBA: 0 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² Entré, gang, 3 soverom, bad og kott.

BRA-e: 5 m² Utebod

2. etasje

BRA-i: 62 m² Stue, kjøkken, vaskerom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

0 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende garasje plass i rekke med ladestasjon.

Lovlighet

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Hall på tegning er nå en del av soverom i 1 etasje. Det er etablert bod i 2 etasje som ikke er inntegnet i byggetegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

34783 m²

Tomtebeskrivelse

Nabolaget er populært for barnefamilien, med nærhet til skoler, butikker og fritidsaktiviteter. Fellesområdet i borettslaget er opparbeidet med grøntarealer, sittegrupper, asfalterte internveier og en lekeplass til glede for de minste. Både på frem- og baksiden har boligen et tilnærmet flatt hageareal med gressplen. Ved inngangen er det en utebod, en herlig terrasse og et gjerde med port til veien.

Terrassen er delvis overbygget og har et areal på ca. 28 kvm. Belysning, utestikk og utekran for vann er montert, og en rekke levegger gir god skjerming. Uteplassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Hovedsoverommet har utgang til hagen på baksiden, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, spille fotball med venner og leke i snøen vinterstid.

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Nabolaget har skoler, barnehager og et godt aktivitetstilbud, så vel som nærhet til fine turområder, butikker og offentlig kommunikasjon.

Det er ca. 17 minutters gange til svømmehallen ved Skjetten barneskole, og ca. 12 min til kunstgressbane ved ungdomsskolen. Svømmehallen har folkebad lørdager og kurs for alle aldre og nivåer ellers i uken. Ikke minst ligger Skjetten stadion kun tre minutter unna til fots.

For golfere er det ca. 9 min kjøring til Hauger Golfklubb ved Hellerudsletta og samme avstand til Lillestrøm Golfklubb sine fasiliteter. De som foretrekker frisbeegolf kan glede seg over en ny 18-hulls bane på Skjetten. Om vinteren er det kort vei til skøytebane og for den som er glad i alpint anbefales en tur til Varingskollen Alpinsenter.

Forøvrig er det umiddelbar nærhet til skog og mark med fine turområder som kan benyttes gjennom hele året. En kort sykkeltur unna finner du Nebbursvollen Friluftsbad – Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. Området har dessuten asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Skjetten, nyåpnede Extra på Skjettentoppen og søndagsåpen Joker i Sagdalen. Meny nås på kun to minutter og ligger på nyoppussede Skjetten senter som også har Nille, apotek og florist. Det er ca. 5 min med bil til Strømmen Storsenter som har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 3 minutters gange til Gjellerås barneskole, og for elver i ungdomstrinnene er det ca. 12 min til Stav ungdomsskole. Det er også nærhet til Skedsmo, Lillestrøm og Strømmen videregående skoler, samt et godt utvalg av private og kommunale barnehager, hvor Valstadtoppen er den nærmeste. Det tar ca. 10 min med bil til OsloMet – storbyuniversitetet som har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Skjetten senter, som ligger kun to minutter unna. Både Sagdalen og Lillestrøm stasjon ligger i fin sykkelavstand. Fra Lillestrøm tar toget deg til Oslo S på 10 min. Med bil tar det ca. 6 min til Strømmen, 8 min til Lillestrøm, 22 min til Oslo S og 26 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset er bygget 1972 og bygget etter forskrift fra 1969. Tilbygget i 2 omganger. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har kjøkkenvindu med 2-lags glass fra 2021 Bygningen har malt hovedytterdør. Malte terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass. Terrasse ved inngangsparti. Etablert på bjelkelag og trespaltegulv. Delvis overbygget med tilknyttet utebod. Utvendig bod er isolert. Etablert nyere bod-dør. Rekkehus i småhusbebyggelse. Flat takform tekket med papp eller lignende. Yttervegger av betong og bindingsverk i tre. Etasjeskille i trebjelkelag. Utvendig trekledning. Støpt såle mot grunnforhold. Etasjeskiller er av trebjelkelag 1 etasje. Betongdekke mot grunnforhold. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Mulighet for etablering av peisovn.

Lovlighet

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Hall på tegning er nå en del av soverom i 1 etasje. Det er etablert bod i 2 etasje som ikke er inntegnet i byggetegningen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport med befæringsdato 20.09.24 og rapportdato 24.09.24, utarbeidet av takstingeniør Øyvind Nåmo Rønning for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Lagt opp strøm til varmepumpe

Arbeid utført av Linje elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Ladeboks i garasje

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Byttet panel, bod osv for borettslaget Montert platting ved egeninnsats

Arbeid utført av Tømmer1

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse Borettslaget har vært plaget med mus/rotter, der er det nå montert musesperre.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad/wc og 3 soverom.

2. etasje: Stue, kjøkken, vaskerom og bod.

Annet: Isolert utebod på ca. 5 kvm ved terrassen.

Kort fortalt

- Attraktivt rekkehus over to plan.
- Sentralt og populært område.
- Følger med egen rekkegarasje.
- Elbillader fra 2023 i garasjen.
- Herlig terrasse på ca. 28 kvm.
- En isolert utebod på terrassen.
- Lekeplass på fellesområdet.
- Dobbel garderober i entreen.
- Funksjonelt kjøkken fra 2017.

- Godt med skap- og benkeplass.
- De fleste hvitevarene er integrert.
- Romslig stue med ulike soner.
- Varmepumpe fra 2023 i stuen.
- Flislagt bad/wc.
- Et vaskerom forenkler hverdagen.
- Tre gode soverom, to med skap.
- Lagringsplass i bod ved kjøkkenet.

Entré

Velkommen inn til et pent og funksjonelt rekkehus – utmerket for familien. Inngangspartiet er en del av terrassen, med belysning, ringeklokke og overbygd ytterdør. Vel inne har boligen en romslig og innbydende entré med store, grå fliser på gulvet og behagelig gulvvarme. Veggene er holdt i en mørk blåtone, og yttertøyet ryddes enkelt bort i et dobbelt garderobeskap med hvite fronter.

Stue

Suen er et pent og romslig oppholdsrom for hele familien, som innbyr til hygge fra tidlig morgen til sent på kveld. Store vinduer i front slipper inn godt med naturlig lys, og parkett på gulvet kombineres med panelvegger malt i hvitt og en mørk jordtone.

I 2023 ble det montert en varmpumpe for jevn, behagelig varme, og stuen har god plass til flere sittegrupper i ulike soner – uten at det oppleves rotete. Her kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken

Innenfor stuen har boligen et flott kjøkken med parkettgulv og moderne innredning fra 2017. Selve kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god skap- og benkeplass. Her er det glatte fronter i en varm farge, hvite overskap i frostet glass og mørk benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum.

Store vinduer ved den ene benken gir et luftigere uttrykk og bidrar med mye naturlig lys til matlagingen. Over benkene er det belysning og sorte plater, og over kokesonen er ventilator installert. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys, i tillegg til en frittstående side by side kjøl/frys med isbitmaskin som følger salget. Fra kjøkkenet er det videre adkomst til både vaskerommet og en hendig bod.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad utenfor soverommene og et eget vaskerom i tilknytning til kjøkkenet. Badet er innredet med hvite veggfliser og mørkegrå gulvfliser for en fin kontrast. Badet har toalett og et dusjkabinett med vegger av herdet glass.

Den øvrige innredningen består av heldekkende servant med hvite underskap, to

matchende høyskap, et veggskap i samme stil og et speil med belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Vaskerommet har gulvbelegg, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Tre store soverom ligger sammen i første etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hovedsoverommet har utgang til hagen på baksiden, og rommet er smakfullt innredet med lyst 1-stavs laminatgulv og en kontrastvegg malt i en mørk blånyanse.

Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og i en egen nisje står det et stort og delvis åpent garderobeskap i hvit utførelse. Et av de øvrige soverommene er naturlig inndelt i ulike soner, og møbleringsfriheten i rommet er svært god. Både entreen og det siste soverommet er innredet med et hvitt skap, og ekstra lagringsplass finnes i en bod ved kjøkkenet og i en isolert utebod på terrassen.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er under planlegging at ett vindu på kjøkken skal skiftes.

Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er under planlegging at ett vindu på kjøkken skal skiftes.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig at laminat noen steder har gått fra hverandre i endeskjøt på hovedsoverom.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe høydeforskjell mellom opprinnelig stuedel og utbygget stuedel.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis noe subbing.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke klemt med klemring ned i sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilering er ikke tilfredsstillende ut fra dagens krav til ventilasjon og vurdering ut fra NS3600.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon.

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Integrerte hvitevarer i kjøkken og frittstående side by side med isbitmaskin følger salget.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Boligen disponerer en egen garasje i felles rekke, og her ble det i 2023 installert en Zaptec lader for elbil. Ved behov er det mulighet for gjesteparkering på fellesarealet. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

84888964

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Området eiendommen ligger i anses for å ha moderat/lav aktsomhetsgrad for radon. Det anbefales i tilstandsrapport å gjennomføre radonmåling.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Eiendommen ligger i et område:

- Med areal under marin grense og stor til svært stor mulighet for marin leire.
- Som er regnet som aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
- Under kommunens kulturminneplan i vernekategori 3 - lavere verneverdi.
- Under kommunens indre soner i kommuneplanen.

Energi

Oppvarming

Rekkehuset oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badet og en varmepumpe fra 2023 i stuen. Om ønskelig er det mulighet for etablering av ildsted. Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2019 er plassert på vaskerommet, og rundt 2017 ble det utført rørfornyning i regi av borettslaget. Sikringsskapet har automatsikringer, og et av kjøkkenvinduene ble byttet ut i 2021. Utvendige markiser er montert over vinduene på inngangssiden.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 750 000

Kommunale avgifter

Kr 2 379 808

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 511 179

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 044 716

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, drift og vedlikehold av borettslaget, garasje, motorvarmer, betjening av fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 774

Andel Fellesgjeld

Kr 292 337

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

30.09.2024

Andel fellesformue

Kr 20 942

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tårnbyveien Syd Borettslag

Organisasjonsnummer

948535858

Andelsnummer

68

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: 08.07.2021-30.11.2053

Terminer: 12

Långiver: Handelsbanken

Rentebetingelser: 5,70%

Lånetype: Annuitet

Info pr: 30.09.2024

Forkjøpsrett

Kommunen har tinglyst forkjøpsrett. Dernest har andelsiere i borettslaget og dernest medlemmer av boligbyggerlaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er

avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt ihht. husordensregler punkt 9 med følgende vilkår:

HUSDYRHOLD

1. Hunder SKAL føres i bånd på borettslagets område.
2. Oppdrettsvirksomhet er ikke tillatt i borettslaget.
3. Katter og hunder SKAL "chippes". (Få en microchip under huden som forteller hvem som er eier).
4. Hunder og katter skal være registrert hos styret med chipnummer.
5. Ved nyanskaffelse av katt, må denne kastreres eller steriliseres. Det må fremlegges veterinærattest med kopi til styret. Dersom man velger å ikke kastrere eller sterilisere katten, må denne luftes i bånd, eller oppdras som "inne-katt".
6. Eier er forpliktet til å ta opp avføring etter dyret sitt.
7. Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade dyret forvolder.
8. Eventuelle klager på dyrehold rettes til styret.
9. Gjentatte brudd på reglene vil være til forbud mot dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 32 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 68 i Tårnbyveien
Syd Borettslag med orgnr. 948535858

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/71/32:

10.03.1970 - Dokumentnr: 1234 - Rettigheter iflg. skjøte
Ifl. skjøte på bnr.4 er det best. om ledn. for vann-kloakk, el-
ledninger m.v. Fl. best.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1980 - Dokumentnr: 6433 - Forkjøpsrett
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1981 - Dokumentnr: 1999 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Skedsmo kommune til å opparbeide
gangvei/busslompe på denne eiendom. m/flere bestemmelser.

01.11.1972 - Dokumentnr: 5823 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:71 Bnr:4

06.08.1973 - Dokumentnr: 4920 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:71 Bnr:47

11.11.1996 - Dokumentnr: 17111 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 446407 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:71 Bnr:32

01.01.2024 - Dokumentnr: 154205 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:71 Bnr:32

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for rekkehus m/10 leiligheter, med adresse Tårnbyveien 69-87 foreligger, datert 16.11.1973.

Midlertidig innflytningstillatelse for rekkehus m/10 leiligheter, med adresse Tårnbyveien 69-87 foreligger, datert 19.09.1972.

Ferdigattest for tilbygg foreligger, datert 20.09.1981.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.11.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000 Prisantydning

292 337 Andel av fellesgjeld

5 042 337 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

7 981 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

9 221 Omkostninger totalt

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 051 558 Totalpris. inkl. omkostninger

5 058 758 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 061 558 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 23 500,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 39 629,-. Utleggene omfatter tilstandsrapport med plantegninger (15 375,-), pantedokument med urådighet (500,-), fotograf (5 475,-), kommunale opplysninger (5 000,-), forretningsfører og avklaring av forkjøp (13 279,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

30.09.2024

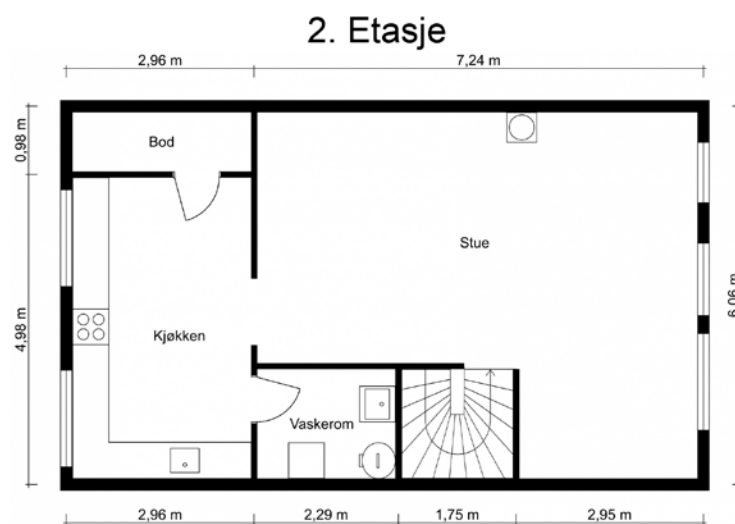






NAMO
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Tårnbyveien 83









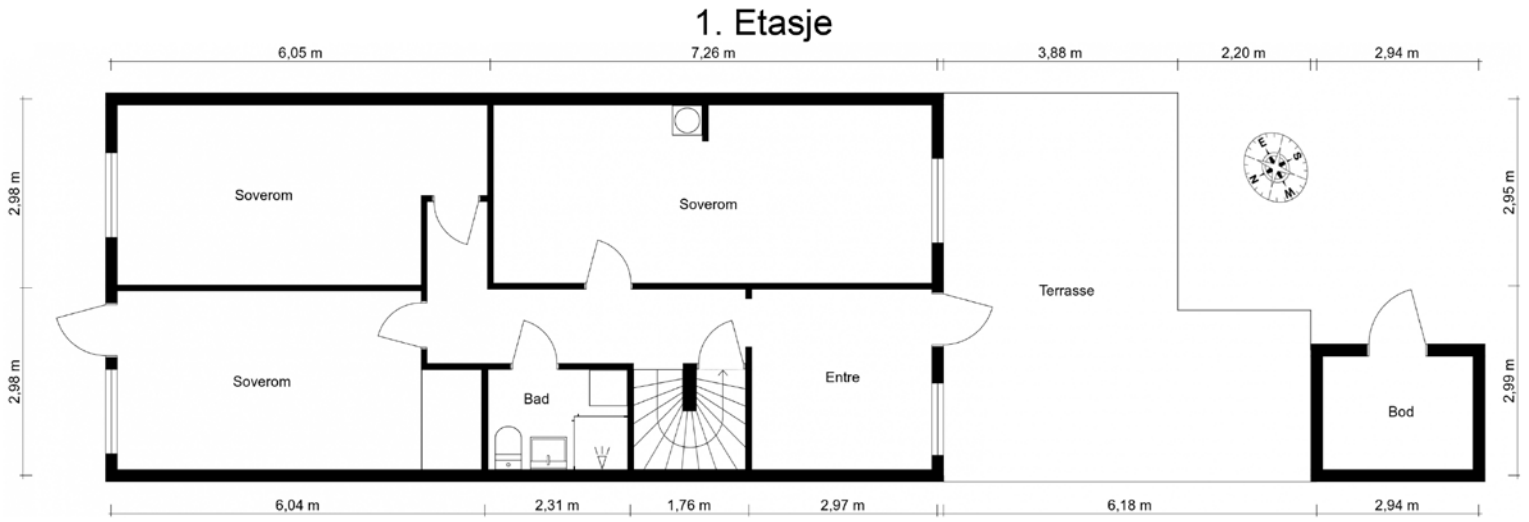








Tårnbyveien 83





Det er god plass til oppbevaring i skap inne på baderom.

















83









Vedlegg

Tilstandsrapport

Rekkehus

Tårnbyveien 83, 2013 SKJETTEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 71, bnr. 32

Andelsnummer 68

Markedsverdi

4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 20.09.2024

Rapportdato: 24.09.2024

Oppdragsnr.: 18925-1609

Referansenummer: EJ7697

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Jane Margrethe
Bjørk



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 plan med normalt god planløsning. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje.

Rekkehuset er bygget 1972 og bygget etter forskrift fra 1969. Tilbygget i 2 omganger. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har kjøkkenvindu med 2-lags glass fra 2021

Bygningen har malt hovedytterdør. Malte terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass. Terrasse ved inngangsparti. Etablert på bjelkelag og trespaltegulv. Delvis overbygget med tilknyttet utebod.

Utvendig bod er isolert. Etablert nyere bod-dør. Rekkehus i småhusbebyggelse. Flat takform tekket med papp eller lignende. Yttervegger av betong og bindingsverk i tre. Etasjeskille i trebjelkelag. Utvendig trekledning. Støpt såle mot grunnforhold.

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag 1 etasje.

Betongdekke mot grunnforhold.

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

Boligen har mursteinspipe. Mulighet for etablering av peisovn.

Boligen har malt tretrapp.

Malte profilerte innedrører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 27 mm fra underkant dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant. Speil og belysning. Dusjkabinett med herdet glass. Toalett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i måling i stoppekranluke Inne på bad.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er belegg på gulv og malte plater på vegger.

Vegghengt utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med sprutplater over benk. Det er kjølfrysenskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke kjent om det er ny kurs til vifte og derfor ikke kunnskap om det et krav til komfyrvakt.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern. Eier opplyser om at det er foretatt rørfornyning i regi av borettslaget i ca 2017.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe type luft til luft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringssskap med automatsikringer. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	149 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

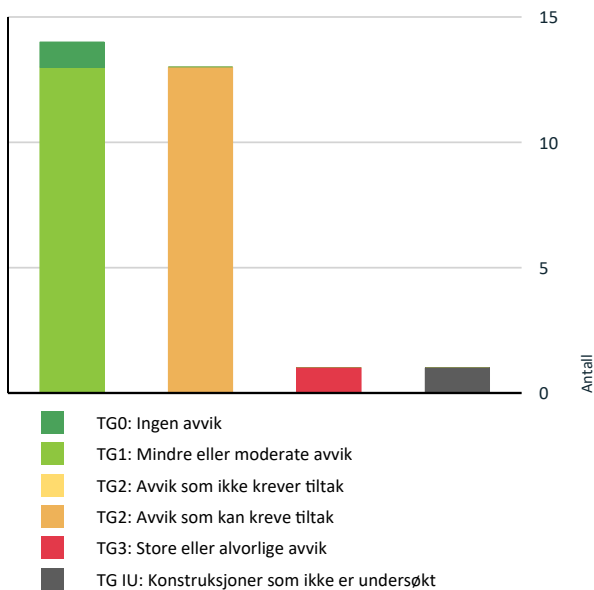
Rekkehus

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

Hall på tegning er nå en del av soverom i 1 etasje. Det er etablert bod i 2 etasje som ikke er inntegnet i byggetegningen.

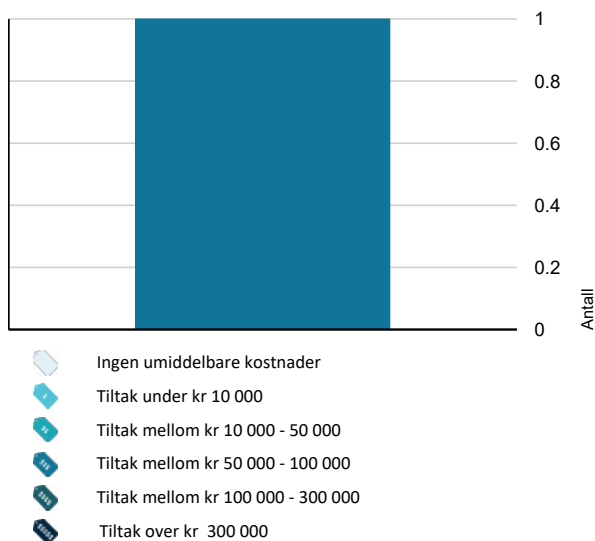
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand. Felles bygningsmasse for sameie/borettslag er ikke vurdert.

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av andelshavere

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Det er tilbygget i 1 etasje og 2 etasje. Godkjenning for 2 kuber i 1 etasje er dokumentert og godkjent igangsetting 1996. Ferdigattest for utbygget del i 1981, hvilken del dette er ikke kjent.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er under planlegging at ett vindu på kjøkken skal skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har kjøkkenvindu med 2-lags glass fra 2021

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Malte terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren har tiltenkt funksjon ut fra alder.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Noe subb i terskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det er planlagt at ytterdør skal skiftes i regi av borettslaget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti. Etablert på bjelkelag og trespaltegulv. Delvis overbygget med tilknyttet utebod.

TG IU Andre utvendige forhold

Utvendig bod er isolert. Etablert nyere bod-dør. Rekkehus i småhusbebyggelse. Flat takform tekket med papp eller lignende. Yttervegger av betong og bindingsverk i tre. Etasjeskille i trebjelkelag. Utvendig trekledning. Støpt såle mot grunnforhold.

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig at laminat noen steder har gått fra hverandre i endeskjøt på hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre med å presse inne endeskjøter.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag 1 etasje. Betongdekke mot grunnforhold.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe høydeforskjell mellom opprinnelig stuedel og utbygget stuedel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Mulighet for etablering av peisovn.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innedrører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis noe subbing.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 27 mm fra underkant dørterskel.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke klemt med klemring ned i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er en god løsning at det dusjes i kabinett med tanke på nevnte avvik og alder på badet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant. Speil og belysning. Dusjkabinett med herdet glass. Toalett.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilering er ikke tilfredsstillende ut fra dagens krav til ventilasjon og vurdering ut fra NS3600.

Naturlig ventilering er ikke tilfredsstillende ut fra dagens krav til ventilasjon og vurdering ut fra NS3600.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i måling i stoppekranluke Inne på bad.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er belegg på gulv og malte plater på vegger. Vegghengt utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

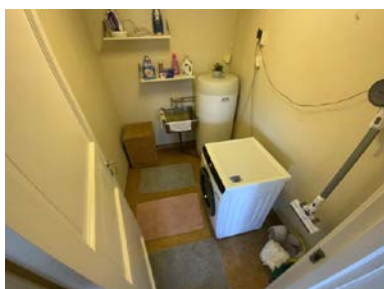
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet anses å fungere som tiltenkt ut fra datidens krav. Tg er gitt med tanke på dagens forskrift og krav til vurdering for våtrom. Rommet må renoveres ut fra dagens krav for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

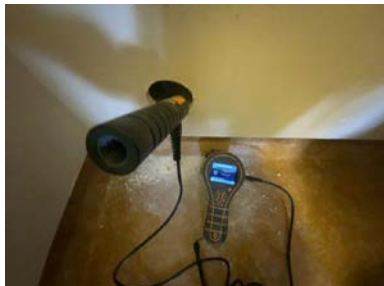


2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med sprutplater over benk. Det er kjøøl/frysenskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke kjent om det er ny kurs til vifte og derfor ikke kunnskap om det et krav til komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Eier opplyser om at det er foretatt rørfornyng i regi av borettslaget i ca 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe type luft til luft.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
1972 Det forutsettes at det elektriske anlegget er oppgradert noe i forbindelse med tilbygg.
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 Det er etablert varmepumpe i 2023 og ladestasjon i garasje.
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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?

Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på etablering av ladestasjon eller varmpumpe

Generell kommentar

TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

149 m²/144 m²

Rekkehus: Entré, Gang, 3 Soverom, Bad, 3 Bod, Stue, Kjøkken, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 5 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

5 000 000

Tillegg for andel fellesformue	+	20 942
Frdrag for andel felles gjeld	-	295 212

Konklusjon markedsverdi

4 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tårnbyveien 29 ,2013 SKJETTEN 120 m ² 1971 4 sov	14-11-2022	4 990 000	4 750 000	301 321	5 051 321	42 094
2 Glostrupveien 81 ,2013 SKJETTEN 125 m ² 1971 4 sov	07-04-2021	4 790 000	4 800 000	81 188	4 881 188	39 050
3 Tårnbyveien 274 ,2013 SKJETTEN 126 m ² 1972 4 sov	10-01-2021	4 490 000	4 710 000	116 071	4 826 071	38 302
4 Tårnbyveien 129 ,2013 SKJETTEN 142 m ² 1971 4 sov	07-11-2023	4 890 000	4 900 000	307 632	5 207 632	36 673

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	81 288
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	81 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 750 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 250 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 000 000
--	------------	------------------

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

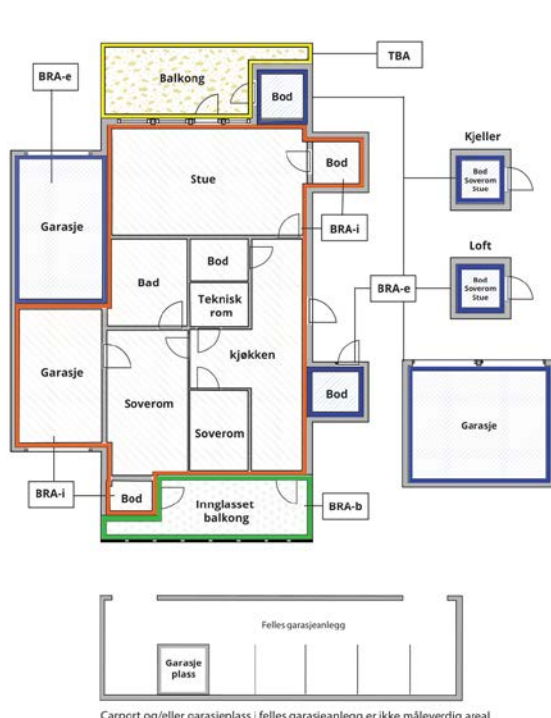
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar 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 bod
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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	82	5		87	28
2. Etasje	62			62	
SUM	144	5			28
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bod	Utebod	
2. Etasje	Stue , Kjøkken , Vaskerom , Bod		

Kommentar

Tilhørende garasje plass i rekke med ladestasjon.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hall på tegning er nå en del av soverom i 1 etasje. Det er etablert bod i 2 etasje som ikke er inntegnet i byggetegningen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	140	4

Kommentar

Rekkehus

Bod i 2 etasje og bod under trapp i 1 etasje er benevnt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Jane Margrethe Bjørk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	32		0	34743.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tårnbyveien 83

Hjemmelshaver

Tårnbyveien Syd Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
68/TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG	948535858	68	Bori	Olsen Frode Kvande, Bjørk Jane Margrethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
68	20 942 31.12.2023	295 212 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt, og barnevennlig boligområde på Skjetten. Fra området er det kort gange til barne- og ungdomsskole, nærsenter og idrettsparker. Området er med kort reisevei til Lillestrøm sentrum, Oslo og Oslo Lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Asfalterte internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Opparbeidet grøntareal og beplantning.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	84888964			

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EJ7697>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106240243	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jane Margrethe Bjørk	Frode Kvande Olsen
Gateadresse	
Tårnbyveien 83	
Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1106240243

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jane Margrethe Bjørk	b618b738ca50922905e2df 649c6d47b2497f7705	17.09.2024 10:40:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Olsen	06e6e4a5bc649240b429e7 b1802e79aa74101d4b	17.09.2024 10:37:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106240243

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Tårnbyveien 83 - Nabolaget Tårnbyveien/Alingsåsveien - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skjetten senter Linje 375, 380, 381, 385	1 min	0.1 km
Sagdalen stasjon Linje L1	5 min	2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min	24.3 km
Oslo Gardermoen	25 min	

Skoler

Gjellerås skole (1-7 kl.) 490 elever, 23 klasser	6 min	0.4 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 734 elever, 30 klasser	15 min	1.1 km
Romerike Steinerskole (1-10 kl.) 41 elever, 6 klasser	4 min	2.4 km
Stav skole (8-10 kl.) 417 elever, 15 klasser	10 min	0.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 377 elever, 15 klasser	24 min	1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min	3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min	4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

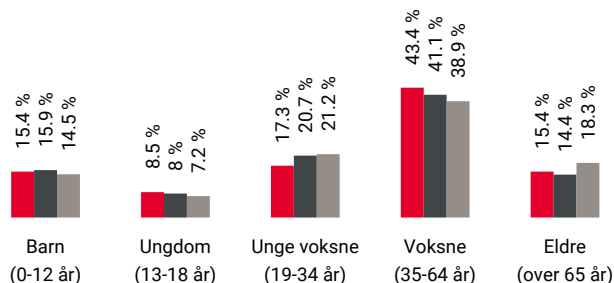
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tårnbyveien/Alingsåsveien	1 428	590
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min	0.7 km
Melby barnehage (1-5 år) 68 barn	12 min	0.9 km
Linbråten barnehage (0-5 år) 138 barn	13 min	1 km

Dagligvare

Meny Skjetten PostNord	4 min	0.2 km
Coop Extra Skjettentoppen	17 min	



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100



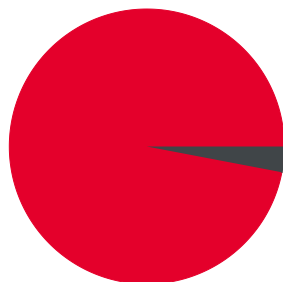
Trafikk

Lite trafikk 79/100

Sport

	Skjetten stadion Ballspill, fotball	4 min	0.3 km
	Gjellerås skole - gymnastikksalen Aktivitetshall	5 min	0.4 km
	Just Padel Hellerudsletta	5 min	
	Fresh Fitness Strømmen	7 min	

Boligmasse



■ 97% rekkehus
■ 3% annet

«Det er trygt og hyggelig med mange barnefamilier og imøtekommende naboer.»

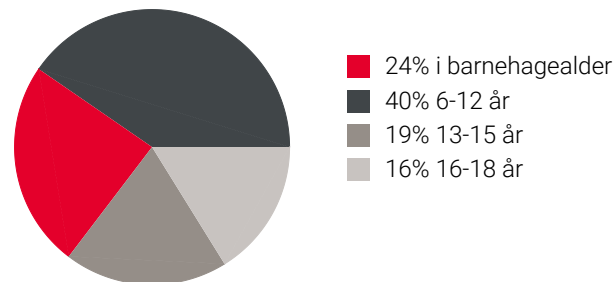
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Skjetten Nærserver	4 min
	Boots apotek Skjetten	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

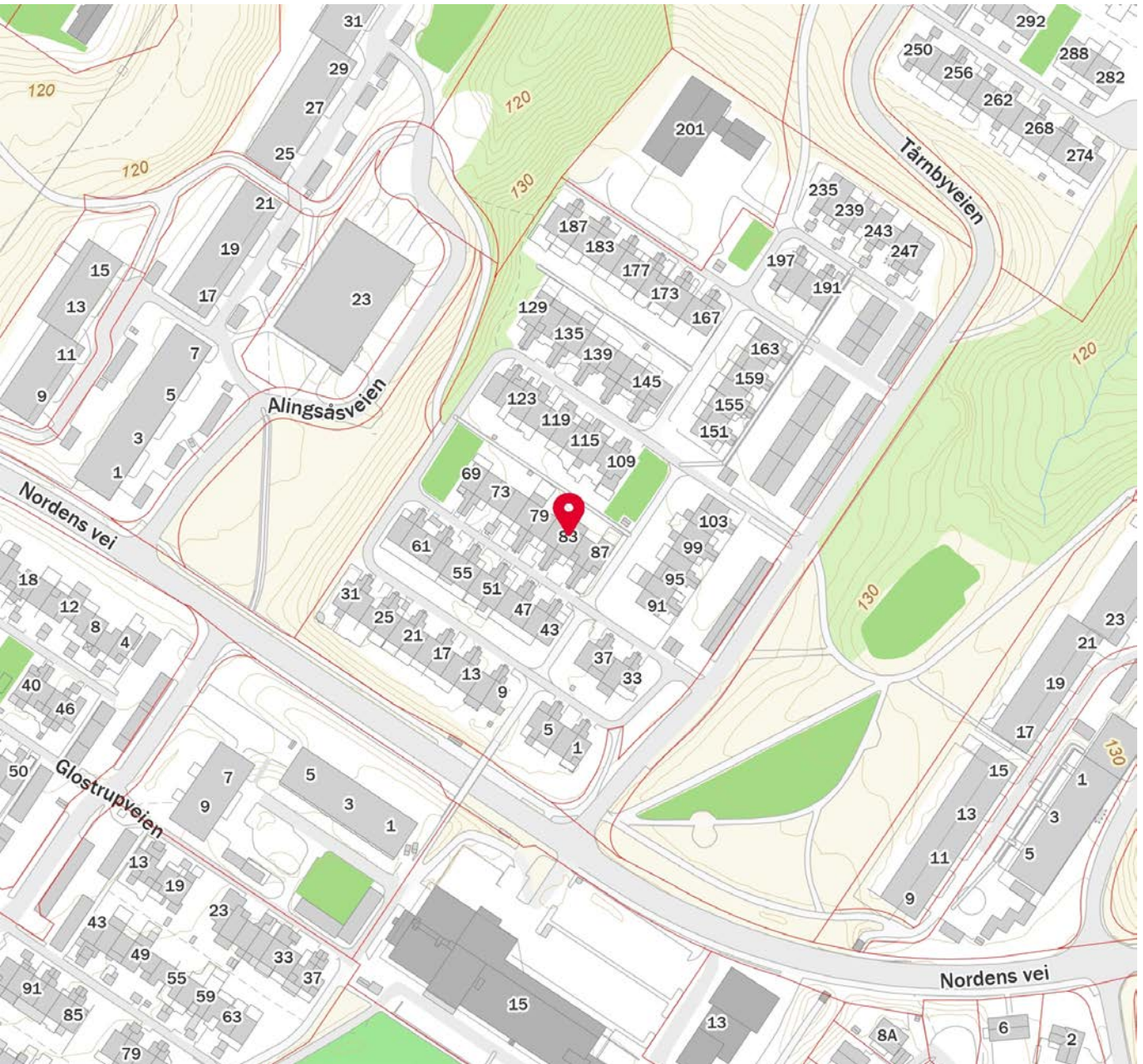
■ Tårnbyveien/Alingsåsveien
■ Skedsmokorset
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 2024



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Tårnbyveien Syd Borettslag avholdes 11.04.2024 kl 18:00, sted Skjetten klubbhus, Nordens vei 21

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Sted, Skjetten

I styret for Tårnbyveien Syd Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 11.04.2024.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2023

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret og miljøutvalget for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingene vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

B) Forslag til andre honorarer legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) **Innkomne forslag fra beboer Ane Haugland Tbv 93, Solcellepaneler:**

Sak som skal tas opp i generalforsamlingen 2024, etter avtale år 2022, og på generalforsamlingen 2023. Forslag er at borettslaget setter opp solcellepanel til produksjon av strøm til eget bruk. Ved generalforsamlingen i 2022 kom jeg med forslag om at borettslaget skulle investere i solcellepanel for å produsere egen strøm. Jeg forslø panel på takene i borettslaget. Styret ba meg om å sjekke ut mulighetene før neste generalforsamling, det har jeg gjort. Enova gir ikke støtte til solcellepanel for borettslag, men det er mulig å søke kommunen om økonomisk støtte. Selv uten økonomisk tilskudd til innstallering av solcellepanel vil det gi rimeligere strømpriser. Hvor raskt en vil gå i pluss avhenger av type solceller en velger. • Dersom panelene monteres innenfor en branncelle eller bruksenhet, tekniske krav er oppfylt, og panelene ikke strider mot bestemmelser i kommunen, er det ikke nødvendig å søke om tillatelse fra kommunen for å sette dem opp • Solcellepanel beskytter tak, og vil hindre at det legger seg store mengder snø på takene. Snø på takene kan føre til lekkasjeskader. • Solcellepanel krever lite vedlikehold, kun hvert 15-20 år må det skiftes invertere. • Som privatperson kan du få mange fordeler, fritak for elavgift og nettleie for den strømmen du produserer selv. Plusskunder kan også selge egenprodusert strøm. • Det kan monteres egen vekselretter i hver boenhet. Den kobles til egen del av taket, slik at hver leilighet får sin egen strøm. Den enkelte boenhet sitt forbruk vil ikke påvirke andre boenheter, søg på den måten blir fordelingen rettferdig • Det finnes mange ulike typer

solceller. De mest kostbare produserer mest strøm. • Det er mange bedrifter som tilbyr ulike løsninger for borettslag.

Styrets kommentarer:

Selv om installasjon på flate tak er enkelt og kostnadseffektivt, er det en rekke byggt tekniske hensyn som må tas med i beregningen og designet av solcelleanlegget.

Snølast, vindlast, takets beskaffenhet og innvendige installasjoner er bare noen av variablene.

Fordeler:

- Større installasjonsområde: Du får ofte bedre plass til solcellepaneler på flate tak, noe som betyr at du kan produsere enda mer grønn energi.
- Enklere montering og vedlikehold: Flate tak gir enklere tilgang til solcellene, noe som er en stor fordel ved montering, vedlikehold og inspeksjon. Det kan også føre til lavere monteringskostnader.
- Justerbar vinkel: Du kan justere solcellepanelenes vinkel for optimal solinnstråling.

Ulemper:

- Høy belastning på taket ved mye snø: Store mengder snø på flate tak kan redusere solcellenes effektivitet og øke belastningen på taket.
- Hvis du punktbelaster et mykt, flatt tak for mye vil det oppstå kuldebroer. Solcelleanlegget synker ned i taket. Hvis du da har 15 cm isolasjon og montasjesystemet til solcellene komprimerer denne 5 cm, har du redusert luften i isolasjonssjiktet med over 30 prosent.
- Ikke alle tak er egnet for paneler: Du må først sjekke om taket ditt er egnet for paneler med tanke på takets utforming og lokale solforhold, akkurat som for vanlige paneler.
- Vindbelastning: Flatt tak utsettes ofte for større vindbelastning enn skrå tak.
- Riktig festemetode og strukturell vurdering er avgjørende for å sikre solcellepanelenes stabilitet.
- Levetid - alle flate tak har til felles at de må skiftes ut jevnlig. Det gjelder både tekke og undertak. Som regel anbefaler man at dette gjøres et sted mellom hvert 20. og hvert 30. år. Da må solcelleanlegget demonteres og monteres igjen.
- Vedlikehold av solceller på flate tak inkluderer regelmessig inspeksjon for å fjerne snø og rusk, samt sjekk av monteringsystemet og festeinnretninger for å oppdage eventuelle skader eller løse deler.

Pris:

Styret har innhentet tilbud for å installere paneler på alle tak:

«Basert på samtale med dere på telefon, offentlig tilgjengelig informasjon, kart og satellittfoto har vi laget et fastpristilbud på installasjon av solceller på rekkehusene i Tårnbyveien Syd Borettslag
Materialvalg i dette tilbudet er av god kvalitet og med kjente og gjennomprøvde leverandører.

Basert på den informasjon vi har tilgjengelig, så velger vi innledningsvis å tilby et PV-anlegg med 4,2KWp installert effekt til hver enkelt av de 102 takene. Totalt er det prosjektert 10 stk Futurasun 420W paneler og Solis streng invertere.

Vi har vurdert plassering av panelene og retning basert på takvinkel og hvilket

tak som vi mener vil gi best produksjon av elektrisk energi. Panelene monteres i skinnesystemer som er vektet ned med ballast og det blir ingen gjennomgående festeordning.

Plassering, omfang og montasje er mer detaljert beskrevet i vedlagt prosjekteringsdokument.

Anlegget leveres med strenginverter, montert på fasade, på eksisterende brannsikket underlag, eller eventuelt på takkonstruksjonen, dersom dette er mer hensiktsmessig.

PV-anlegget gir anledning salg av strøm via plus anlegg prinsippet, som betyr at dere kan selge den strømmen dere ikke benytter selv etter avtale med energiselskap.

Enova har støtteordninger for solceller til private og til boligsameier. Vi anbefaler alle og sette seg inn i disse ordningene før kontraktsinngåelse. Det er kalkulert med støtte til deres prosjekt i det vedlagte prosjekteringsdokument, selv om det ikke er hensyntatt i sammenstillingen i dette tilbudsdokumentet. Her er de reelle kostnadene med installasjon av solceller beskrevet uten noen tillegg eller fradrag.

I tilbudet er det inkludert leveranse og montasje av:

102 * 10 stk Futurasun 420W Paneler (Totalt 1020 paneler)

- Solis strenginvertere

- Montasjeutstyr

- Tilkobling til nett*

Forbehold:

*Tilbudet forutsetter plass og kapasitet i eksisterende elektrisk anlegg.

Kostnader med utbedring av eksisterende anlegg skal avtales utenom dette tilbudet.

Tilbudet forutsetter at takkonstruksjonen er egnet for montasje av PV anlegget, slik det er prosjektert i vedlagt dokumentasjon. Arbeid med tak og taktekker, tilpasning av plater og tilsvarende utføres etter medgått tid og materiell.

Vi har laget simulering med et estimert forbruk på 20000 KWh per år, men dette er ikke fordelt nøyaktig da vi rett og slett mangler spesifisert informasjon om månedlig forbruk.

Jeg anbefaler at dere fremskaffer informasjon fra utbygger eller prosjekterende om takets bæreevne med tanke på snølast og hva de har prosjektert for utstyr som solceller».

Konklusjon/styrets kommentarer:

Takpapp må byttes før montering av solcellepaneler.

Mulig utbedring av takkonstruksjon før montering av solcellepaneler.

Inngåelse av vedlikeholdsavtale med eksterne firma.

15 til 20 millioner i lån. Dette er store kostnader i vanskelige tider. Styret ønsker ikke å investere i slike beløp.

Styrets forslag til vedtak: Saken avvises.

B) **Innkome forslag fra beboer Haydeh Ashrdf Tbv 169, Pakkebokser:**

Etter at senter styret bestemte for å ikke ha flere avtaler med posten det har gjort det veldig vanskelig for mange. Det er ikke alle som kjører bil eller kan dra ofte på senteret for å hente post.

Postkassene er ikke trygge som dere har sikkert hørt mange er blitt fra stjålet pakker. Jeg ble fra stjålet bankkort og misbrukt til netthandel. Jeg kan ikke låse postkassen siden alt blir automatisk levert til strømmen. Jeg har mange ganger fått problemer med nettbutikker siden jeg ikke kunne dra til senteret for å hente pakken. Det er ikke alle nettbutikker som har pakkeboks levering og når vi bestiller levering til boks de boksene i Tårnbyveien Nord dekker så store områder at ofte det er ikke ledige bokser.

Derfor jeg ville be styret om de kan vurdere muligheten for at vi kan ha våre egne pakkebokser. De tar ikke stor plass.

Styrets kommentar:

Saken er diskutert i styret tidligere. Den eneste plasseringen av pakkebokser i borettslaget er på torget. Det vil medføre ekstra biltrafikk inn i borettslaget. Styret ønsker ikke slik belastende trafikk inn i stikkveiene. Det er pakkebokser i Glostrupveien, Karisveien, Tårnbyveien Nord og Landskronaveien som kan benyttes.

Forslag til vedtak: Forslaget forkastes

C) **Innkome forslag fra styret, Egenandel ved bygningsforsikring:**

De siste årene har flere og flere andelseiere gjort krav på å bruke borettslagets bygningsforsikring. Det har andelseieren full rett til, i og med at forsikringen betales over felleskostnadene. Utfordringen er at mange vil bruke forsikringen på skader som oppstår som følge av at andelseieren ikke har oppfylt sitt vedlikeholdsansvar beskrevet i vedtektene.

Borettslaget betaler egenandelen, som nå er 12.000 kroner for hver skade. Styret mener at andelseieren selv må betale egenandelen ved bruk av forsikringen. Ved å innføre det, vil det forhåpentligvis gjøre at flere andelseiere vil begynne å følge opp sitt vedlikeholdsansvar av sin andel. Det vil alltid være unntak og tvil. Skader kan oppstå som er helt utenfor andelseierens kontroll. Unntak kan være er lekkasjer fra tak og lekkasjer fra vann og kloakkrør som går inne i veggene. Tvilstilfeller avgjøres av skjønn gjort av fagfolk.

Styret fremmer derfor følgende forslag:

Andelseieren er selv ansvarlig for å betale egenandelen ved bruk av borettslagets bygningsforsikring. Unntaket er skader som oppstår utenfor andelseierens vedlikeholdsplikt og kontroll, f.eks. lekkasje fra tak og lekkasjer fra vann- og kloakkrør inne i vegger. Tvilstilfeller avgjøres av skjønn gjort av fagfolk.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

D) **Innkomne forslag fra styret, Tillegg til husordensreglene vedr. trampoline:**

Tilføyelse (nytt pkt 2) til Regler for bruk av trampoline, Husordensreglene pkt 2. 2. Dersom det flytter inn nye naboer (nærmeste eller tilstøtende), må det sendes ny søknad til styret med underskrift fra nærmeste og tilstøtende nabo(er) om at de gir tillatelse til oppføring.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas

E) **Innkomne forslag fra styret, Vedtektene vedrørende forretningsførsel:**

Oppsigelse av dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL (krever 2/3 flertall):

Generalforsamlingen sier opp gjeldende avtale om forretningsførsel med BORI BBL, med henvisning til dagens "Forretningsførerkontrakt" og dets punkt 18. Generalforsamlingen overlater til styret å bestemme selve oppsigelsestidspunktet og videre praktisk fremdrift.

Begrunnelse for forslaget.

Styret velger de til enhver tid beste leverandørene til driftsoppgaver for borettslaget og dets andelseiere. Det er styret som inngår disse avtalene, jf. ordinær avtalerett, med vanlige regler for oppsigelse.

"Forretningsførsel" vil si bistand til styret og andelseierne i vårt daglige arbeid med borettslaget, og dette er en ordinær driftsoppgave.

Dette har i det siste vært foretatt av boligbyggerlaget BORI BBL.

I forbindelse med at BORI byttet sine datasystemer desember 2022, så har styret fått mye merarbeid som følge av dette. Husleiegiroer til andelseierne var feil utregnet, enkelte leverandørfakturaer ble aldri sendt styret for godkjenning, styret opplever svært lang saksbehandlingstid nå etter at datasystemene ble byttet, funksjonaliteten i "Styreportalen" har vært mangelfull over en lengre tid og vi opplever at ledelsen og styret i BORI BBL ikke tar disse problemene på alvor, jf. egne saker fra våre 12 borettslag som ble tatt opp på BORI BBLs generalforsamling 12.6.2023.

Krav fra styrene i Skjettenbyen, om at BORI BBL må ta kostnaden for det merarbeid som de har påført borettslagene, er blitt avvist av BORI BBL.

" Forretningsførsel" kan deles inn i tre deler:

1. Regnskap, revisjon og praktisk støtte til styret/borettslaget i forbindelse med den daglige driften.
2. Medlemskap for andelseierne.
3. Forkjøpsrett til boliger.

På bakgrunn av styrets erfaringer i mer enn ett år, og de problemer som har vært og fortsatt er, så mener styret at forretningsførsel bør overtas av en annen leverandør. Det betyr at styret vil si opp dagens avtale med BORI BBL og finne en annen leverandør.

I forhold til listen over så gjelder dette punkt 1.

Punkt 2 blir ikke endret. Du som andelseier vil fortsatt være medlem av BORI BBL, jf. vilkår i borettslagsloven. Det samme gjelder for punkt 3, forkjøpsretten, som vil fortsatt være tilknyttet BORI BBL.

BORI BBL sine avtalevilkår innebærer at styret er satt til side til å velge den beste leverandøren av forretningsførsel til borettslaget.

BORI BBL krever, gjennom sin gjeldende avtale og punkt 18 "Oppsigelse", at det kun er borettslagets generalforsamling som kan si opp dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL.

Generalforsamlingen må vedta oppsigelsen med 2/3 flertall.

I tillegg har BORI en uttalellesrett som de skriftlig kan sende til hver andelseier i borettslaget eller senest samtidig med innkallingen til generalforsamlingen, se vedlegg.

Dette er avtalepunkter som BORI BBL kan ha, jf. borettslagslovens § 8-11.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas

Se også vedlegg fra BORI

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 medlemmer til miljøutvalget
- E) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

Tårnbyveien Syd Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2023

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Asgeir Spange Brekke	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	Morten Rasmussen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Vigdis Holmberg	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Selver Cavo	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Thorunn Nerby	(valgt for 2 år i 2023)
		(Trakk seg mai 23)
Styremedlem	Britt Aandal	(gikk inn i styret mai 23)

Varamedlemmer til styret:

Britt Aandal	(valgt for 1 år i 2023)
Jan Eirik Lindskog	(valgt for 1 år i 2023)
Reza Lopfi	(valgt for 1 år i 2023)
Torfinn Opdal	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

Jonas Toft
Øyvind Skaalerud
Ane Haugland

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Asgeir Spange Brekke	som delegat
Vigdis Holmberg	som delegat
Selver Cavo	som varadelegat
Thorunn Nerby	som varadelegat
Ronny Myhrhaug	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Tårnbyveien Syd Borettslag ble stiftet 14.12.1971 og har organisasjonsnummer 948.535.858.

Borettslaget består av 102 boligseksjoner, fordelt på 12 bygninger.

Eiendommen har gnr 71, bnr 31 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering og regnskap*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold, bla. bytte av dører og vinduer*
- *Oppfølging av forsikringskader*
- *Inngåelse av kontrakt med skadedyrfirma.*
- *Ny parkerings ordning er innført*
- *Alle parkeringsplasser er merket opp*
- *Dugnad i samarbeid med miljøutvalget*
- *Jobbet med vannmålere*
- *Byttet leverandør på el-billading i garasjene*

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

Borettslaget deltar, sammen med 11 andre borettslag på Skjetten, i et søksmål mot Lillestrøm kommune angående grunnlaget og utregningen av eiendomsskatt.

Det er ikke lengre noe krav om å signere årsmeldingen. Denne skal godkjennes av styret.

Godkjent av styret, den 12.03.2024.

Årsrapport fra miljøutvalget 2023

Takk til alle som har bidratt til at vi har et ryddig og koselig borettslag 😊

Vi gjennomført 1 dugnad i mai. På dugnaden i mai ble det blant annet plantet i urnene, feid og plukket søppel. Vi har hatt møter fortløpende der vi har planlagt fremdrift. Vi administrerte feiing av parkeringsplassen i mai og måking i januar. Miljøutvalget ryddet branngatene, og har drevet med småjobbing hele året. Fortsatt på jobben med smågjerdene, oppfordret beboere til å fjerne dårlige gjerder eller gi de litt maling der det er behov. Ser at mange har tatt oppfordringen og vi begynner å få det fint rundt oss 😊 Vi har også oppfordret beboere til å rydde i sine hager og inngangspartier. Har vært behjelpelige ved forespørsler fra beboere og hjulpet til ved behov. Håper at alle fortsatt vil ta ansvar for å holde borettslaget vårt ryddig og fint! TAKK 😊 Hilsen Miljøutvalget

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Tårnbyveien Syd Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 979 706	6 547 550	6 973 618	8 185 450
Annen driftsinntekt	2	161 671	71 407	104 608	100 000
Sum driftsinntekter		7 141 377	6 618 957	7 078 226	8 285 450
Kostnader					
Lønnskostnad	3	439 285	430 157	430 157	439 285
Konsulenttjenester	4	175 210	173 515	183 606	185 391
Kontingenter		41 621	41 621	41 621	41 621
Rep og vedlikehold	5	1 627 331	424 153	624 700	929 000
Forsikringer		513 343	440 472	484 030	564 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		2 708 480	2 345 823	2 568 650	3 191 840
Energi og fyring		135 246	162 023	148 790	140 000
Driftskostnader	6	254 512	196 281	210 862	229 900
Kostnader til fellesameier		507 992	461 622	565 160	599 000
Andre driftskostnader	7	121 224	59 595	129 300	164 900
Sum driftskostnader		6 524 244	4 735 262	5 386 876	6 485 437
Driftsresultat før finansposter		617 132	1 883 694	1 691 350	1 800 013
Finansielle poster					
Finansinntekt		41 674	41 196	1 000	0
Finanskostnad		1 412 221	775 908	1 372 152	1 811 200
Sum finansposter		-1 370 547	-734 712	-1 371 152	-1 811 200
Årsresultat		-753 415	1 148 983	320 198	-11 187
Overført udekket tap	10	-753 415	1 148 983	0	0
Sum disponering		-753 415	1 148 983	0	0

Balanse 31.12.2023

Tårnbyveien Syd Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	9 694 777	9 694 777
Tomt	8, 13	5 368 876	5 368 876
Sum varige driftsmidler		15 063 653	15 063 653
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		15 063 653	15 063 653
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		885 528	825 743
Kundefordringer		12 046	68 407
Andre fordringer		57 172	31 878
Sum fordringer		954 746	926 027
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 845 510	3 460 758
Sum omløpsmidler		2 800 256	4 386 785
SUM EIENDELER		17 863 909	19 450 438

Balanse 31.12.2023

Tårnbyveien Syd Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	10 200	10 200
Udekket tap	10	-18 335 279	-17 581 864
Sum egenkapital		-18 325 079	-17 571 664
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	30 606 073	31 094 109
Borettsinnskudd	12, 13	4 944 600	4 944 600
Sum langsiktig gjeld		35 550 673	36 038 709
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		626 047	960 230
Annen kortsiktig gjeld		12 267	23 163
Sum kortsiktig gjeld		638 314	983 393
Sum gjeld		36 188 988	37 022 102
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 863 909	19 450 438

Tårnbyveien Syd Borettslag

Asgeir Spange Brekke
Styrets leder

Morten Rasmussen
Nestleder

Britt Elisabeth Aandal
Fungerende styremedlem

Vigdis Holmberg
Styremedlem

Selver Cavo
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	4 472 700	4 492 872	4 472 986	5 300 000
3603 Stipulerte renter	1 372 212	710 233	1 372 152	1 811 200
3604 Stipulerte avdrag	478 824	688 192	478 992	416 150
3607 Garasje	565 950	567 446	565 488	565 500
3609 Motorvarmer	85 412	84 364	84 000	88 000
3619 Kommunale avgifter	0	4 608	0	0
3622 Renovasjon	4 608	0	0	4 600
3632 Strøm	0	-165	0	0
Sum felleskostnader	6 979 706	6 547 550	6 973 618	8 185 450

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	15 820	4 608	0
El bil/ladeanlegg	161 671	55 587	100 000	100 000
Sum andre driftsinntekter	161 671	71 407	104 608	100 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	385 000	325 000	325 000	385 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	52 000	52 000	0
Arbeidsgiveravgift	54 285	53 157	53 157	54 285
Sum lønnskostnader	439 285	430 157	430 157	439 285

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

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 000	5 963	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	132 911	132 668	138 691	138 691
Andre forvaltningstjenester	698	1 120	4 000	4 000
Teknisk bistand	0	24 500	0	0
Vedlikeholdsplan	0	0	25 000	0
HMS	26 338	0	0	26 500
Vakthold/securitas	9 264	9 264	9 915	10 200
Sum konsulenttjenester	175 210	173 515	183 606	185 391

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	1 418 378	158 390	400 000	600 000
Vedlikehold VVS	148 807	86 347	75 000	100 000
Vedlikehold elektro	3 975	2 000	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	10 038	130 973	30 000	30 000
Vedlikehold garasjer	0	502	0	50 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	30 000	0
Vedlikehold brannsikring	46 029	44 002	44 700	84 000
Dugnadskostnader	105	1 941	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	20 000	40 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 627 331	424 153	624 700	929 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	242 342	185 852	198 862	216 500
Snøbrøyting/strøing/feiing	12 170	10 429	12 000	13 400
Sum driftskostnader	254 512	196 281	210 862	229 900

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader ladeanlegg	7 256	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	74 661	35 049	70 100	100 000
Søppeltømming/containerer	0	0	10 000	10 000
Lyspærer, sikringer etc	0	579	600	600
Verktøy og redskaper	596	480	5 000	5 000
Inventar	9 995	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	0	4 800	4 800
Kontorrekvisita	1 648	0	4 000	2 500
Lisenser/software	161	162	1 000	200
Kostnader tillitsvalgte	0	0	8 000	8 000
Generalforsamling/årsmøte	19 106	15 526	12 000	20 000
Velferdskostnader	0	0	5 000	5 000
Gave, ikke	0	0	1 000	1 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	7 800	7 800
Sum andre driftskostnader	121 224	59 595	129 300	164 900

Note 8 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	9 694 777	5 368 876
Anskaffelseskost pr.31.12	9 694 777	5 368 876
Bokført verdi pr.31.12	9 694 777	5 368 876
Anskaffelsesår	1972	1972

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

Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 10 200 fordelt på 102 à kr. 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-17 581 864	-18 730 847
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-753 415	1 148 983
Sum opptjent egenkapital 31.12	-18 335 279	-17 581 864

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 11 Pantelån

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 32 år

Opprinnelig lånebeløp 2021

32 500 000

Nedbetalt tidligere

1 405 891

Nedbetalt i år

488 036

Lånesaldo 31.12

30 606 073

Beregnet innfrielsesdato: 08.12.2053

Sum langsiktig gjeld

30 606 073

Note 12 Borettsinnskudd

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

Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	35 550 673	36 038 709
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 063 653	15 063 653
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	37 444 600	37 444 600

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 14 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	3 403 392	2 937 862
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-753 415	1 148 983
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-488 036	-683 453
B. Årets endring i disponible midler	-1 241 451	465 530
C. Disponible midler 31.12	2 161 942	3 403 392
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 800 256	4 386 785
- Kortsiktig gjeld	638 314	983 393
= Disponible midler 31.12	2 161 942	3 403 392

264 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Aandal, Britt Elisabeth 2024-02-22

Identifikasjon

 Aandal, Britt Elisabeth

Navn Dato
Rasmussen, Morten 2024-03-04

Identifikasjon

 Rasmussen, Morten

Navn Dato
Brekke, Asgeir Spange 2024-02-25

Identifikasjon

 Brekke, Asgeir Spange

Navn Dato
Cavo, Selver 2024-03-04

Identifikasjon

 Cavo, Selver

Navn Dato
Holmberg, Vigdis 2024-02-22

Identifikasjon

 Holmberg, Vigdis

Til generalforsamlingen i Tårnbyveien Syd Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tårnbyveien Syd Borettslag som viser et underskudd på NOK 753 415. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 14. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD <i>Norwegian Buypass</i>	<i>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</i> 03/14/2024 13:40:13

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

TÅRNBYVEIEN SYD BORETSLAG.

GENERALFORSAMLING 11. april 2024

Valgkomiteens innstilling

Styreleder	ikke på valg	Asgeir spange Brekke	nr 123
Styremedlem	På valg for 2 år	Vigdis Holmberg	nr 97
Styremedlem	På valg for 2 år	Selver Cavo	nr 121
Styremedlem	Ikke på valg	Morten Rasmussen	nr 167
Styremedlem	På valg for 1 år	Britt Aandal	nr 147
1 Varamedlem	På valg for 1 år	Monika Gutormsen	nr 45
2 Varamedlem	På valg for 1 år	Tonje Helene Bjørkvik	nr 77
3 Varamedlem	På valg for 1 år	Reza Lopfi	nr 181
4 Varamedlem	På valg for 1 år	Anders Myhrvold Juel	nr 91
Miljøutvalget	På valg for 2 år	Gro Finnicum	nr 115
Miljøutvalget	På valg for 2 år	Jørn Hansen	nr 51
Miljøutvalget	Ikke på valg	Chatrine Myhrhaug	nr 163

Valgkomiteen har bestått av Jonas Toft, Ane Haugland og Øyvind Skaalerud

Skjetten 01.03.24

Jonas Toft

Ane Haugland

Øyvind Skaalerud



Til medlemmer i BORI BBL som er andelseiere i Tårnbyveien Syd Borettslag

Vi ønsker med dette å orientere våre medlemmer om at tilknytningsforholdet til BORI BBL vil bestå, uavhengig av eventuelt bytte av leverandør av forretningsførertjenester.

I henhold til denne tilknytningen er alle andelseiere i borettslaget fortsatt andelseier i og beholder sitt medlemskap i boligbyggelaget BORI BBL.

Det samme gjelder bestemmelsen om forkjøpsrett. Styret i borettslaget skal sørge for at andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i BORI BBL får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Lillestrøm, 14.03.2024
BORI BBL

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Tårnbyveien Syd Borettslag, avholdt den 11.04.2024 kl. 18:00.

Møtet ble åpnet av: Asgeir Spange Brekke

Fra forretningsfører BORI møtte: Henriette Carstensen

Den oppsatte sakliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Henriette Carstensen

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 36 stemmeberettigede, 3 fullmakt
totalt: 39 andelseiere.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Henriette Carstensen ble valgt til sekretær.

Cathrine Myrhaug og Øyvind Skaalerud

til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning for 2023 ble referert og foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskap for 2023

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

- B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Forslag: kr. 385 000. Honoraret fordeles internt av styret.
Beløpet inkluderer valgkomite og miljøutvalg.

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

A) Innkommet forslag fra beboer Ane Haugland Tbv 93, Solcellepaneler:

Sak som skal tas opp i generalforsamlingen 2024, etter avtale år 2022, og på generalforsamlingen 2023. Forslag er at borettslaget setter opp solcellepanel til produksjon av strøm til eget bruk. Ved generalforsamlingen i 2022 kom jeg med forslag om at borettslaget skulle investere i solcellepanel for å produsere egen strøm. Jeg foreslo panel på takene i borettslaget. Styret ba meg om å sjekke ut mulighetene før neste generalforsamling, det har jeg gjort. Enova gir ikke støtte til solcellepanel for borettslag, men det er mulig å søke kommunen om økonomisk støtte. Selv uten økonomisk tilskudd til innstallering av solcellepanel vil det gi rimeligere strømpriser. Hvor raskt en vil gå i pluss avhenger av type solceller en velger. • Dersom panelene monteres innenfor en branncelle eller bruksenhet, tekniske krav er oppfylt, og panelene ikke strider mot bestemmelser i kommunen, er det ikke nødvendig å søke om tillatelse fra kommunen for å sette dem opp • Solcellepanel beskytter tak, og vil hindre at det legger seg store mengder snø på takene. Snø på takene kan føre til lekkasjeskader. • Solcellepanel krever lite vedlikehold, kun hvert 15-20 år må det skiftes invertere. • Som privatperson kan du få mange fordeler, fritak for elavgift og nettleie for den strømmen du produserer selv. Plusskunder kan også selge egenprodusert strøm. • Det kan monteres egen vekselretter i hver boenhet. Den kobles til egen del av taket, slik at hver leilighet får sin egen strøm. Den enkelte boenhet sitt forbruk vil ikke påvirke andre boenheter, søg på den måten blir fordelingen rettferdig • Det finnes mange ulike typer solceller. De mest kostbare produserer mest strøm. • Det er mange bedrifter som tilbyr ulike løsninger for borettslag.

Styrets kommentarer:

Selv om installasjon på flate tak er enkelt og kostnadseffektivt, er det en rekke byggetekniske hensyn som må tas med i beregningen og designet av solcelleanlegget. Snølast, vindlast, takets beskaffenhet og innvendige installasjoner er bare noen av variablene.

Fordeler:

- Større installasjonsområde: Du får ofte bedre plass til solcellepaneler på flate tak, noe som betyr at du kan produsere enda mer grønn energi.
- Enklere montering og vedlikehold: Flate tak gir enklere tilgang til solcellene, noe som er en stor fordel ved montering, vedlikehold og inspeksjon. Det kan også

føre til lavere monteringskostnader.

- Justerbar vinkel: Du kan justere solcellepanelenes vinkel for optimal solinnstråling.

Ulemper:

- Høy belastning på taket ved mye snø: Store mengder snø på flate tak kan redusere solcellenes effektivitet og øke belastningen på taket.

- Hvis du punktbelaster et mykt, flatt tak for mye vil det oppstå kuldebroer.

Solcelleanlegget synker ned i taket. Hvis du da har 15 cm isolasjon og montasjesystemet til solcellene komprimerer denne 5 cm, har du redusert luften i isolasjonssjiktet med over 30 prosent.

- Ikke alle tak er egnet for paneler: Du må først sjekke om taket ditt er egnet for paneler med tanke på takets utforming og lokale solforhold, akkurat som for vanlige paneler.

- Vindbelastning: Flatt tak utsettes ofte for større vindbelastning enn skrå tak.

- Riktig festemetode og strukturell vurdering er avgjørende for å sikre solcellepanelenes stabilitet.

- Levetid - alle flate tak har til felles at de må skiftes ut jevnlig. Det gjelder både tekke og undertak. Som regel anbefaler man at dette gjøres et sted mellom hvert 20. og hvert 30. år. Da må solcelleanlegget demonteres og monteres igjen.

- Vedlikehold av solceller på flate tak inkluderer regelmessig inspeksjon for å fjerne snø og rusk, samt sjekk av monteringsystemet og festeinnretninger for å oppdage eventuelle skader eller løse deler.

Pris:

Styret har innhentet tilbud for å installere paneler på alle tak:

«Basert på samtale med dere på telefon, offentlig tilgjengelig informasjon, kart og satellittfoto har vi laget et fastpristilbud på installasjon av solceller på rekkehusene i Tårnbyveien Syd Borettslag

Materialvalg i dette tilbudet er av god kvalitet og med kjente og gjennomprøvde leverandører.

Basert på den informasjon vi har tilgjengelig, så velger vi innledningsvis å tilby et PV-anlegg med 4,2KWp installert effekt til hver enkelt av de 102 takene.

Totalt er det prosjektert 10 stk Futurasun 420W paneler og Solis streng invertere.

Vi har vurdert plassering av panelene og retning basert på takvinkel og hvilket tak som vi mener vil gi best produksjon av elektrisk energi. Panelene monteres i skinnesystemer som er vektet ned med ballast og det blir ingen gjennomgående festeanordning.

Plassering, omfang og montasje er mer detaljert beskrevet i vedlagt prosjekteringsdokument.

Anlegget leveres med strenginverter, montert på fasade, på eksisterende brannsikkert underlag, eller eventuelt på takkonstruksjonen, dersom dette er mer hensiktsmessig.

PV-anlegget gir anledning salg av strøm via plus anlegg prinsippet, som betyr at dere kan selge den strømmen dere ikke benytter selv etter avtale med energiselskap.

Enova har støtteordninger for solceller til private og til boligsameier. Vi anbefaler alle og sette seg inn i disse ordningene før kontraktsinngåelse. Det er kalkulert med støtte til deres prosjekt i det vedlagte prosjekteringsdokument, selv om det ikke er hensyntatt i sammenstillingen i dette tilbudsdokumentet. Her er de reelle kostnadene med installasjon av solceller beskrevet uten noen tillegg eller fradrag. I tilbudet er det inkludert leveranse og montasje av:

102 * 10 stk Futurasun 420W Paneler (Totalt 1020 paneler)

- Solis strenginvertere

- Montasjeutstyr

- Tilkobling til nett*

Forbehold:

*Tilbudet forutsetter plass og kapasitet i eksisterende elektrisk anlegg. Kostnader med utbedring av eksisterende anlegg skal avtales utenom dette tilbudet.

Tilbudet forutsetter at takkonstruksjonen er egnet for montasje av PV anlegget, slik det er prosjektert i vedlagt dokumentasjon. Arbeid med tak og taktekker, tilpasning av plater og tilsvarende utføres etter medgått tid og materiell.

Vi har laget simulering med et estimert forbruk på 20000 KWh per år, men dette er ikke fordelt nøyaktig da vi rett og slett mangler spesifisert informasjon om månedlig forbruk.

Jeg anbefaler at dere fremskaffer informasjon fra utbygger eller prosjekterende om takets bæreevne med tanke på snølast og hva de har prosjektert for utstyr som solceller».

Konklusjon/styrets kommentarer:

Takpapp må byttes før montering av solcellepaneler.

Mulig utbedring av takkonstruksjon før montering av solcellepaneler.

Inngåelse av vedlikeholdsavtale med eksterne firma.

15 til 20 millioner i lån. Dette er store kostnader i vanskelige tider. Styret ønsker ikke å investere i slike beløp.

Styrets forslag til vedtak: Saken avvises.

Vedtak: Saken avvises med 35 stemmer.

B) Innkomne forslag fra beboer Haydeh Ashrdf Tbv 169, Pakkebokser:

Etter at senter styret bestemte for å ikke ha flere avtaler med posten det har gjort det veldig vanskelig for mange. Det er ikke alle som kjører bil eller kan dra ofte på senteret for å hente post.

Postkassene er ikke trygge som dere har sikkert hørt mange er blitt fra stjålet pakker.

Jeg ble fra stjålet bankkort og misbrukt til netthandel.

Jeg kan ikke låse postkassen siden alt blir automatisk levert til strømmen.

Jeg har mange ganger fått problemer med nettbutikker siden jeg ikke kunne dra til senteret for å hente pakken.

Det er ikke alle nettbutikker som har pakkeboks levering og når vi bestiller levering til boks de boksene i Tårnbyveien Nord dekker så store områder at ofte det er ikke ledige bokser.

Derfor jeg ville be styret om de kan vurdere muligheten for at vi kan ha våre egne pakkebokser. De tar ikke stor plass.

Styrets kommentar:

Saken er diskutert i styret tidligere. Den eneste plasseringen av pakkebokser i borettslaget er på torget. Det vil medføre ekstra biltrafikk inn i borettslaget. Styret ønsker ikke slik belastende trafikk inn i stikkveiene. Det er pakkebokser i Glostrupveien, Karisveien, Tårnbyveien Nord og Landskronaveien som kan benyttes.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Vedtak: Forslaget avvises mot 1 stemme.

C) Innkomne forslag fra styret, Egenandel ved bygningsforsikring:

De siste årene har flere og flere andelseiere gjort krav på å bruke borettslagets bygningsforsikring. Det har andelseieren full rett til, i og med at forsikringen betales over felleskostnadene. Utfordringen er at mange vil bruke forsikringen på skader som oppstår som følge av at andelseieren ikke har oppfylt sitt vedlikeholdsansvar beskrevet i vedtektene.

Borettslaget betaler egenandelen, som nå er 12.000 kroner for hver skade.

Styret mener at andelseieren selv må betale egenandelen ved bruk av forsikringen. Ved å innføre det, vil det forhåpentligvis gjøre at flere andelseiere vil begynne å følge opp sitt vedlikeholdsansvar av sin andel.

Det vil alltid være unntak og tvil. Skader kan oppstå som er helt utenfor andelseierens kontroll. Unntak kan være er lekkasjer fra tak og lekkasjer fra vann og kloakkrør som går inne i veggene. Tvilstilfeller avgjøres av skjønn gjort av fagfolk.

Styret fremmer derfor følgende forslag:

Andelseieren er selv ansvarlig for å betale egenandelen ved bruk av borettslagets bygningsforsikring. Unntaket er skader som oppstår utenfor andelseierens vedlikeholdsplikt og kontroll, f.eks. lekkasje fra tak og lekkasjer fra vann- og kloakkrør inne i vegger. Tvilstilfeller avgjøres av skjønn gjort av fagfolk.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

Vedtak: Styret trekker saken.

D) Innkomne forslag fra styret, Tillegg til husordensreglene vedr. trampoline:

Tilføyelse (nytt pkt 2) til Regler for bruk av trampoline, Husordensreglene pkt 2.2. Dersom det flytter inn nye naboer (nærmeste eller tilstøtende), må det sendes ny søknad til styret med underskrift fra nærmeste og tilstøtende nabo(er) om at de gir tillatelse til oppføring.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas

Vedtak: Forslaget vedtas.

E) Innkomne forslag fra styret, Vedtektene vedrørende forretningsførsel:

Oppsigelse av dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL (krever 2/3 flertall):

Generalforsamlingen sier opp gjeldende avtale om forretningsførsel med BORI BBL, med henvisning til dagens "Forretningsførerkontrakt" og dets punkt 18.

Generalforsamlingen overlater til styret å bestemme selve oppsigelsestidspunktet og videre praktisk fremdrift.

Begrunnelse for forslaget.

Styret velger de til enhver tid beste leverandørene til driftsoppgaver for borettslaget og dets andelseiere. Det er styret som inngår disse avtalene, jf. ordinær avtalerett, med vanlige regler for oppsigelse.

"Forretningsførsel" vil si bistand til styret og andelseierne i vårt daglige arbeid med borettslaget, og dette er en ordinær driftsoppgave. Dette har i det siste vært foretatt av boligbyggerlaget BORI BBL.

I forbindelse med at BORI byttet sine datasystemer desember 2022, så har styret fått mye merarbeid som følge av dette. Husleiegiror til andelseierne var feil utregnet, enkelte leverandørfakturaer ble aldri sendt styret for godkjenning, styret opplever svært lang saksbehandlingstid nå etter at datasystemene ble byttet, funksjonaliteten i "Styreportalen" har vært mangelfull over en lengre tid og vi opplever at ledelsen og styret i BORI BBL ikke tar disse problemene på alvor, jf. egne saker fra våre 12 borettslag som ble tatt opp på BORI BBLs generalforsamling 12.6.2023.

Krav fra styrene i Skjettenbyen, om at BORI BBL må ta kostnaden for det merarbeid som de har påført borettslagene, er blitt avvist av BORI BBL.

" Forretningsførsel" kan deles inn i tre deler:

1. Regnskap, revisjon og praktisk støtte til styret/borettslaget i forbindelse med den daglige driften.
2. Medlemskap for andelseierne.
3. Forkjøpsrett til boliger.

På bakgrunn av styrets erfaringer i mer enn ett år, og de problemer som har vært og fortsatt er, så mener styret at forretningsførsel bør overtas av en annen leverandør. Det betyr at styret vil si opp dagens avtale med BORI BBL og finne en annen leverandør.

I forhold til listen over så gjelder dette punkt 1.

Punkt 2 blir ikke endret. Du som andelseier vil fortsatt være medlem av BORI BBL, jf. vilkår i borettslagsloven. Det samme gjelder for punkt 3, forkjøpsretten, som vil fortsatt være tilknyttet BORI BBL.

BORI BBL sine avtalevilkår innebærer at styret er satt til side til å velge den beste leverandøren av forretningsførsel til borettslaget.

BORI BBL krever, gjennom sin gjeldende avtale og punkt 18 "Oppsigelse", at det kun er borettslagets generalforsamling som kan si opp dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL.

Generalforsamlingen må vedta oppsigelsen med 2/3 flertall.

I tillegg har BORI en uttalelsesrett som de skriftlig kan sende til hver andelseier i borettslaget eller senest samtidig med innkallingen til generalforsamlingen, se vedlegg.

Dette er avtalepunkter som BORI BBL kan ha, jf. borettslagslovens § 8-11.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas

Vedtatt: Vedtatt mot 1 stemme.

SAK 6 VALG

A) Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Vigdis Holmberg (2 år)

Selver Cavo (2 år)

B) Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Britt Aandal (1 år)

C) Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Monika Gutormsen (1 år)

Tonje Helene Bjørkvik (1 år)

Reza Lopti (1 år)

Anders Myhrvold Joel (1 år)

D) Valg av medlemmer til miljøutvalget

Valgt ble: Gro Finnicum (1 år)

Jørn Hansen (1 år)

E) Valg av 3 delegat og 3 varadelegat:

Valgt delegat: Asgeir S. Brekke (1 år)

Valgt delegat: Vigdis Holmberg (1 år)

Valgt delegat: Selver Cavo (1 år)

Valgt varadelegat: Morten Rasmussen (1 år)

Valgt varadelegat: Britt Aandal (1 år)

Valgt varadelegat: Monika Guttormsen (1 år)

F) Valg av valgkomitè:

Valgt ble: Jonas Toft (1 år)

Ane Haugland (1 år)

Øyvind Skaalerud (1 år)

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20:20.

Protokollen undertegnes av:

Henriette Carstensen /s/
Møteleder valgt av generalforsamlingen

Henriette Carstensen /s/
Sekretær valgt av generalforsamlingen

Cathrine A. Myrhaug /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Øyvind Skaalerud /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

VEDTEKTER FOR TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG MILJØ- OG AKTIVITETSUTVALG (MILJØUTVALGET)

org.nr. 948 535 858

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Tårnbyveien Syd Borettslag har opprettet et Miljø- og aktivitetsutvalg ("Miljøutvalget") med det formål å bistå styret i arbeidet med fornying, forbedring og utvikling av borettslagets fellesområder og aktiviteter.

2 Miljøutvalgets oppgaver

2.1 Rådgivende organ

Miljøutvalget er et rådgivende organ for styret i saker som ligger innenfor formålsangivelsen i punkt 1.1 og virksomhetsområdet i punkt 2.2.

Miljøutvalget skal jevnlig rapportere sin virksomhet til styret, ved bl.a. foreleggelse av møteprotokoll og årsmelding.

2.2 Virksomhet og saksforberedelse

Miljøutvalget skal på eget initiativ eller etter henstilling fra styret, samle inn, vurdere og eventuelt fremme forslag om felles miljøskapende tiltak og aktiviteter, som vil bidra til økt trivsel og sikkerhet for beboerne. Forslag til tiltak og aktiviteter skal forelegges styret til godkjenning for de eventuelt iverksettes. I saker av mindre økonomisk og prinsipiell betydning kan styrets leder gi samtykke til iverksettelse.

Miljøutvalget skal etter beslutning og godkjenning av styret iverksette, koordinere og lede de tiltak og aktiviteter som de selv har foreslått og kan stå i spissen for.

Miljøutvalget skal hvert år koordinere og lede vår- og høstdugnad. De skal også på eget initiativ forsøke å samle beboerne i sosiale sammenkomster, sommerfest, juletreff o.l.

Miljøutvalget skal utarbeide budsjett for sitt arbeide. Budsjettet sendes borettslagets styre for godkjenning i september hvert år. Budsjettet skal dekke utgifter i forbindelse med planlagte aktiviteter.

2.3 Rettslig handleevne

Miljøutvalget eller de enkelte utvalgsmedlemmer kan ikke opptre utad på egne vegne, påføre borettslaget utgifter eller på annen måte binde borettslaget gjennom sin virksomhet, med mindre styret uttrykkelig har gitt sitt samtykke. I saker av mindre økonomisk og prinsipiell betydning kan styrets leder gi samtykke.

Godkjente utgifter belastes borettslagets ordinære driftsbudsjett.

3 Miljøutvalgets sammensetning og styring

3.1 Utnevnelse og godtgjørelse

Det bør tilstrebes at sammensetningen av miljøutvalget består av representanter fra ulike rekker i borettslaget. Miljøutvalget skal bestå av 4 representanter fra borettslaget og oppnevnes av generalforsamling for en periode på 2 år.

Borettslagets styre utpeker i tillegg en representant i utvalget som skal være bindeledd mellom utvalget og styret.

Forslag til nye kandidater fremmes av valgkomiteen som vanlig til innkallingen for årets generalforsamling.

Godtgjørelse til utvalgets medlemmer fastsettes av generalforsamlingen, der styret legger frem forslag til honorar.

3.2 Miljøutvalgets leder

Miljøutvalget velger sin egen leder og sekretær på sitt konstituerende møte, etter generalforsamlingen.

Lederen skal sørge for en forsvarlig behandling og gjennomføring av utvalgets oppgaver, samt påse at styret jevnlig blir informert om utvalgets arbeid og gjøremål.

3.3 Miljøutvalgets møter

Møter skal holdes så ofte arbeidsmengden tilsier og utvalget finner nødvendig. Det skal føres protokoll over utvalgets meter. Miljøutvalget organiserer forøvrig selv sine møter og virksomhet.

Utvalgets medlemmer har taushetsplikt om det som de i stillings medfør får kjennskap til om borettslaget og dets beboere.

4 Generelle bestemmelser

4.1 Styrets oppløsningsrett

Styret kan med 2/3 flertall beslutte det sittende miljøutvalg oppløst med øyeblikkelig virkning fram til første ordinære generalforsamling, dersom utvalget etter styrets oppfatning ikke fungerer tilfredsstillende i henhold til formålsangivelsen i punkt 1.1 eller etter vedtektenes øvrige bestemmelser.

4.2 Endringer i vedtektene

Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall vedta nedleggelse av miljøutvalget og endringer i vedtektene.

Første gang vedtatt av generalforsamlingen 04.04.2013, sist endret på generalforsamlingen 26. mars 2015.

**HUSORDENSREGLER
FOR
TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG
VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2/9-2002
Sist revidert på generalforsamling, mars 2017**

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Reglene gjelder for alle som bor i borettslaget. Den enkelte leieboer er også ansvarlig for at deres besøkende og andre som har adgang til leiligheten tar hensyn til ordensreglene.

Pkt. 1

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Borettslaverne skal i fellesskap holde fellesanlegg – så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser, hageanlegg og lignende i orden.

Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fugler, det trekker rotter og mus til eiendommen. Åpen kompost av hageavfall kan anlegges på parsellen, men skal ikke være til sjenanse for naboer. Matrester skal ikke kastes i komposten da dette trekker til seg skadedyr.

Pkt. 2

REGLER OM RO I LEILIGHETENE OG HAGENE

Virksomheten bør ikke være til ulempe for naboer.

Det skal være ro i leiligheten fra klokken 23.00 og til 07.00 på hverdager, før kl. 01.00 på lørdager og dager før helligdager/høytidsdager, og fra kl. 23.00 på helligdager/høytidsdager.

Uten godkjenning fra styret tillates det ikke å plassere lekeapparater eller andre innretninger på parsellen, dersom disse på grunn av størrelse, støy eller på annet vis er til sjenanse for naboer. Eksempel på dette er trampoliner. Brudd på reglene medfører inndragelse av tillatelse. Søknadene behandles individuelt og regler for bruken vil bli utlevert. **VIS HENSYN!**

Regler for bruk av trampoline:

I vårt borettslag kan styret, etter søknad, godkjenne oppsetting av 1 stk. trampoline pr.parsell. For å ivareta fellesskapets ulike behov er det satt opp følgende regler for søknad og bruk av trampoline.

1. Skriftlig søknad sendes styret inkl. beskrivelse av hvor trampolinen ønskes oppført samt underskrift fra nærmeste og tilstøtende nabo(er) om at de gir tillatelse til oppføring.
2. Borettslaget har ikke ansvar i forhold til eventuelle ulykker
3. Eieren er ansvarlig for at trampolinene ikke benyttes av andre når eier selv ikke er utenfor husstanden
4. Generelt gjelder borettslagets regler om ro og orden. Trampoline kan kun benyttes mellom kl 11.00 og 1800.
5. Gjentatte brudd på reglene behandles på lik linje som brudd på andre husordensregler.

Pkt. 3

SØPPEL OG RENHOLD

Det er en søppelkasse for hver leilighet. Denne skal kun brukes til husholdningsavfall.

Annet avfall som f.eks risikoavfall, glass, bildekk, bilbatteri, hvitevarer, brunevarer, maling og kjemikalier etc. Denne type avfall skal beboer levere på miljøstasjoner, eventuelt til depot for slikt avfall. Bruk utplasserte papircontainere til papp og papir. Ved opprydningsaksjoner og lignende vil styret skaffe containere for andre typer søppel. Beboerne er forpliktet til å holde eget område ryddig og delta i renhold av fellesområder.

Oppbevaring av brannfarlig materiale kan ikke lagres/oppbevares mellom inngangsparti og bod. Dette gjelder også lett antennelige materialer (eks; papir/papp).

Pkt. 4

TRAFIKK, GARASJE, PARKERINGSPLASS, MOTORKJØRETØY.

Parkering:

- Det er ikke tillatt å parkere på fellesareal, lekeplasser, torvet og i stikkveiene.
- All kjøring og parkering på gang og sykkelvei er forbudt.
- Borettslagets stikkveier er kommunale og blir håndhevet etter Vegtrafikklovens regelverk.
- Parkering på gjesteparkeringsplasser er ikke tillatt av beboer, uten tillatelse fra styret.
- Ta ikke opp unødig parkeringsplass da det er få parkeringsplasser.
- Tildeling av motorvarmeplass/oppstillingsplass skal skje etter styrets vedtatte regler.
- Tildelt motorvarmeplass/oppstillingsplass og/eller garasje SKAL benyttes.
- Kun én motorvarmerplass per husstand. Ved behov for ytterligere plass, kan søknad rettes til styret. Dersom det finnes ledige plasser, kan disse tildeles midlertidig. Da inntil evt. beboer uten motorvarmerplass søker om tildeling.
- Avskiltete eller defekte kjøretøyer samt tilhengere, campingvogner, båter og lignende tillates ikke plassert på parkeringsplassene.
- **Det er ikke tillatt å parkere biler lengre enn 5,5 m på borettslagets område, med mindre beboer disponerer utleieplass tilrettelagt for dette.**

Trafikk:

- Det er kun lov å kjøre inn for kortest mulig av/på stigning og kortest mulig av/på lessing.
- All kjøring i borettslagets stikkveier skjer på eget ansvar. Ta hensyn til alle som ferdes eller oppholder seg på eller ved siden av veien. Viser for øvrig til Vegtrafikklovens §3
- Bruk av horn, rusing av motor eller motor på tomgang er ikke tillatt.

Garasje:

- Det er begrenset uttak av strøm i den enkelte garasje. Det er ikke tillatt å benytte kupevarmer, eller apparater som trekker mye strøm. Ved eventuelt strømbrydd må styret kontaktes.
- Mindre reparasjoner av motorkjøretøy tillates på biloppstillingsplasser eller i garasje, men bensin eller oljesøl må ikke forekomme.
- Det tillates ikke at man plasserer tilhengere, båter og lignende i garasjen. Garasjen skal heller ikke benyttes som lagringsplass, slik at man må parkere bilen på parkeringsplassen.
- **Garasjen SKAL benyttes til biloppstillingsplass.**
- Midlertidig parkering av overnevnte kjøretøyer eller gjenstander kan tillates etter avtale med styret.
- **Rydd etter deg og ikke sett fra deg bilbatteri eller andre farlige gjenstander.**
- **Regler om ro gjelder også her.**
- Har beboer ikke bil selv, kan beboer leie ut garasjen, etter løyve fra styret.
- Det kan kun leies ut til beboere i Tårnbyveien Syd Brl.
- Ønsker ikke beboer å disponere garasjen selv eller å leie den ut, skal styret ha ansvaret for garasjen og bruken av denne.

Overtredelse av regler og vedtekter vil føre til borttauing **på eiers egen regning og risiko**, og konsekvensen for ikke å ta styrets pålegg til følge er begjæring om utkastelse.

Styret skal ha skriftlig søknad fra beboer som ønsker å leie ut garasjen til andre.
Navn på leietaker skal være med i søknaden. Utleie skal alltid godkjennes av styret.

Ved salg av leieligheten skal garasjen fristilles og eventuelt leiekontrakt sies opp.

Styret kan sammen med beboer foreta inspeksjon av garasjen i henhold til §11 i Husleiekontrakten.

Pkt.5

SANITÆRANLEGGET

Alle rom må være oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser. Skade på rør- og sanitæropplegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er leieboer ansvarlig for.

Det må bare brukes toalettpapir. Sanitetsbind, bleier og lignende må ikke kastes i klosettet.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Staking av vasker og avløp besørjes av beboeren. Stoppekranen (hovedkran) skal være tilgjengelig i alle leiligheter. Alle husstand medlemmer skal kjenne plassering og bruk av stoppekranen.

Pkt.6

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Bygningsmessige forandringer utvendig/innvendig må utføres etter gjeldende byggeforskrifter og være godkjent av styret på forhånd. Innvendig menes dette med ev. forandring og inngripen i bærende konstruksjoner. Utvendige forandringer som ekstra tak, ekstra boder og tilbygg som er satt opp uten styrets godkjenning kan, etter styrevedtak, rives på beboers regning. Beboer vil først få et varselbrev før styret iverksetter tiltak.

6a

Regler for montering av varmpumper.

Det skal søkes skriftlig til styret om montering av varmpumpe. Søknaden skal være godkjent og signert av de to nærmeste naboene. Varmepumpen skal monteres maksimum 40 cm. over bakken og minimum 40 cm unna naboens vindu. Det anbefales å bygge et lite tak over varmpumpen. Rør og ledninger skal legges i en standardisert plastkanal på utsiden av veggen. Plastkanalen skal males i husets farge. Maksimum tillatt støy fra utedel av 55 dB. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader på varmpumpen eller bygningsmassen forårsaket av varmpumpen eller monteringen av denne. Dette er andelseierens ansvar helt og holdent. Monteringen skal utføres av godkjente fagfolk.

Oppsetting av hagebod.

Det skal søkes skriftlig til styret om oppsetting av hagebod. Bodene skal ha disse målene 150cm x 150 eller 150cm x 200cm i grunnflate og være max 180 høy. Taket skal bygges med 5 grader helling og lik utforming som øvrige tak i borettslaget. Bodene skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboen.

6b

Installering av ildsted

Før andelseier kan installere ildsted i sin bolig skal det søkes styret om dette. Dette i tillegg offentlige søknadsprosesser. Styret fører eget register over leiligheter som har ildsted.

Pkt.7

FRAMLEIE OG LEILIGHETSOVERDRAGELSE

Søknad om framleie skal sendes styret.

Alle leilighetsoverdragelser skal meldes i god tid til styret. Styret skal til en hver tid vite om hvem som bor i leilighetene hvis ikke andelseier selv gjør det.

Dekoder til antenneanlegget er borettslaget eiendom og skal ikke fjernes fra leiligheten.

Nøkler som tilhører leiligheten, garasjen og eventuelt andre nøkler tilhørende borettslaget skal leveres ny beboer ved salg av leiligheten.

Pkt.8

TRIVSEL

Et godt bomiljø er ikke noe man får gratis, alle må bidra til å skape trivsel og god tone, så:

- vær hensynsfull
- delta i fellesoppgaver – det gir samhold

Med andre ord:

”Du skal ikke plage andre,
du skal være god og snill,
og for øvrig kan du gjøre hva du vil -
n e s t e n.”

Pkt.9 HUSDYRHOLD

1. Hunder SKAL føres i bånd på borettslagets område.
2. Oppdrettsvirksomhet er ikke tillatt i borettslaget.
3. Katter og hunder SKAL ”chippes”. (Få en microchip under huden som forteller hvem som er eier).
4. Hunder og katter skal være registrert hos styret med chipnummer.
5. Ved nyanskaffelse av katt, må denne kastreres eller steriliseres. Det må fremlegges veterinærattest med kopi til styret. Dersom man velger å ikke kastrere eller sterilisere katten, må denne luftes i bånd, eller oppdras som ”inne-katt”.
6. Eier er forpliktet til å ta opp avføring etter dyret sitt.
7. Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade dyret forvolder.
8. Eventuelle klager på dyrehold rettes til styret.
9. Gjentatte brudd på reglene vil være til forbud mot dyrehold.

Pkt.10 PARABOLANTENNER

Parabolantenner skal festes med vinkelfester sentrert på en eller to bestemte trappinger på takene på husene. Parabolantennen skal ikke ha en større diameter enn 100 cm. Det skal brukes utekabel som legges i en på forhånd montert kabelgate på den delen av takblekket som vender inn mot taket.

Kabelen skal legges inn under blekket og ned langs kubeskillene før den tas inn i huset på forsvarlig vis. Kabelen skal males i husets farge.

Monteringen skal gjøres av fagperson. Alle skader som oppstår i forbindelse med parabolantennen på bygningsmassen – d.v.s. tak, vegger og lignende, er andelseiers ansvar helt og holdent. Styret skal godkjenne søknad om oppsetting av parabolantenne før montering. Søknaden skal inneholde opplysninger om firma som skal gjennomføre monteringen. Følges ikke reglene tas antenne ned på beboers regning.

Pkt.11 OPPSETTING AV PARABOL

Styret kan, etter søknad, gi tillatelse til oppsetting av parabolantenne dersom regler for montering av slike følges. Søkerens etniske bakgrunn er ikke relevant for å gi slik tillatelse.

Pkt. 12 OPPSETT AV SMÅGJERDER

Høyde på gjerde skal ikke overstige 1 meter. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for oppsett og utforming. For smågjerder som ligger mellom to rekkehus, må de involverte beboerne selv komme til enighet om utforming. Alle kostnader forbundet med smågjerder dekkes av beboer. Det anbefales å benytte borettslagets standard mal for oppsett av smågjerder;
Stående Bord i bredden 14,8 cm (6” bord), festet på liggende 1,5” x 3” som igjen festes på gjerdestolpe. Maks høyde er 1 meter..

I alle tilfeller der det oppstår diskusjoner/uenigheter eller lignende om utforming av smågjerder skal borettslagets standardmal ovenfor benyttes.

Pkt 13
3-METERSGJERDE ENDELEILIGHETER

Tillegg til husordensregler:

"Borettslaget dekker utgiftene til "3-metersgjerde" foran og bak på endeleiligheter. Der hvor gjerdet er flyttet ut fra husveggen må andelseier selv dekke utgiftene til oppsetting av gjerde i husets bredde og eventuelle forlenginger av gjerdet foran og bak. Dette gjelder også utgifter i forbindelse med fremtidig vedlikehold og maling. Gjerdet skal være liggende med tett panel på den utadvendte siden. Lik øvrige 3-metersgjerder".

Borettslaget dekker utgiftene til oppsetting av gjerdene for endeleilighetene i husets bredde og lengden på 3 m. Gjerdet foran og bak. Resten dekkes av beboer.

(Dette betyr at borettslaget dekker utgiftene til 3-metersgjerde på begge sider av huset – samt det gjerdet som går mellom 3-metersgjerdene dersom dette er flyttet ut fra husveggen). Resten av gjerdet – d.v.s. fra 3-metersgjerde og rundt evt. hagen må dekkes av beboer selv.)

Pkt 14
REGLER FOR BEPLANTNING

1. Det er ikke tillatt å plante varige trær eller busker inntil boligenes yttervegger.
2. Høyde på trær/busker skal som hovedregel ikke overstige 4 m. I de tilfellene styret kan akseptere høyere trær/busker må dette avtales særskilt. For øvrig gjelder nabolovens bestemmelser (jf §3)
3. Varige trær/busker må plantes min 3 m fra husvegg. Det er ikke tillatt å plante varige trær/busker inntil 3 m gjerde.
4. Dersom det oppstår skade på hus eller konstruksjoner som følge av ovennevnte må utbedring bekostes av beboer.
5. Skjøtsel av trær/busker/vegetasjon på den enkelte parsell tilhører andelseiers
a. vedlikeholdsplikt.



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

Generert 24.09.24
Vår ref.: 264 / 68

Boligopplysninger

Andel	68	Bolignr	
Boligselskap	264 Tårnbyveien Syd Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	TÅRNBYVEIEN 83, 2013 SKJETTEN	Oppr.ant.rom	4
Eier(e)	Jane M Bjørk, Frode Olsen	Bygningstype	Rekkehus

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 24.09.24: kr 0,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-09	2024-10	2024-11	2024-12	2025-01	2025-02
Fellesutgifter	4 260	4 260	4 260	4 260	4 260	4 260
Garasje	462	462	462	462	462	462
Motorvarmer	262	262	262	262	262	262
Stipulerte avdrag	334	334	334	334	334	334
Stipulerte rentekostnader	1 456	1 456	1 456	1 456	1 456	1 456
Total	6 774	6 774	6 774	6 774	6 774	6 774

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,70% Annuitetslån, Info pr 30.09.24	12	30 310 134	292 337	08.07.21 - 30.11.53

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,70% Annuitetslån, Info pr 30.09.24	12	30 310 134	08.07.21 - 30.11.53

Selskap og eiendom

Selskap	264 Tårnbyveien Syd Borettslag (orgnr. 948535858)
Antall enheter	102
Styrets e-post	tårnbyveiensyd@borimail.no
Styreleder	Asgeir Spange Brekke (90028061)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84888964)
Festet tomt	Nei

Gnr/Bnr	71/32
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Skattemelding 2023

Gjeld	kr 295 212,00	Andre inntekter	kr 402,00
Formue	kr 20 942,00	Utgifter	kr 13 622,00

Merknader

Motorvarmer følger ikke leiligheten ved salg.

Ved byggesaker skal skjettenhåndboka følges.

Borettslaget har ordning for lading av elbiler. Kontakt styret for detaljer.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tårnbyveien 83
2013 SKJETTEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 982 39 649
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre