

aktiv.





Eiendomsmegler/Jurist

## Solveig Granlund

**Mobil** 951 51 983

**E-post** solveig.granlund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 190 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 251 610,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 451 173,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 258,-  
**Selger:** Elin Rasmussen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1968  
**BRA-i/BRA Total** 70/76 kvm  
**Tomtstr.:** 30860 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 77, bnr. 1159  
**Andelsnr.:** 5  
**Oppdragsnr.:** 1205240352

# Strøken og attraktiv 3-roms andelsleilighet i 3.etasje. Totalrenovert i 2024/25!

Aktiv Eiendomsmegling ved Solveig Granlund har gleden av å presentere General Laakes vei 44!

Leiligheten ligger i 3.etasje og fremstår stilfull og innbydende med gjennomgående moderne og tidsriktige farger- og materialvalg. Eier har totalrenovert leiligheten i 2024/25 og planløsningen består av en lysmalt entré med garderobeskap, et lekkert badrom som gir deg hjemmespa-følelsen, kjøkken med moderne sort innredning fra Norema med kvalitetshvitevarer, en stor og luftig stue med utgang til balkong på 7 kvm samt 2 soverom av god størrelse. Eier har laget et praktisk "vaskerom" i overgang mellom kjøkken og badrom. Leiligheten disponerer tre kjellerboder for ekstra lagring.

Fra leiligheten har man kort vei til bl.a busstopp, togstasjon, Strømmen storsenter og fine turmuligheter.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	51
Megleropplysninger forretningsfører .....	57
Vedtekter Kastelet Borettslag .....	59
Husordensregler .....	68
Årsregnskap Kastelet Borettslag .....	72
Protokoll .....	74
Energiattest .....	76
Budskjema .....	83

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 76 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> 2 boder

#### 3. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

30860 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Boligen har en flott beliggenhet med hyggelig balkong på ca. 7 kvm. Her er det gode solforhold og man har fint plass for møblement.

Fellesarealet har sol hele dagen og er opparbeidet med plenområder beplantet med busker og trær. Videre er det hyggelige hellelagte sittearealer som ligger skjermet av busker og beplantning. Gang- og kjøreveier på området er i hovedsak asfaltert.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Stalsberg, like ved Strømmen i Lillestrøm kommune. Her bor du i kort gangavstand til skoler for alle alderstrinn, samt bussholdeplass og et rikt utvalg av servicetilbud.

Det er også kort vei til en rekke fasiliteter, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Nærområdet byr blant annet på fotballbane, lekeplass, tennisbane, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skaterampe og flere treningscentre,

med mer.

Bråteskogen ligger i underkant av 2 km unna, og det samme gjør Rælingåsen. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva, hele veien bort til Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested. Her er det basseng, grøntområder og kiosk.

Fra boligen er det kort avstand til Strømmen Storsenter som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Kastellveien og Strømmen Kirke som ligger få minutters gange fra boligen. Sagdalen stasjon er ca. 12 min gange unna. Med bil fra Strømmen tar det ca. 5 min til Lillestrøm, 8 min til Lørenskog sentrum, 17 min til Oslo S og 25 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Sagdalen barneskole, Stalsberg ungdomsskole og Strømmen videregående skole. Det er også kort vei til Skedsmo og Lillestrøm Videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Høgskolen i Oslo og Akershus har beliggenhet på Kjeller ved Lillestrøm.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Bygningssakkyndig**

Takstportalen Aleksander Olsen AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l.

Yttervegger i betong utvendig fasade pusset malt mur. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2014/2016. Vinduer fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2016.

Dør fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>.

Betongdekke fra byggeår. Snødekket balkong på befaringdagen og er ikke vurdert.

Innvendig

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med liten bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

Etasjeskille i betong.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Det gamle badet ble revet og det er utført totalrenovering av badet, kvalitets materialer er brukt av faglærte personer. Pigget opp, lagt nye rør, støpt nytt gulv, laget skjulte rør inn i nye vegger, våtromsplater, membran i hele badet, kvalitets fliser fra Norfloor (italienske skåret ut av rock salt), lagt varmekabler, 1m x 80 dusj, alt som er vegghengt av interiør er fra merket Tiger som har spesialfester uten å ha borret inn i veggen for å spare fliser.

Dokumenter medfølger leiligheten. Helt ny varmtvannstank. Skap med vaskemaskin har sveiset vinyl som er vanntett (helt nytt). Isolerte vegger med glava (skapet er satt opp og bygget nytt med ordentlig vegger og ikke bare skap, dette er mer et rom med skapdører). Det er sensor inne på vaskemaskinrommet hvis det skulle bli lekkasje.

Arbeidet er utført av MB VVS AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Badet ble pigget opp, sluk ble flyttet og laget på nytt med nye rør. Membran er lagt over hele badet. Alltid spylt over fliser med vann og tørket med håndkle etter dusjbesøk de få gangene dusjen er brukt. Brukt fagpersoner på alt. Rør avløp fra toalettet er ikke byttet nytt av meg men mulig ganske nytt av borettslaget som har ansvar for fellesrør. Ny varmtvannstank. Skap med vaskemaskin har sveiset vinyl som er vanntett (helt nytt og ikke brukt). Isolerte vegger

med glava (skapet er satt opp og bygget nytt med ordentlig vegger og ikke bare skap, dette er et rom). Det er sensor inne på vaskemaskinrommet hvis det skulle bli lekkasje.

Nye rør på kjøkken utført av faglært rørlegger.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Leiligheten ble revet og bygget på nytt, alle rør på bad (vet ikke om soilrør er byttet, men mulig byttet av borettslaget da de har ansvar for felles rør), kjøkken og skap med vaskemaskin er nye og følger alle nye regler. Ingen feil som jeg vet om. Arbeid utført av MB VVS AS.

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

- Brukt faglært elektriker gjennom samme entreprenørfirma som er brukt på alt på bad og kjøkken. Alt elektrisk på bad og kjøkken er skiftet til nytt og nye forskrifter. Trukket

flere nye kurser, komfyrvakt er satt inn osv. Papirer ligger i boligmappa. Arbeid utført av MB VVS AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Har hatt elektriker som har lagt inn nye kurser.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Har fast parkering med ladeboks for elbil rett utenfor døren som jeg leier i dag for 50 kr (blir lagt til i felleskostnaden i mnd).

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)?

- Far er faglært tømmer som har jobbet med å bygge hus i mange år og har utført tømmerarbeidet i min leilighet, har kvittering på mye av dette likevel.

Tilleggs kommentar:

Leiligheten er totalrenovert med tanke på å bo der i flere år. Alt av kjøkken, bad, dører, flere vegger og gamle innebygde skap ble revet. Alt av gulv ble fjernet (kastet laminat og vinyl gulv) for å legge nytt Pergo gulv med riktig underlag. Det er derfor brukt materialer av god kvalitet på hele leiligheten, endret på planløsning med lettvegger (isolerte med glava). Nye skap i alle rom er boret fast i vegg for sikring. Satt opp spilevegg. Alle dører inne i boligen er utskiftet til nye. Alle rom er malt på nytt og det er brukt tapet for å få jevnere underlag. Alle tak er også nymalt. Svart eik er brukt på både Norema kjøkken og bad. Onyx bollevask på bad. Veldig fornøyd med leiligheten.

## **Innhold**

### **Entré**

Boligen har inngangsdør fra felles trappegang og har installert dørcallinganlegg. Når du entrer leiligheten blir du møtt av lysmalte vegger og 1-stavs Pergo laminat på gulv. Det er satt inn garderobeskap med speilfronter og det er montert skoskap.

### **Kjøkken**

Kjøkkenet er innbydende og i en delvis åpen løsning mot entré. Kjøkkenet har innredning fra Norema med sorte eikefronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som kombi damp/stekeovn, induksjonskoketopp, micro, oppvaskmaskin og kombi kjøl- og frysenskap. Innredningen har nedfelt Franke komposittvask i sort og armatur fra kvalitetsleverandør. Det er laget til plass for barstoler slik at man kan nyte morgenkaffen fra kjøkkenet med nydelig utsyn.

### **Stue**

Stuen er lys og hyggelig med store vindusflater som gir flott naturlig lys. Rommet har naturligvis plass til sofaløsning og tv-møbel, men også spisestue. Stuen har en kontrastvegg med spiler som går igjen også under vinduet. Stuen har også en vedovn

for ekstra varme og hygge. Fra stuen er det utgang til en hyggelig bakong hvor man kan nyte sene kvelder på sommerhalvåret.

#### Bad og vaskerom

Badet ble totalrenovert i 2024 av MB VVS AS og har store, moderne fliser i tidløse farger. Lekre Italienske fliser som er skåret ut av rock salt, med polert overflate på vegger og matte gulvfliser. Alle fliser er fra Norfloor og det er gulvvarme.

Servantinnredningen har bollevask laget i ekte, ren Onyx, benkeplate i svart eik og skuffeseksjonen har spiler. Videre har man en romslig dusjsone med ekstra stor regnfallsdusj og det er montert vegghengt toalett. Videre er det montert hyller og håndklehengere fra Tiger.

I overgangen mellom kjøkken og stue har eier laget et "vaskerom". Her er det isolert med glava med ordentlige vegger, lagt sveisevinyl gulv som gjør det vanntett og det er montert egen stoppekran, vannsensor . Det ble laget nytt opplegg for rør ved etablering.

#### Soverom og garderobe

Leiligheten har 2 soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har adkomst fra entré og man har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Soverom 2 kan benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge soverommene har garderobeløsning. Leiligheten disponerer også tre kjellerboder.

#### Standard

Leiligheten holder gjennomgående høy standard og har for det meste TG0 og TG1 på alle bygningsdeler.

#### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet



ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Modernisert/Påkostet år**

2024/2025

#### **Parkering**

Borettslaget har parkeringsplasser á kr. 50,- pr. mnd til utleie. Ta kontakt med styret dersom man ønsker fast plass. En andel/andelseier/beboer har kun anledning til å leie en parkeringsplass. Unntak: Mulig med korttidsleie for plass nr. 2 om det er ledige plasser, med oppsigelsestid på 1 mnd. Parkering skal skje med fronten inn mot blokken pga. eksos. Borettslaget har rikelig med gjesteparkering og flere plasser i borettslaget som kan benyttes med "første mann til mølla" prinsippet. Det er opplegg for elbil lader på alle plasser man leier og uttak for motorvarmere på parkeringsplassene.

#### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

#### **Polisenummer**

8583049

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **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.

## Energi

### Oppvarming

Panelovner. Elektrisk gulvvarme på bad. Dovre vedovn i stue.

Vannrør fra 2024 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra 2024 plassert på kjøkken.

Avløpsrør av plast fra 2024.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 190 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 017 107

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 068 428

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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**

Fellesutgifter inkl. bygningsforsikring, kommunale avgifter, TV/Internett (grunnpakke Telia), betjening av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold samt forretningsførsel.

Felleskostnader kr 3.901,- pr. mnd.

Kapitalkostnader kr 1.357- pr. mnd.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 258

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 251 610

#### **Andel fellesgjeld år**

2025

#### **Fellesgjeld pr. dato**

07.01.2025

#### **Andel fellesformue**

Kr 72 415

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Kastellet Borettslag A/I

#### **Organisasjonsnummer**

948281643

#### **Andelsnummer**

5

### **Om borettslaget**

Kastellet borettslag består av 160 andeler.

Kastellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 948 281 643 og ligger i Lillestrøm kommune med følgende adresse:

General Laakes vei 44, 2010 Strømmen

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 77/1159. Tomten er på 30 860 m2.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret jobbet med følgende:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felles kostnader
- Intern kontroll og oppdatering av HMS ( Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringssaker
- Klagesaker
- Reklamasjonssaker i forbindelse med drenering
- Reforhandlet avtale med vaktmesterfirma
- Reforhandlet med Handelsbanken om rente
- Ekstra dugnadsarbeid
- Møter med Lillestrøm kommune i forbindelse med rekkverk og gangvei opp til Gamle Strøms vei

Modernisering og påkostning i regi av borettslaget:

2013- Ny takteking på boligblokken

2016- Vinduer og balkongdør byttet (produksjonsår 2014/2016)

2016- Fasaden og balkongen ble malt i regi av borettslaget i 2016, og samme år ble treverket ved balkongen byttet ut.

2020- Vedlikeholdsarbeider tilknyttet drenering og rørfornyning ble ferdig i 2020.

2022- Vedlikehold av piper.

2025- Nytt callinganlegg/porttelefon

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånummer: 16369168499, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.01.2025: 5.55% pa.

Saldo per 01.01.2025: 35 587 080

Andel av saldo: 251 338

Første termin/første avdrag: 30.11.2024 ( siste termin 31.10.2054 )

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har 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.

### **Regnskap/budsjett**

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Borettslagets resultat ble et overskudd på kr 1 158 192,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

I perioden har borettslaget hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av borettslagets løpende avtaler og ordinære drift;

- Skiftet til ledlamper i oppgangene
- Utbedret gangvei ned til Lillestrøm

### **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**

Det er tillatt å anskaffe dyr om disse ikke er til stor sjenanse for andre beboere. Den som anskaffer dyr plikter å rette seg etter borettslagets regler for dyrehold, samt gjøre

seg kjent med politivedtektene for Lillestrøm kommune angående dyrehold samt straffebestemmelser.

Alle dyr skal registreres hos styret. Skjema fås ved henvendelse til styret.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Én person fra hver leilighet bør stille til årlig dugnad av utearealet.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Solibo AS;

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 77, bruksnummer 1159 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 5 i Kastelet Borettslag A/l med orgnr. 948281643

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/77/1159:

29.10.1966 - Dokumentnr: 3828 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

01.09.1967 - Dokumentnr: 3097 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

04.06.1971 - Dokumentnr: 2724 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om avståelse av veggrunn

14.05.1974 - Dokumentnr: 2664 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:23

13.09.1982 - Dokumentnr: 6082 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

05.12.1997 - Dokumentnr: 19384 - Bestemmelse om vannledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

01.02.2007 - Dokumentnr: 169985 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:23

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:356

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.11.2021 - Dokumentnr: 1505914 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Transport og ferdsel

Byggeforbud og beplantning

04.03.1966 - Dokumentnr: 705 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1121

01.12.1980 - Dokumentnr: 7108 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1413

10.07.2007 - Dokumentnr: 559332 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1637

01.01.2020 - Dokumentnr: 745904 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:77 Bnr:1159

01.01.2024 - Dokumentnr: 183560 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:1159

04.03.1966 - Dokumentnr: 704 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1121

Bestemmelse om vann/kloakkledning

11.05.1967 - Dokumentnr: 1584 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse for 4 etg. boligblokk and. General Laakes vei 44-82, datert 11.03.1968.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i

bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.  
Eiendommen ligger til offentlig vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og følger reguleringsplan "Endret regulering Stalsberg nordre - søndre" med plan id: 0231\_015.

NRVA skal bygge ut renseanlegget i fjellet under Kastellet Borettslag, hvilket vil medføre sprengingsarbeid under borettslaget. Mens NRVA har gitt beskjed at arbeidet ikke vil nevneverdig påvirke borettslaget, har de allikevel tilbudt gratis befaringsleilighetene. Borettslaget har takket ja til dette slik at alle juridiske forhold er ivaretatt i tilfelle eventuelle skader skulle oppstå, selv om dette anses som lite sannsynlig.

#### **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 tinglysing 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**

4 190 000 (Prisantydning)

---

251 610 (Andel av fellesgjeld)

---

4 441 610 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 451 173 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 459 073 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 461 873 (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 9 563

### **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.

### **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 dekningsalg 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](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og visninger er inkludert. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
solveig.granlund@aktiv.no  
Tlf: 951 51 983

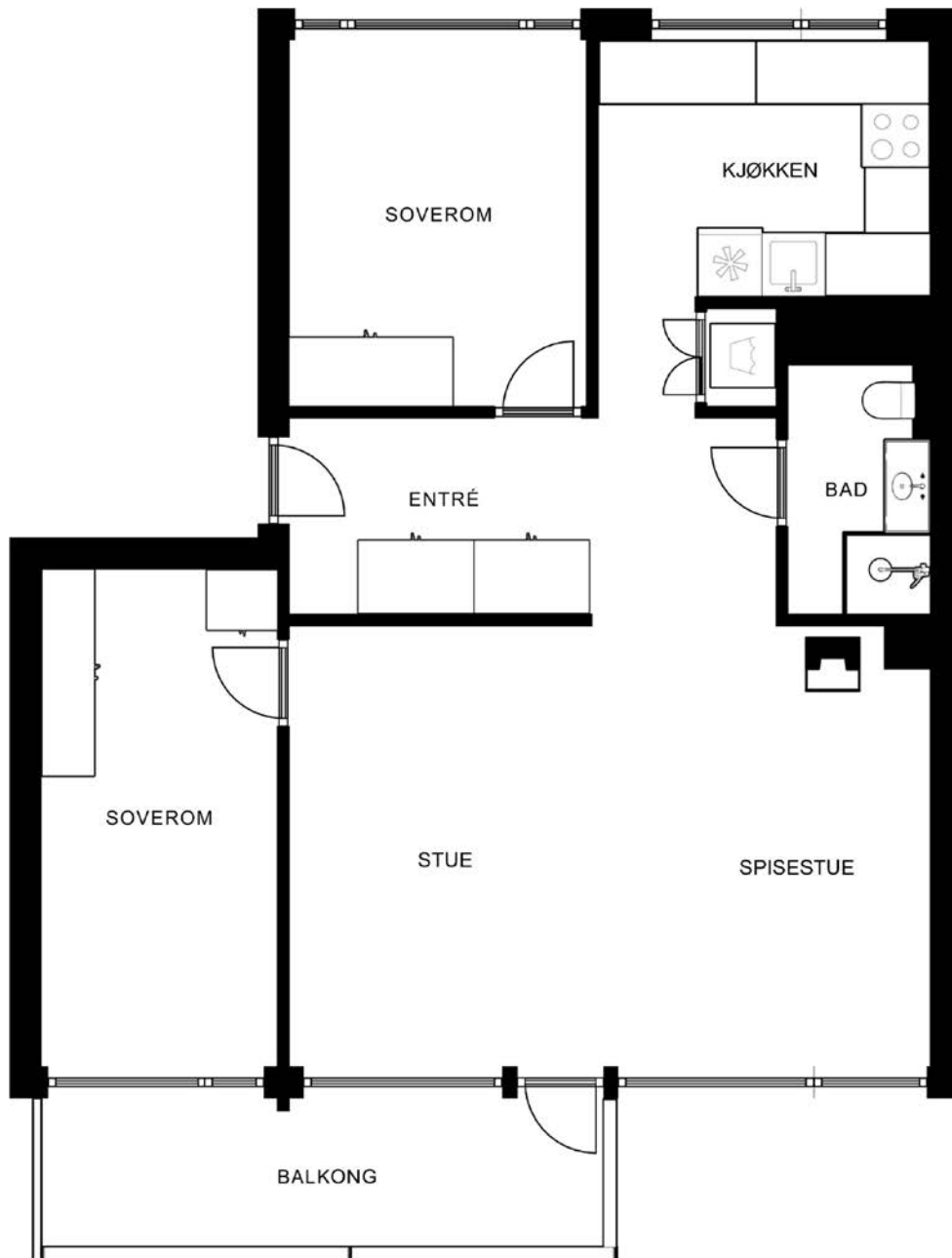
**Ansvarlig megler**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
solveig.granlund@aktiv.no  
Tlf: 951 51 983

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta  
Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**

19.02.2025



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Entré

Velkommen inn i en totalrenovert leilighet med gjennomgående tidsriktige farger og materialvalg.



# Baderom

Baderommet er svært innbydende lekre italienske rock salt fliser med polert overfalte på vegger og matt overflate på gulv. Servantinnredningen har bollevask laget av ekte ren Onyx og benkeplate i svart eik fra Vikingbad. Videre har man en ekstra stor regnfallsdusj med sorte detaljer.

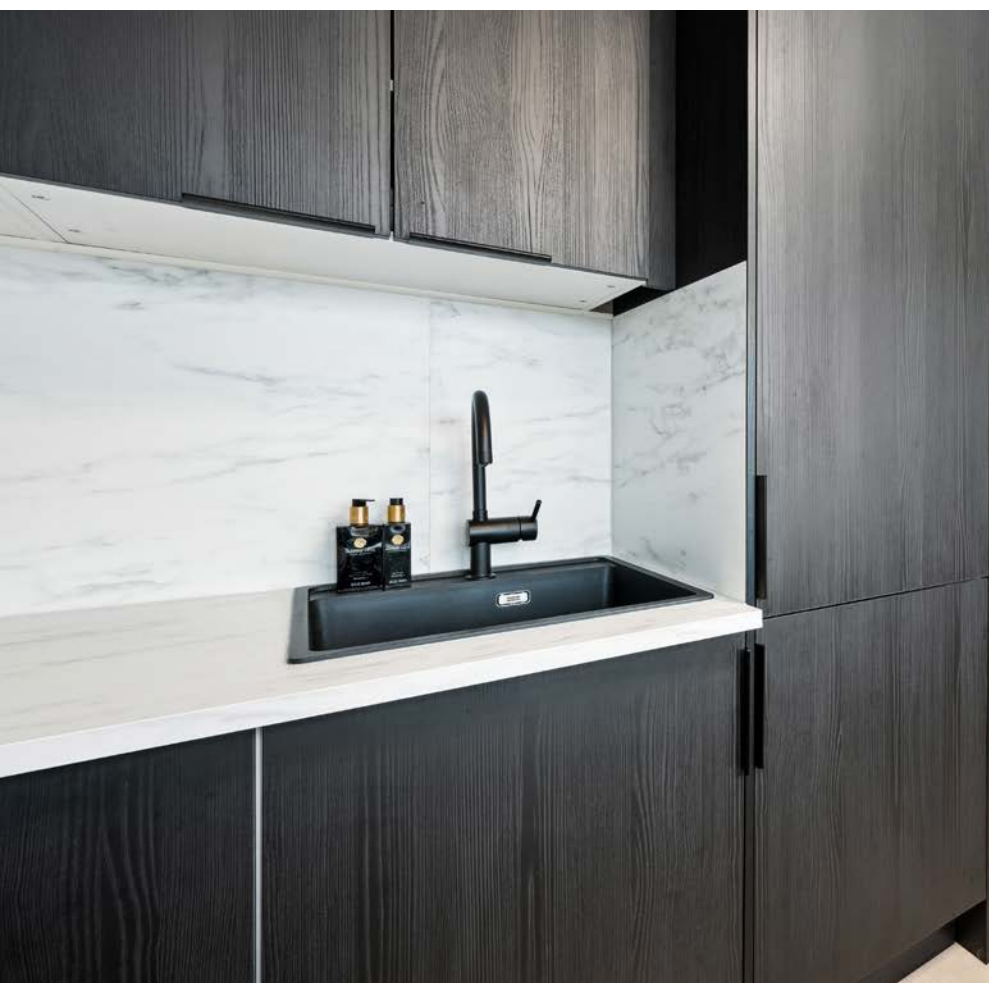


# Kjøkken

Leilighetens kjøkken har innredning fra Norema med svarte eike fronter og lys laminat benkeplate med backsplash. Innredningen har integrerte hvitevarer som induksjonstopp, ovn med dampfunksjon, kjøleskap og fryser, micro og oppvaskmaskin.







# Stue

Leilighetens allrom byr på flere møbleringsmuligheter og får rikelig med naturlig dagslys inn via de store vindusflatene.





# Soverom

2 soverom av god størrelse med praktiske garderobeløsninger.



# Nabolagsprofil

General Laakes vei 44 - Nabolaget Nitelva bru/Strømmen kirke - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bernt Ankers vei Linje 381	3 min 0.3 km
Sagdalen stasjon Linje L1	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 22.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

## Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) 667 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 ... 50 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 734 elever, 30 klasser	6 min 2.9 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 377 elever, 15 klasser	22 min 1.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 417 elever, 15 klasser	5 min 2.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 0.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 3.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

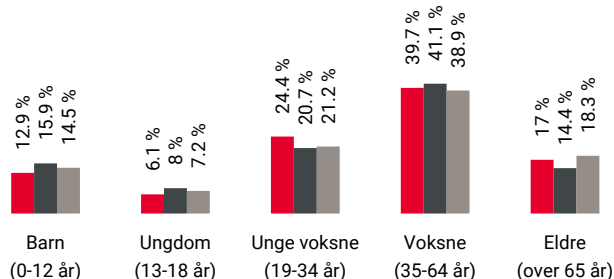
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nitelva bru/Strømmen kirk...	1 622	789
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.3 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 87 barn	5 min 0.4 km
Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1 km




## Dagligvare


Coop Extra Strømmen Post i butikk	8 min 0.6 km
Joker Strømmen Søndagsåpent	11 min 0.8 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 90/100

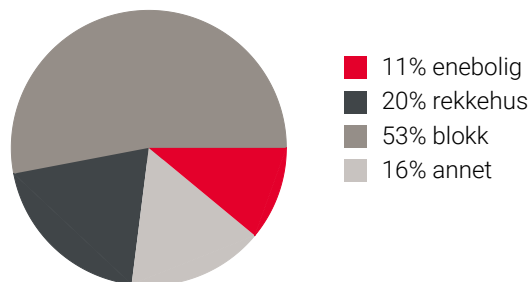
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

## Sport

-  Stalsberg skole 3 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Sagdalen barneskole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Fresh Fitness Strømmen 15 min 
-  SATS Lillestrøm 26 min 

## Boligmasse







«Rolig, etablert»

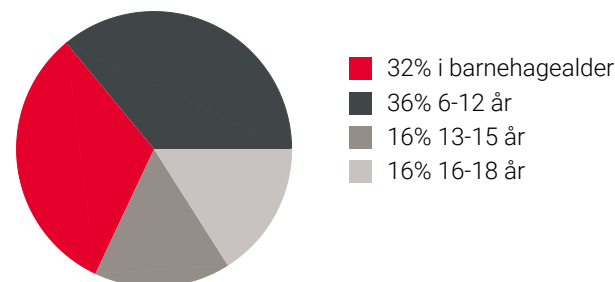
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Strømmen Storsenter 13 min 
-  Apotek 1 Strømmen Storsenter 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

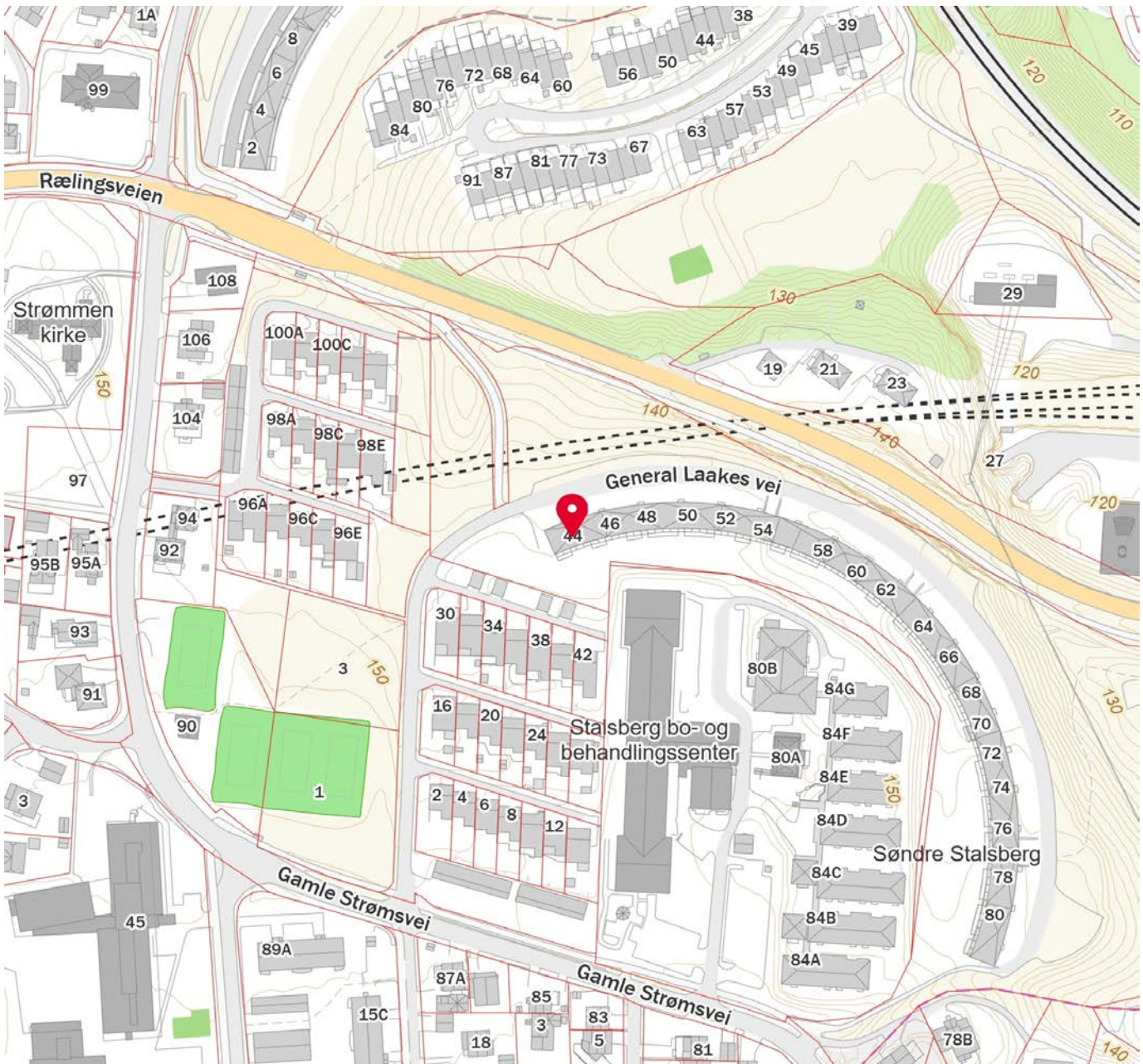


0% 51%

-  Nitelva bru/Strømmen kirke
-  Skedsmokorset
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024






# Balkong

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 7 kvm. Her har man gode solforhold.





# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  General Laakes vei 44, 2010 STRØMMEN
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 77, bnr. 1159
-  # Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.01.2025

Rapportdato: 14.01.2025

Oppdragsnr.: 19291-1996

Referansenummer: VI4066

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



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.

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

Aleksander Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@takst-portalen.no  
988 63 592



# 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

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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på en leilighet med byggeår fra 1968, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaringsdagen. Andelsleilighet med normalt god planløsning beliggende i 3. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon, og er godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade pusset malt mur. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. 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.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2014/2016. Vinduer fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2016. Dør fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>. Betongdekke fra byggeår. Snødekket balkong på befaringsdagen og er ikke vurdert.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Laminat. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med liten bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Dovre vedovn i stue med pipeløp fra byggeår dog vedlikeholdt i 2022 iht. eiers opplysninger i regi av borettslag. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra 2024. Dører fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2024 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Servant på underskap, speil og belysning. Veggengt klosett med sealbag og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon.

Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktøk inne på badet for øvrig.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Norema Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med liten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Kjøkkeninnredning fra 2024 med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Opplegg til vaskemaskin i skap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra 2024 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasje. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

Avløpsrør av plast fra 2024. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasje. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereider ca. 120 L fra 2024 plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Samsvarserklæring på alle installasjoner er ikke fremlagt, men samsvarserklæring på arbeider utført i 2024 er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og utført el-kontroll. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

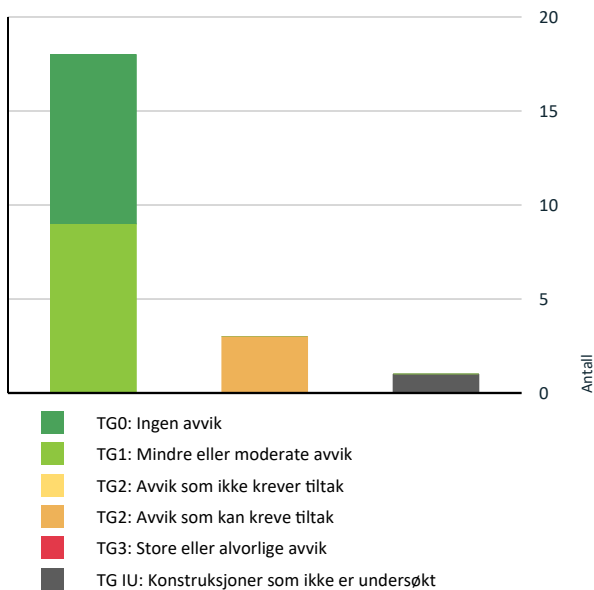
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Noen innvendige vegger er flyttet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

[Gå til side](#)

#### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon**

[Gå til side](#)



**Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**

[Gå til side](#)



**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

**Standard**  
Ikke vurdert.

**Vedlikehold**  
Ikke vurdert.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2014/2016. Vinduer fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2016. Dør fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>. Betongdekke fra byggeår. Snødekket balkong på befaringsdagen og er ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**  
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Laminat. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med liten bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

**Årstall:** 2024      **Kilde:** Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

### TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

### TG 1 Pipe og ildsted

Dovre vedovn i stue med pipeløp fra byggeår dog vedlikeholdt i 2022 iht. eiers opplysninger i regi av borettslag. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.



Besiktigelse av ildsted.

### TG 0 Innvendige dører

Fabrikkmalt profilerte innderdører fra 2024. Dører fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

**Årstall:** 2024      **Kilde:** Eier

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell



# Tilstandsrapport

Bad fra 2024 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett med sealbag og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Kontroll av sluk.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett med sealbag og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

Norema Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med liten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Kjøkkeninnredning fra 2024 med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integret kjølfrys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Opplegg til vaskemaskin i skap.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør fra 2024 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

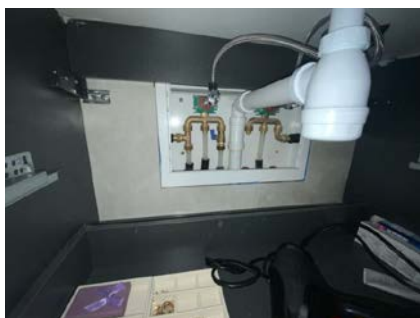
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

## TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2024. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning.

## TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra 2024 plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Besiktigelse av bereder.

## TO 1 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 bygningsakkyndig 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.*

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Samsvarserklæring på alle installasjoner er ikke fremlagt, men samsvarserklæring på arbeider utført i 2024 er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og utført el-kontroll. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år. 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.  
**Nyere tid og 2024 iht. eiers opplysninger.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja iht. eiers opplysninger.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Arbeider utført i 2024 foreligger det samsvarserklæring på.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

# Tilstandsrapport

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utført risikovurdering er anlegget fra elektriker blir det vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.



## 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 bygnings sakkyndig 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.*

Brannslukningsapparat. Røykvarsler på batteri.

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

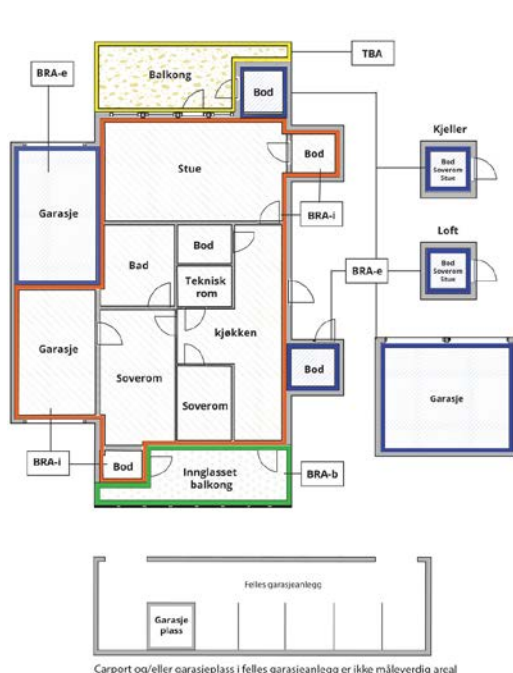
## Hva er måleverdig areal?

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



Carpport og/eller garasjeplass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	70			70	
Felles kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2		
Felles kjeller	Bod 2	Bod	

### Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,38 meter i stue.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Noen innvendige vegger er flyttet.

#### 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?

*Kommentar:* Oppusset store deler av leiligheten i 2024.

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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	0	70

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Elin Rasmussen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	1159		0	30860 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

General Laakes vei 44

### Hjemmelshaver

Elin Rasmussen

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5/KASTELLET BORETTSLAG A/L	948281643	5	USBL	Rasmussen Elin

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

5

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

### Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
0	1966

### Forsikring

<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
Tryg Forsikring	8583049			

#### Kommentar

Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.01.2025		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/VI4066>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205240352	
<b>Selger 1 navn</b>	
Elin Rasmussen	
<b>Gateadresse</b>	
General Laakes vei 44	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STRØMMEN	2010
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
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: 1205240352

## 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

Initialer selger: ER

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det gamle badet ble revet og det er utført totalrenovering av badet, kvalitets materialer er brukt av faglærte personer. Pigget opp, lagt nye rør, støpt nytt gulv, laget skjulte rør inn i nye vegger, våtromsplater, membran i hele badet, kvalitets fliser fra Norfloor (italienske skåret ut av rock salt), lagt varmekabler, 1m x 80 dusj, alt som er vegghengt av interiør er fra merket Tiger som har spesialfester uten å ha borret inn i veggen for å spare fliser. Dokumenter medfølger leiligheten. Helt ny varmtvannstank. Skap med vaskemaskin har sveiset vinyl som er vanntett (helt nytt). Isolerte vegger med glava (skapet er satt opp og bygget nytt med ordentlig vegger og ikke bare skap, dette er mer et rom med skapdører). Det er sensor inne på vaskemaskinrommet hvis det skulle bli lekkasje.
Arbeid utført av	MB VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Badet ble pigget opp, sluk ble flyttet og laget på nytt med nye rør. Membran er lagt over hele badet. Alltid spylt over fliser med vann og tørket med håndkle etter dusjbøsek de få gangene dusjen er brukt. Brukt fagpersoner på alt. Rør avløp fra toalettet er ikke byttet nytt av meg men mulig ganske nytt av borettslaget som har ansvar for fellesrør. Ny varmtvannstank. Skap med vaskemaskin har sveiset vinyl som er vanntett (helt nytt og ikke brukt). Isolerte vegger med glava (skapet er satt opp og bygget nytt med ordentlig vegger og ikke bare skap, dette er et rom). Det er sensor inne på vaskemaskinrommet hvis det skulle bli lekkasje. Nye rør på kjøkken utført av faglært rørlegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Leiligheten ble revet og bygget på nytt, alle rør på bad (vet ikke om soilrør er byttet, men mulig byttet av borettslaget da de har ansvar for felles rør), kjøkken og skap med vaskemaskin er nye og følger alle nye regler. Ingen feil som jeg vet om.
Arbeid utført av	MB VVS AS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Brukt faglært elektriker gjennom samme entreprenørfirma som er brukt på alt på bad og kjøkken. Alt elektrisk på bad og kjøkken er skiftet til nytt og nye forskrifter. Trukket flere nye kurser, komfyrvakt er satt inn osv. Papirer ligger i boligmappe.
Arbeid utført av	MB VVS AS

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

Beskrivelse

Har hatt elektriker som har lagt inn nye kurser.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Har fast parkering med ladeboks for elbil rett utenfor døren som jeg leier i dag for 50 kr (blir lagt til i felleskostnaden i mnd).

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

Beskrivelse

Far er faglært tømmer som har jobbet med å bygge hus i mange år og har utført tømmerarbeidet i min leilighet, har kvittering på mye av dette likevel.

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

Nei

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

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

Nei  Ja



## Tilleggskommentar

Leiligheten er totalrenovert med tanke på å bo der i flere år. Alt av kjøkken, bad, dører, flere vegger og gamle innebygde skap ble revet. Alt av gulv ble fjernet (kastet laminat og vinyl gulv) for å legge nytt Pergo gulv med riktig underlag. Det er derfor brukt materialer av god kvalitet på hele leiligheten, endret på planløsning med lettvegger (isolerte med glava). Nye skap i alle rom er boret fast i vegg for sikring. Satt opp spilevegg. Alle dører inne i boligen er utskiftet til nye. Alle rom er malt på nytt og det er brukt tapet for å få jevnere underlag. Alle tak er også nymalt. Svart eik er brukt på både Norema kjøkken og bad. Onyx bollevask på bad. Veldig fornøyd med leiligheten.

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
Elin Rasmussen	f74fcd607e2005f68c34dccf 52f5f76f0eb3cafb	07.01.2025 15:07:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240352

- 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>





### Romerike Eiendomsmegling

E-post: solveig.granlund@aktiv.no

### Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

### Boligopplysninger for boligselskap:

### Kastellet Borettslag

### Megleropplysninger

12.02.2025

Vi viser til forespørsel av 11.02.25

<b>Boligselskap:</b>	Kastellet Borettslag
<b>Organisasjonsnr:</b>	948 281 643
<b>Gnr./bnr:</b>	77 / 1159
<b>Eier(e):</b>	Elin Radmussen
<b>Seksjons-/andelsnr:</b>	5
<b>Adresse:</b>	General Laakes vei 44, 2010 Strømmen
<b>Boligselskapets hjemmeside:</b>	<a href="http://home.solibo.no/hp/kastelletbrl/">home.solibo.no/hp/kastelletbrl/</a>
<b>Kontakt skjema til styret:</b>	<a href="http://home.solibo.no/hp/kastelletbrl/kontakt">home.solibo.no/hp/kastelletbrl/kontakt</a>

### Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Tryg Forsikring, avtalenr. 8583049
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernes øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Utlysning tas direkte med Bori BBL; eierskifte@bori.no.
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Andelen disponerer parkeringsplass.

**Informasjon om lån per 01.01.2025:**

---

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.91.68499
Nominell rente (flyt):	5,55 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.01.2025:	kr 35 587 080
Andel av saldo	kr 251 338
IN-ordning:	Nei

---

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Felleskostander	kr 3.901,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.357- pr. md.
Parkering	kr 50,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.308,- pr. md.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024:**

Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

**Opplysning om restanser**

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Priser og gebyrer p.t.:**

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS**

# Vedtekter for Kastellet Borettslag

org nr 948281643

tilknyttet BORI BBL.

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3.september 1965 og sist endret i ekstraordinær generalforsamling den 11. juni 2021.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer. 1. varamedlem har møteplikt.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,



3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# HUSORDENSREGLER I KASTELLET BORETTSLAG

Godkjent på ordinær generalforsamling 2021.

***Det oppfordres om at alle tar hensyn til de andre beboerne i blokka vår. Blokka er vårt felles hjem, og alle vil være tjent med et godt forhold til omgivelsene.***

## 1. RO OG ORDEN

Det skal være ro i leiligheten **fra kl 23.00 - kl 06.00.**

Boring, banking og snekring er ikke tillatt før **kl 07.00** og ikke etter **21.00 på hverdager**, og ikke etter **kl 18.00** på lørdager.

**På søn- og helligdager er det ikke tillatt i det hele tatt.**

God bokultur er også at man utviser mest mulig hensyn ved hamring, banking og annet vedlikeholdsarbeid.

God bokultur er også at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover tidspunktet det vanligvis skal være ro. Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs. Det kan selvfølgelig klages på støy selvom det er gitt varsel på forhånd.

Det bør utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og stereoanlegg. Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig.

## 2. SØPPEL

All søppel og husholdningsavfall må pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten for å unngå urenslighet og lukt. *Unngå å kaste gjenstander i sjakten som kan tette denne.* Det er særlig svært lett avfall som tetter sjakten, så som isopor.

Søppelkassene ute **SKAL ikke** brukes til matavfall og husholdningsavfall. Dette skal kastes i sjakta inne. Disse er i hovedsak kun for hundeavfall.

Papp- og papiravfall kastes i egen container som står oppstilt på utsiden av blokka.

**Beboerne skal selv sørge for å frakte flasker og glass til kommunens spesial containerne for dette formål.**

## 3. GRILLING

Ved grilling må det benyttes gass eller elektrisk grill. Vennligst ta hensyn til naboene.

## 4. Blomsterkasser

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongene.

## **5. KLESTØRK**

Klesvask skal ikke henge ute på søn- og helligdager.

Ikke rist tepper, matter eller annet over balkongkanten, da dette kan sjenere dem som bor under. Unngå unødig vannsøl på balkongen av samme grunn.

## **6. OPPBEVARING**

Sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke stå i trappeoppgangene eller i postkassegangen. Benytt fellesboder som er beregnet for dette. Barnevogner skal ikke plasseres i inngangspartiet, men kan plasseres under trappa.

I følge branntilsynet er det forbudt å parkere motorsykler eller mopeder i trappeoppgang eller i kjellergangene.

## **7. ROTTER OG MUS**

Ikke mat fuglene, da dette kan trekke rotter og mus til bomiljøet.

## **8. DUGNAD**

En person fra hver leilighet bør stille til årlig dugnad av utearealet.

## **9. VASKERIENE**

Ved bruk av vaskeriene viser vi til de regler som er slått opp i vaskeriene. De som er nyinnflyttet kan få hjelp av en fra styret.

Tidene i vaskeriene må overholdes, og er som følger:

Mandag - fredag kl 8.00 - 21.00

Lørdag kl 8.00 - 18.00

**NB: Det er ikke tillatt å vaske eller å oppholde seg i vaskeriet eller tørkerommet på søn- og helligdager.**

Det henstilles samtlige brukere av fellesvaskeriene om å overholde de fastsatte tidene. Vis hensyn til de beboere som bor over vaskeriene. Vaskeriene skal rengjøres og ryddes etter bruk.

**Ta med deg tom emballasje og annen søppel etter deg.**

**Det skal kun vaskes klær for beboerne i borettslaget, ikke for annen familie, venner, bekjente.**

## **10. DYREHOLD**

Det er tillatt å anskaffe dyr om disse ikke er til stor sjenanse for andre beboere. Den som anskaffer dyr plikter å rette seg etter borettslagets regler for dyrehold, samt gjøre seg kjent med politivedtektene for Lillestrøm kommune angående dyrehold samt straffebestemmelser.

Alle dyr skal registreres hos styret. Skjema fås ved henvendelse til styret.

- a) Hund SKAL føres i bånd på borettslagets område.
- b) Eier SKAL straks fjerne ekskrementer som deres dyr legger igjen.
- c) Hund- og katteeier i borettslaget er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom, som for eksempel skarper på dør, karmen, skader på planter, grønntanlegg m.v.
- d) Dersom det kommer berettigede klager på at dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte skal dyret fjernes fra leiligheten om ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget..
- e) Dyreeier må gjøre rent i oppgang hvis denne er årsaken til at det er ekstremt skittent.
- f) Dyr har ikke adgang til fellesarealer innendørs, slik som fellesvaskerier, boder m.v.

## **11. PARKERING / LEIE AV PARKERINGSPLASS**

Styret ber andelseierne og deres gjester følge parkeringsbestemmelsene i General Laakes vei. Veien er kommunal og det er kommunens regler for parkeringsgebyr som gjelder. Borettslaget har ingen påvirkning på hyppigheten av feilparkeringskontroller.

**Det er ikke tillatt å parkere/hensette biler som ikke er registrert på Kastelet borettslag sin eiendom.**

### **Generelle parkeringsbestemmelser:**

Parkering skal skje med fronten inn mot blokken pga.eksos.

Det er ikke tillatt å parkere/hensette kjøretøy som ikke er registrert på Kastelet borettslag sin eiendom.

Ved bruk av motorvarmer skal utstyr fjernes etter bruk.

Det er ikke tillatt å lade El-bil i nåværende uttak for motorvarmere. Det må bestilles eget abonnement fra Ohmia, (se tlf.nr. på boksen)

En andel/andelseier/beboer har kun anledning til å leie en parkeringsplass.

Unntak: Mulig med korttidsleie for plass nr. 2 om det er ledige plasser, med oppsigelsestid på 1 mnd.

## **12. STYRET**

Alle henvendelser til styret skal i størst mulig grad skje skriftlig. Det er forøvrig anledning til å henvende seg til styret kl 18.30-19.00 de dagene det er styremøte (se oppslag om dato i postkassegang).

## **13. ENDRING AV EKSTERIØR**

All endring av eksteriør, dette innebærer blant annet sol- og vindskjerming og bygging av platting med eller uten rekkverk, skal meldes til styret for godkjenning. Styret har maler som skal følges.

#### **14. MISLIGHOLD**

Vi minner om at gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre at leieforholdet blir sagt opp.



# Årsregnskap 2023 Kastellet Borettslag

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 948 281 643



## RESULTATREGNSKAP

### Kastellet Borettslag

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter felleskostnader</b>	<b>1</b>	<b>7 911 853</b>	<b>7 475 316</b>	<b>7 911 108</b>	<b>8 505 770</b>
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		5 633 704	5 193 738	5 631 756	6 194 930
Renter og avdrag lån		2 215 599	2 217 586	2 215 152	2 250 840
Garasjeinntekter		62 550	63 992	64 200	60 000
<b>Andre inntekter</b>		<b>17 650</b>	<b>82 749</b>	<b>9 600</b>	<b>9 600</b>
Innkrevd andel Hobby-/utleierom		9 600	9 100	9 600	9 600
Annen driftsrelatert inntekt		0	73 099	0	0
Inntekt fra viderefakturering		8 050	550	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 929 503</b>	<b>7 558 065</b>	<b>7 920 708</b>	<b>8 515 370</b>
<b>Lønn og personalkostnader</b>	<b>2</b>	<b>376 530</b>	<b>376 530</b>	<b>376 500</b>	<b>376 530</b>
Styrehonorar		330 000	330 000	330 000	343 200
Arbeidsgiveravgift		46 530	46 530	46 500	48 391
<b>Avskrivning av driftsmidler og</b>	<b>3</b>	<b>4 375</b>	<b>7 500</b>	<b>5 000</b>	<b>14 100</b>
Avskrivning på transportmidler, mas		4 375	7 500	5 000	14 100
<b>Driftskostnader</b>	<b>4</b>	<b>4 171 588</b>	<b>4 618 944</b>	<b>4 596 006</b>	<b>4 552 600</b>
Elektrisitet		165 767	246 847	0	210 000
Renovasjonsavgift		313 032	0	0	320 000
Vann- og avløpsavgift		1 075 740	0	0	1 260 000
Feieavgift		41 591	0	0	45 000
Kommunale avgifter		0	1 392 847	0	0
Vaktmestertjenester		1 055 758	1 535 706	0	1 000 000
Skadedyrarbeid		17 398	16 893	0	20 000
Containerleie		23 636	21 156	0	30 000
Inventar		612	71 413	0	140 000
Driftsmateriale		40 339	16 825	0	35 000
Honorar revisjon		9 750	7 063	0	10 000
Forretningsførerhonorar		195 916	198 300	0	203 000
Honorar for økonomisk rådgivning		12 991	0	0	10 000
Annen fremmed tjeneste		0	31 314	4 596 006	0
Kontorrekvisita		0	8 151	0	10 000
Data/EDB kostnad		22 006	7 129	0	10 000
Internett / TV		534 512	486 168	0	570 000
Trykksak		4 686	0	0	6 000
Porto		440	0	0	1 000
Velferdskostnader		2 025	2 418	0	3 000
Kontingent, fradragsberettiget		64 050	65 288	0	66 000
Forsikring		324 863	335 728	0	356 000
Forsikringspremie sikringsfond		0	5 481	0	5 500
Styremøter		3 045	614	0	4 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		1 000	5 107	0	5 000
Øres avrunding		-252	-262	0	0
Eiendoms- og festeavgift		218 126	155 750	0	220 000
Bank- og kortgebyr		8 921	6 899	0	10 000
Fakturagebyr		2 360	404	0	3 100
Annen kostnad		7 494	1 653	0	0
Rydding i reskontro		0	53	0	0
Tap på fordringer		25 782	0	0	0
<b>Reparasjon og vedlikehold</b>	<b>4</b>	<b>824 601</b>	<b>197 759</b>	<b>821 996</b>	<b>992 000</b>
Reparasjon og vedlikehold bygninge		716 891	100 985	821 996	800 000
Drift/vedlikehold VVS		23 710	0	0	40 000
Drift/vedlikehold elektro		10 998	62 608	0	20 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		510	299	0	15 000
Drift/vedlikehold brannsikring		13 922	0	0	25 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg		47 688	27 316	0	50 000
Egenandel forsikring		10 000	6 000	0	40 000
Kostnader dugnader		882	0	0	2 000
Kostnader til viderefakturering		0	550	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 377 094</b>	<b>5 200 733</b>	<b>5 799 502</b>	<b>5 935 230</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 552 408</b>	<b>2 357 332</b>	<b>2 121 206</b>	<b>2 580 140</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
<b>Annen renteinntekt</b>	<b>5</b>	<b>108 098</b>	<b>26 516</b>	<b>50 004</b>	<b>0</b>
Renteinntekter bank		108 098	26 516	50 004	0
<b>Annen finansinntekt</b>	<b>5</b>	<b>-421</b>	<b>25 243</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finansinntekt		-421	25 243	0	0
<b>Annen rentekostnad</b>	<b>5</b>	<b>1 501 893</b>	<b>830 213</b>	<b>1 488 876</b>	<b>2 016 000</b>
Annen rentekostnad		300	424	0	0
Renter lån		1 500 993	826 614	1 488 876	2 016 000
Annen finanskostnad		600	3 175	0	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 394 216</b>	<b>-778 455</b>	<b>-1 438 872</b>	<b>-2 016 000</b>
Resultat før skattekostnad		1 158 192	1 578 877	682 334	564 140
<b>Resultat</b>		<b>1 158 192</b>	<b>1 578 877</b>	<b>682 334</b>	<b>564 140</b>

KASTELLET BORETTSLAG

SIDE 2

# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR KASTELLET BORETTSLAG

Den 21. mars 2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Kastelet Borettslag på Velferden.

## 1. KONSTITUERING

Til stede var 22 andelseiere og 1 med fullmakt, totalt 23 andelseiere var representert.

Ingunn Hatlehol Toussi ble valgt til møteleder.

Laila Steinlein ble valgt til referent.

Margareth Olsen og Torill Nordølum ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

## 2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

## 3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr 1 158 192,- ble enstemmig godkjent. Resultatet føres mot egenkapitalen i sin helhet.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

## 4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 343 200,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024.

## 5. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

## 6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ett innkommet forslag.

### Sak 6.1 Skifte av inngangsdører

Forslag til vedtak; Generalforsamlingen godkjenner et låneopptak inntil kr. 3.000.000.- når rentene går ned igjen.

Saken ble vedtatt med 23 av 23 stemmer uten påvente av rentenedgang.

## 7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

### Sak 7.1 – Valg av styre

Det skal velges 8 medlemmer til styret for en til to år.

Generalforsamlingen behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Ingunn Hatlehol Toussi, styreleder for 2 år
- Vidar Sundsback, styremedlem for 2 år.
- Jone Stava, styremedlem for 1 år.
- Åshild Kittelsen, styremedlem for 1 år.
- Britt Rode, varamedlem for 1 år
- Margareth Olsen, varamedlem for 1 år
- Ida Pedersen, varamedlem for 1 år
- Rolf Odden, varamedlem for 1 år

Generalforsamlingen godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

- Styrets leder, Ingunn Hatlehol Toussi (valgt for 2 år)
- Styremedlem, Marita Storsve (gjenværende 1 år)
- Styremedlem, Vidar Sundsback (valgt for 2 år)
- Styremedlem, Jone Stava (valgt for 1 år)
- Styremedlem, Åshild Kittelsen (valgt for 1 år)
- Varamedlem, Britt Rode (valgt for 1 år, møteplikt)
- Varamedlem, Margareth Olsen (valgt for 1 år)
- Varamedlem, Ida Pedersen (valgt for 1 år)
- Varamedlem, Rolf Odden (valgt for 1 år)

### Sak 7.2 – Valg av valgkomite

Generalforsamlingen behandlet forslag til ny valgkomite:

- Britt Rode, for 1 år
- Ingunn Hatlehol Toussi, for 1 år

Generalforsamlingen godkjente forslag til ny valgkomite.

### Sak 7.3 – Valg av delegater og 4 varadelegater til BORIs generalforsamling

Generalforsamlingen behandlet forslag til nye delegater og varadelegater til BORIs generalforsamling.

Delegater: Ingunn Hatlehol Toussi  
Vidar Sundsback  
Jone Stava  
Marita Storsve

Varadelegater: Britt Rode  
Rolf Odden  
Margareth Olsen  
Ida Pedersen

Generalforsamlingen godkjente forslaget til nye delegater og varadelegater til BORIs generalforsamling.

Strømmen, den 21. mars 2024

Denne protokollen er signert digitalt.

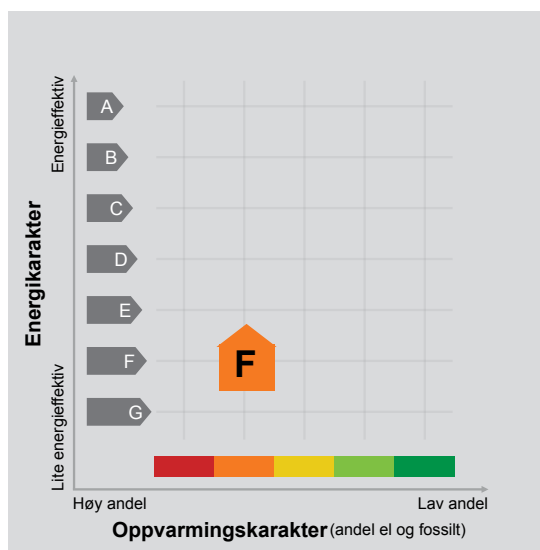
-----  
Ingunn Hatlehol Toussi  
Møteleder

-----  
Margareth Olsen

-----  
Torill Nordølum

# ENERGIATTEST

Adresse	General Laakes vei 44
Postnummer	2010
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	1159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150941024
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-64818
Dato	07.01.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 1 335 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 335 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.

# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# 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:** General Laakes vei 44  
2010 STRØMMEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Solveig Granlund

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 951 51 983  
**E-post:** solveig.granlund@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