

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Schau

Mobil 417 30 427
E-post kamilla.schau@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Torvet 5, 2000 Lillestrøm.
TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 371 038,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 370 259,-
Felleskostn.: Kr 4 987,-
Selger: Gry Merete Kjernmoen Moan

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 54/70 kvm
Tomtstr.: 8209.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 52
Andelsnr.: 124
Oppdragsnr.: 1204240159

Lys, luftig og lettstelt 2-roms med innglasset balkong, nydelig utsikt og garasjeplass.

Glostrupveien 9 er en snerten 2-roms andelsleilighet med lys, luftig og lettstelt planløsning. Leiligheten ligger i et sentralt og populært område rett ved Skjetten senter og med kort gangavstand til aktivitetstilbud, turmuligheter og kollektivtilbud. I forlengelse av stuen har leiligheten en lun innglasset balkong på romslige 14 kvm og herfra er det nydelig utsikt over nærområdet. Det følger med en kjølebod, en bod i kjeller og en garasjeplass.

Stuen er et hyggelig rom med svært gode lysforhold, et romslig areal til ulike sittegrupper og egen kjøkkenkrok. Kjøkkenet har barløsning, integrerte hvitevarer og mye skaplass. Badet ble pusset opp i 2023 og har delikate fliser, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Videre er det et pent soverom og entré, begge med skyvedørgarderobes.



Innhold

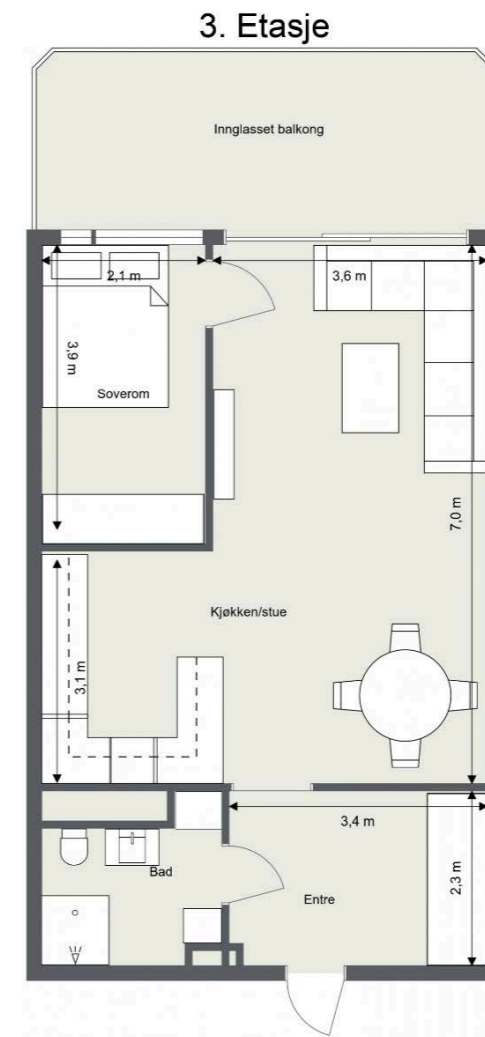
Velkommen	2
Om eiendommen	20
Egenerklæring	60
Forbrukerinformasjon	132
Budskjema	133



Plantegning

3. etasje

Glostrupveien 92013 Skjetten



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Glostrupveien 9 er en snerten
2-roms andelsleilighet med
lys, luftig og lettstelt
planløsning.





Kjøkkenet har en markert sone med mørke gulvfliser og hesteskoformet kjøkkeninnredning som ender i en smart barløsning ut mot stuen.

Utformingen, og med skap helt opp til taket, dannes det gode arbeidsflater og mye plass til kjøkkenutstyret.





Soverommet har dør inn fra stuen og har like overflater med skipslaminat på gulvet, hvitmalte panelplater på veggene og downlights i himlingen.

I den ene enden av rommet er det plass til dobbeltseng under et stort vindu som vender ut mot innglasset balkong og i motsatt ende er det skyvedørsgarderobe med speilfronter.



Baderommet ble pusset opp i 2023 og har en nøytral stl. Veggene er kledd med hvite fliser og på gulvet er det grå fliser med varmekabler.





Fra balkongen kan blikket vandre langt utover bebyggelse, bølgende åkerlapper, åskammer og skog som endrer uttrykk i takt med årstidene.



I fin forlengelse av stuen har leiligheten en innglasset balkong på ca. 14 kvm og her kan man nyte dagene med avslapping, soling og grilling i lune omgivelser store deler av året.





Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Bod3. etasje

BRA-i: 54 m² Entré, kjøkken/stue, soverom, bad

BRA-b: 14 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Kunde opplyser at det medfølger bod i kjeller og arealet er målt opp på stedet til 2m², arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8209.7 m²

Tomtebeskrivelse

I fin forlengelse av stuen har leiligheten en innglasset balkong på ca. 14 kvm og her kan man nyte dagene med avslapping, soling og grilling i lune omgivelser store deler av året. Fra balkongen kan blikket vandre langt utover bebyggelse, bølgende åkerlapper, åskammer og skog som endrer uttrykk i takt med årstidene.

Sideveggene er kledd med hvitmalte panelplater og på gulvet er det store, sorte fliser. I front er det frostet glassrekkverk med store glasspaneler på toppen som lett kan åpnes og lukkes ved behov. For sosial hygge kan man trekke ned på bakkeplan, hvor borettslaget har store grøntareal med gress, variert beplantning og trær i klynger. Blant det grønne er det belysning langs asfalterte internveier, en koselig lekeplass og flere sittebenker.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Nabolaget har et variert utvalg av butikker, kjøpesenter, kafeer, restauranter og offentlig kommunikasjon. I tillegg er det kort vei til både Strømmen og Lillestrøm.

Aktivitetstilbudet i området er godt, og fra leiligheten er det kun 2 min å gå til Skjetten stadion. Det er ca. 11 minutters gange til kunstgressbane ved ungdomsskole og rundt 15 minutter til svømmehallen ved Skjetten barneskole. Svømmehallen har folkebad lørdager og kurs for alle aldre og nivåer ellers i uken.

For golfere er det ca. 8 min kjøring til Hauger Golfklubb ved Hellerudsletta og samme avstand til Lillestrøm Golfklubb sine fasiliteter. De som foretrekker frisbeegolf kan glede seg over en ny 18-hulls bane på Skjetten. Om vinteren er det kort vei til skøytebane og for den som er glad i alpint anbefales en tur til Varingskollen Alpinsenter.

For øvrig er det umiddelbar nærhet til skog og mark med fine turområder som kan benyttes gjennom hele året. En kort sykkelturna finner du

Nebbursvollen Friluftsbad - Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. Området har dessuten asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Skjetten, nyåpnede Extra på Skjettentoppen og søndagsåpen Joker i Sagdalen. Meny ligger i umiddelbar nærhet, på nyoppussede Skjetten senter som også har Nille, apotek, tannlege og florist.

Det er ca. 7 min med bil til Strømmen Storsenter som har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Skjetten senter som ligger 3 minutters gange fra leiligheten. Både Sagdalen og Lillestrøm stasjon ligger i fin sykkelavstand. Fra Lillestrøm tar toget deg til Oslo S på 10 min. Med bil tar det ca. 6 min til Strømmen, 8 min til Lillestrøm, 22 min til Oslo S og 26 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Stigen Boligtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste masser med betong såler. Grunnmur av betong. Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1998. 1- lags glass på innglasset balkong. En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull fra 1974. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1998. Utgang fra stue til en innglasset balkong på ca. 14m². Flislagt gulv og panelplater på vegg.

Innvendig:

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser. Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, Overflatebehandling himling: Malte takess. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Etasjeskillere i betong. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringsveien. Svanker eller lignende kan forekomme.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Avvik:

Kunde opplyser at det er utført elektrisk arbeid av ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som utgjør en TG3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er observert krakelering i servant.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Opplysninger gitt fra kunde:

- Ifølge egenerklæringsskjema fra jeg kjøpte leiligheten er det elektriske anlegget skiftet i 2012.

- Kjøkkeninnredning er fra 2012

- Innerdører er fra 2012

- Terrassedør er fra 1998

- Entredør er fra 1974

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Bad totalrenovert, dokumentasjon foreligger

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bad og rør ble totalrenovert i borettslaget.

Arbeid utført av: Sans bygg AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja. Ble gjort i forbindelse med totalrenovering av bad i borettslaget.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja. Ble gjort i forbindelse med totalrenovering av bad i borettslaget.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Alt av rør og avløp ble skiftet ut i forbindelse med totalrenovering av bad i borettslaget.

Arbeid utført av: Sans bygg AS.

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: I forbindelse med totalrenovering av bad i borettslaget. Varmekabler og det elektriske på badet.

Arbeid utført av: Trygg elektro AS.

Innhold

3. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og innglasset balkong.

Kjeller: Bod på ca. 2 kvm.

- Pen, lettstelt 2-roms leilighet
- Sentralt og populært område
- Umiddelbar nærhet til nærsenter
- Andelsleilighet i tredje etasje
- En garasje plass medfølger
- Innglasset balkong på 14 kvm
- Nydelig utsikt mot vakker natur
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Romslig kjøkkeninnredning
- Barløsning i grensen mot stuen
- Samtlige hvitevarer er integrert
- Luftig stue med fine lysforhold
- God plass til flere sittegrupper
- Delikat bad, pusset opp i 2023
- Vaskemaskinopplegg på badet
- Pent soverom med garderobe
- Ekstern kjellerbod på ca. 2 kvm
- Kjølebod
- Felles sykkelbod ute

Standard

Entré

Leiligheten ligger i tredje etasje med adkomst til entré via felles inngangsparti og trappeoppgang. Entreen har et pent, klassisk uttrykk med mørkegrå fliser på gulvet i lun kontrast til hvitmalte panelplater

på veggene.

Himlingen er pent lyssatt med downlights og ved ytterdøren er det montert dørcalling for enkel åpning av hoveddøren nede. Det er montert en knagg til vesker og sånn, og bak brede skyvedører med speil i sort innramming er det mer oppbevaringsplass til jakker, sko og annet utstyr.

Stue

Fra entreen kommer man rett inn i en romslig stue med fine lysforhold og egen kjøkkenkrok. Stuen har skipsgulv i laminat og hvitmalte panelplater på veggene. Dagslyset suppleres med downlights i himlingen og det er utgang til innglasset balkong - en fin forlengelse av stuen store deler av året. Nærmest balkongen kan stuen lett innredes med sofagruppe og tv-løsning, mens et spisebord får naturlig plass i grensen mot kjøkkenet.

Kjøkken

Kjøkkenet har en markert sone med mørke gulvfliser og hestekoformet kjøkkeninnredning som ender i en smart barløsning ut mot stuen. Utformingen, og med skap helt opp til taket, dannes det gode arbeidsflater og mye plass til kjøkkenutstyret. I taket er det montert downlights som bidrar til godt arbeidslys.

Kjøkkenet har hvite ettspeils fronter, nøttefargede benkeplater i laminat og nedfelt oppvaskkum. Mellom skap og benk er veggene beskyttet med hvite, fasettslipte fliser lagt i mursteinsmønster. Ved barløsningen er det nedfelt koketopp med takmontert kullfilterventilator over, og øvrige hvitevarer som stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert.

Bad/wc/vaskerom

Baderommet ble pusset opp i 2023 og har en nøytral stil som kan piffes opp med moderne farger på baderomsmatter, håndklær og annet stæsj. Veggene er kledd med hvite fliser og på gulvet er det grå fliser med varmekabler. Himling er lysatt med downlights og i en nisje er det opplegg for vaskemaskin.

Rommet er videre innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og servantinnretning. Innredningen består av veggmontert skuffeseksjon, heldekkende servant og et speilskap med belysning. I dusjhjørnet er det veggmontert hånddusj og plassbesparende dusjdører i glass som kan foldes inn når de ikke er i bruk.

Soverom og garderobe
Soverommet har dør inn fra stuen og har like overflater med skipslaminat på gulvet, hvitmalte panelplater på veggene og downlights i himlingen. I den ene enden av rommet er det plass til dobbeltseng under et stort vindu som vender ut mot innglasset balkong og i motsatt ende er det skyvedørsgarderobe med speilfronter. En tilsvarende skyvedørsgarderobe finnes i entreen, og for lagring medfølger det en bod på ca. 2 kvm i felles kjeller. Det medfølger også en kjølebod samt at borettslaget har felles sykkelbod ute på fellesområdet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasjeplass.
Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

20811409

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med enkelte panelovner og gulvvarme på badet. Ventilasjonen er naturlig, kombinert mekanisk avtrekk fra badet og takmontert kullfilterventilator på kjøkkenet. Det elektriske anlegget har sikringskap med automatsikringer. Vann- og avløpsrør ble skiftet i 2023, og en 134 liters varmtvannsbereder er fra samme år. Berederen er installert på badet.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 800 671

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 042 548

Formuesverdi sekundær år

2022

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

Dugnad kr. 75,-
Fellesutgifter kr. 2 087,-
Parkering kr. 100,-
Stipulerte avdrag kr. 867,-
Stipulerte rentekostnader kr. 1 858,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4987

Andel Fellesgjeld

Kr 371 038

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

30.09.2024

Andel fellesformue

Kr 63 393

Andel fellesformue dato

10.10.2024

Forkjøpsfrist

2024-10-28T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Senter Borettslag

Organisasjonsnummer

948415356

Andelsnummer

124

Om borettslaget

Senter Borettslag ble stiftet 21.11.1973 og har organisasjonsnummer 948 415 356
Borettslaget består av 60 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr 71, bnr 52 i Lillestrøm kommune.

I tillegg har borettslaget felleslokale/møtelokale, boder og sykkelbod.

Borettslaget har 14 utendørs gjesteparkeringsplasser og 60 parkeringsplasser i garasjeanlegg i underetasje på blokkene.

Borettslaget er tilknyttet Telia internett og TV via fellesavtale i Fellesorganet.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS,

Lillestrøm.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 ordinære møter og behandlet saker, så som:

Godkjenning av nye eiere

Forkjøpsrett

Bruksoverlating

Budsjettering

Regulering av felleskostnader

Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Løpende vedlikehold

Av andre større saker kan nevnes:

Gjennomført borettslagets fornying av alle rør- og våtrom.

Opprettet byggekomite, med hovedoppgave i å følge borettslagets byggeprosjekt fra start til slutt.

Opprettet Serviceavtaler, ref styrets arbeid med HMS.

Oppfølging av borettslagets forsikringsinformasjon

Opplæring i styrets portalløsning styret.com

Forsikringsaker

Velferdstiltak og andre arrangementer:

Oppfølging og støtte til beboere vedrørende Rør- og våtromsfornyningen.

Infoskriv på facebook, i postkasser og oppslagstavler.

Dugnad

Informert om andre velferdsaktiviteter i regi av FO og "Skjettenbyen" - eks Julegrantenning,

Skøytedisko O.L.

Rør- og våtromsfornyning, Byggekomite:

I tillegg har Byggekomiteen avholdt 10 obligatoriske

møter/befaringer i forbindelse med borettslagets pågående prosjekt angående rør- og våtromsfornyning.

Rettslig:

Senter borettslag er i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget. Borettslaget går til sak mot Lillestrøm kommune angående for høy eiendomsskatt. Saken kjøres som en felles sak via FO, som er utnevnt av borettslagene som saksansvarlig.

Godkjent av styret, den 07.02.2024.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Rens av rørsystem frem til kommunalt 2012

Rens av ventilasjonsanlegg 2012

Reparasjon/vedlikehold av terrassedører og vinduer 2012

Reparasjon og rens av viftehus på takene 2012

Bytte av alle brannslukkere, varslere og branntepper til alle leiligheter utlevert 2014

Nytt gjennomgående brannvarslingssystem montert i alle leiligheter 2015

Drenering bak blokk – Glostrupveien 1,3,5 2016

Bytte av lysarmatur i garasjene – LED lamper 2016

Montering av vannmålere i begge blokkene 2016

Bytte av alle stoppekraner i begge garasjene 2016

Vedlikeholdsspyling, alle enheter 2016

Bytte av lamper i boder oppgang 7-9 2017

Nytt tak i oppgang 3 2017

Nye postkasser alle oppganger 2017

Vedlikeholdsservice på alle takvifter 2017

Innkjøp kjøkken til nybygget 2018

Montering av skinner i garasje for ladestasjoner 2018

Bytte av varmtvannsberedere (frivillig og dekket av hver andelseier) 2020

Nye postkasser i oppgang 5 2020

Bytte av tak i inngang oppgang 9 2021

Rensing av avløpsrør og ventilasjon 2021

Innføring av digital gjesteparkeringsløsning 2021

Oppdatering av Ordensregler 2021

Garasjevask 2021

Ny overvåkning i Garasjer og oppgang 5 2021

Bytte/fornye tak på begge blokkene, stenge unødvendige takluker mm. 2022

Montering av duepigge på tak-kant blokk 7-9 2022

Utbedring av enkelte trappetrinn ned til garasjene 2022

Bytte av Styreportal til styret.com 2022

Tømming av 3 stk avløpskum,samt slamrenne - utført av Gravco 2022

Service og serviceavtale av garasjeporter 2022

Oppstart av prosjekt for Rør- og våtromsfornyning 2022

Utbedring av et større antall balkongdører med feil 2022

Bytte av vindski/toppbord på felleslokalet 2022

Bytte av 70 brannslukkere og skilting av slukkere i fellesområder - utført av Norsk brannvern 2022

Utforming av branninstruks for borettslaget 2022

Gjennomgang av forsikringsvilkår 2022

Gjennomføring av Rør- og baderomsfornyning på alle 60 bad og felles rørtrekk helt ned til garasje 2023

Utbygging av råttent panel på felleslokalet 2023

Reparasjon og service på balkongdører 2023

Revurdering av forsikringsvilkår og rabatter etter rørprosjekt 2023

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Handelsbanken - 5,70%

Type: Annuitetslån

Terminer: 12

Info pr.: 30.09.2024

Tot. restgjeld: kr. 3 765 975,-

Andel saldo: kr. 48 775,-
Løpetid: 08.07.2021 - 30.12.2029

Bank: Handelsbanken - 5,70%
Type: Annuitetslån
Terminer: 12
Info pr.: 30.09.2024
Tot. restgjeld: kr. 24 881 972,-
Andel saldo: kr. 322 263
Løpetid: 31.12.2023 - 31.12.2058

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

- 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
- 2 - BORI forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI)

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.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold i Senter Borettslag må ikke være til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Utover dette er det ingen spesielle restriksjoner på innekatt eller andre typiske innedyr som hamster,

marsvin, kanin o.l.

Når det gjelder hundehold må dette søkes styret, og følgende regler må overholdes:

- 1) Innenfor borettslagets område gjelder båndtvang hele året, også i trappeoppgangene.
- 2) Eieren skal straks fjerne eventuelle ekskrementer etter hunden. Dette skal kastes i brennbart husholdningsavfall.
- 3) Lufting må ikke skje på balkongen.
- 4) Eieren er ansvarlig for all skade hunden gjør, det være seg bygninger eller uteareal.
- 5) Eieren er ansvarlig for at hundeholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere ved for eksempel aggressiv adferd, utidig bjeffing eller uling.
- 6) Dersom styret mottar klage på hundehold og finner at klagen er berettiget, kan styret kreve hunden fjernet dersom en minnelig ordning med klager ikke oppnås.
- 7) Personer som vurderer å kjøpe leilighet i Senter borettslag har plikt til å undersøke retningslinjene for husdyrhold i borettslaget før de evt. kjøper leilighet. Dersom de allerede har husdyr gjelder retningslinjene ovenfor – de må eventuelt søke og få dyrehold godkjent før de kjøper leiligheten.

For hold av øvrige dyr må styret søkes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnadsgebyret er kr. 75,- pr. måned (kr. 900,- pr. år) pr. leilighet.

- Gebyret oppkreves gjennom husleien og budsjetteres på forhånd. Gebyret forutsettes å skulle dekke gjennomsnittlig 3-4 dugnader pr. år. Herunder hører den vanlige vår- og høstdugnaden med feiing, rydding eventuelt. beising av boder, hagegjerde og inngangsparti (innvending og

utvendig,) rundvask eller maling av oppganger mm. Eventuelt andre gjøremål bestemmes av styret for hver gang dugnad utføres.

- Styret foretar hver høst en fordeling av årsgebyret på de enkelte avholdte dugnader avhengig av utført arbeid og antall frammøtte. (Les: frammøtte får refundert dugnadsgebyr.)
- I spesielle tilfeller (f.eks. eldre, uføre o.l.) kan styret, etter søknad, fritta den enkelte for en eller flere dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 52 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 124 i Senter Borettslag med orgnr. 948415356

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/71/52:

10.03.1970 - Dokumentnr: 1234 - Rettigheter iflg. skjøte

Ifl.skjøte på bnr.4 er det best. om ledn.for vann-kloakk,el-ledninger m.v. Fl.best.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1975 - Dokumentnr: 1143 - Erklæring/avtale Bestemmelse om avståelse av vegggrunn

29.06.1977 - Dokumentnr: 4243 - Forkjøpsrett
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

09.03.1981 - Dokumentnr: 1507 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Skedsmo kommune til å
opparbeide
gangvei/busslomme på denne eiendom m/flere
bestemmelser.

14.10.1974 - Dokumentnr: 6039 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:71 Bnr:4

01.03.1996 - Dokumentnr: 2788 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 375447 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:71 Bnr:52

01.01.2024 - Dokumentnr: 154094 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:71 Bnr:52

25.03.1974 - Dokumentnr: 1688 - Bestemmelse om
bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:71 Bnr:29

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert
04.12.1975. Ferdigattesten gjelder for Glostrupveien
7-9.

Det er utstedt ferdigattest for våtromsrehabilitering
og bytte av røranlegg datert 12.02.2024.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra

kommunen med følgende avvik:

- Revet vegg mellom kjøkken og stue - åpen løsning i
dag.

- Revet vegg mellom entré og bod - større entré i
dag. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel
til hoveddel.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og
eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen
for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle
kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til
blokkbebyggelse og grenser til område for
konsentrert småhusbebyggelse, samt område for
forretning/kontor. Dette fremgår av reguleringsplan
for Skjettenbyen. Plan-id: 0231_114.

- Eiendommen ligger i et "område der det ofte kan
finnes marin leire", i henhold til kommunens marin
leire kart.

- Eiendommen ligger i et område for bevaring av
kulturmiljø, i henhold til kommuneplan angitt
hensynssone.

- Eiendommen ligger i et område med lavere
verneverdi, i henhold til kommunens kulturminne
kart.

- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav
aktsomhet for radonaktsomhet, i henhold til
kommunens kart.

- Eiendommen ligger til eller rett innenfor gul
støysone, i henhold til kommunens støysonekart.

Eiendommen berøres av reguleringsplanen med
navn Skjetten senter, hvor planleggingen er
igangssatt. Plan-ID: 0231_571. Kommunens plan er
omregulering av Skjetten senter.

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.

Kontraksgrunnlag

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,
gjørne 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

Salgsoppdrag

2 990 000 (Prisantydning)

371 038 (Andel av fellesgjeld)

3 361 038 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 370 259 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 377 459 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 380 259 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Nabolagsprofil

Glostrupveien 9 - Nabolaget Norby/Karisveien/Glostrupveien - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skjetten senter Linje 375, 380, 381, 385	2 min	0.2 km
Strømmen stasjon Linje L1	5 min	2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min	24.4 km
Oslo Gardermoen	25 min	

Skoler

Gjellerås skole (1-7 kl.) 490 elever, 23 klasser	4 min	0.3 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 734 elever, 30 klasser	13 min	1 km
Romerike Steinerskole (1-10 kl.) 41 elever, 6 klasser	4 min	2.2 km
Stav skole (8-10 kl.) 417 elever, 15 klasser	8 min	0.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 377 elever, 15 klasser	22 min	1.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min	3.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min	4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

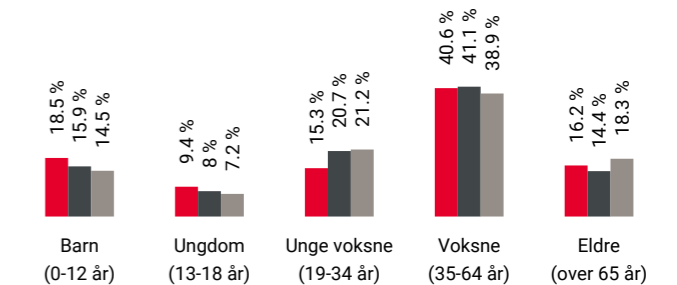
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Norby/Karisveien/Glostrup...	1 611	646
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min	0.5 km
Melby barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min	0.7 km
Linbråten barnehage (0-5 år) 138 barn	10 min	0.8 km

Dagligvare

Meny Skjetten PostNord	2 min	0.1 km
Coop Extra Skjettentoppen	18 min	

Oppdragsansvarlig

Kamilla Schau
Eiendomsmegler / Partner
kamilla.schau@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm,
Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072



Salgsoppgavedato


18.10.2024




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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Støynivået
Lite støynivå 86/100

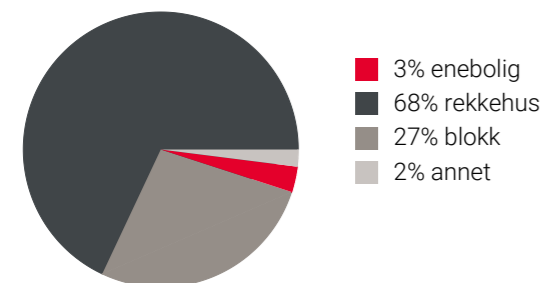
 Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

-  Gjellerås skole - gymnastikksalen 3 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Skjetten sandvolleybane 3 min 
Sandvolleyball 0.2 km
-  Just Padel Hellerudsletta 5 min 
-  Fresh Fitness Strømmen 7 min 

Boligmasse




«Barnevennlig»

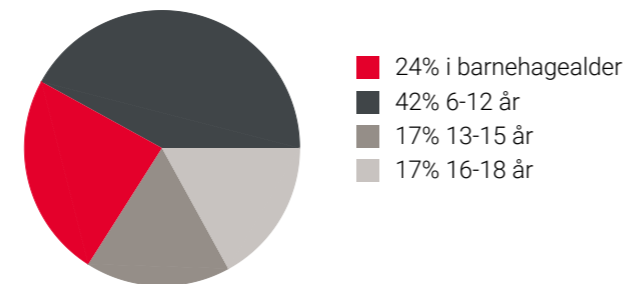
Sitat fra en lokalkjent



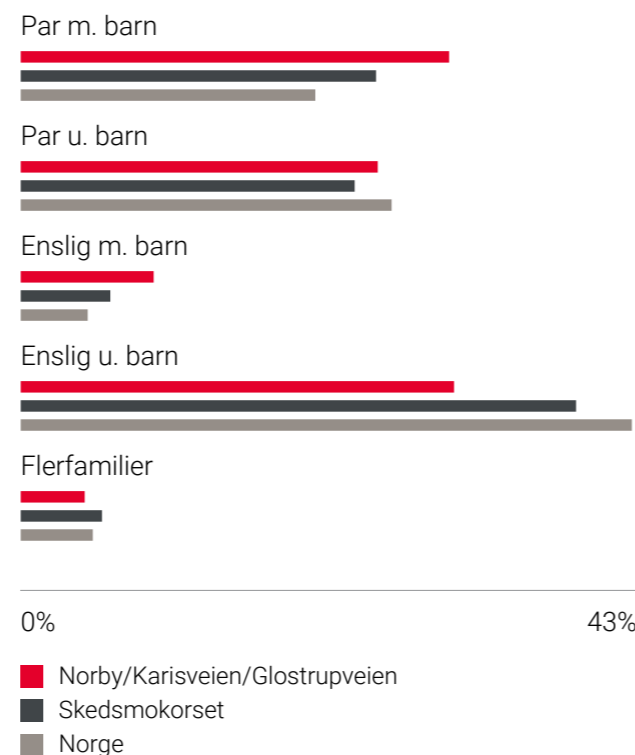
Varer/Tjenester

-  Skjetten Nærcenter 2 min 
-  Boots apotek Skjetten 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

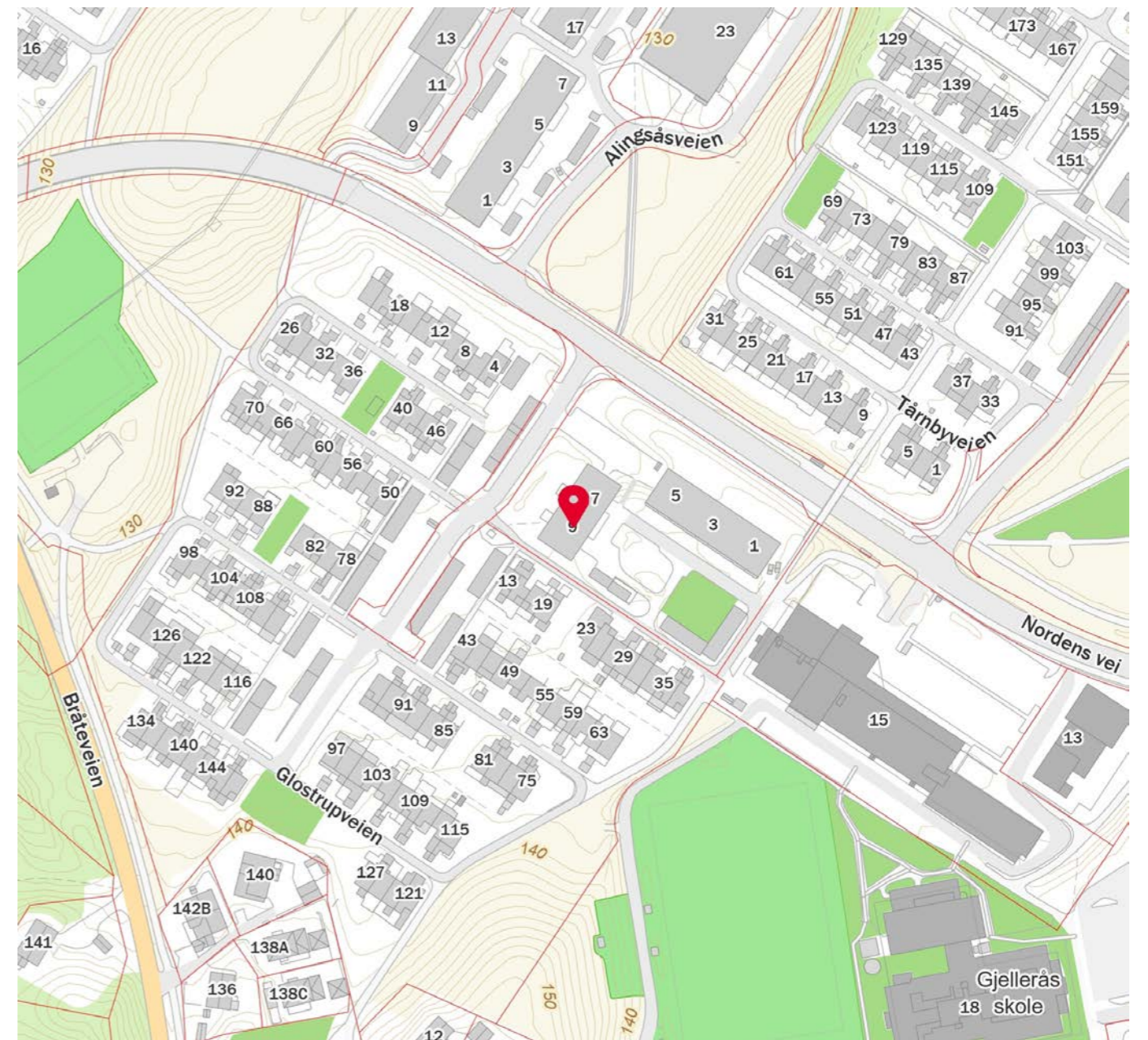


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Rapportutkast

Tilstandsrapport

📍 Glostrupveien 9, 2013 SKJETTEN

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 71, bnr. 52

Andelsnummer 124

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 15.10.2024

Oppdragsnr.: 13907-2689

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS



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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen

Uavhengig Takstingeniør

jo@takstpartner.no

922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © 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 takstingenører 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i ?etasje og det medfølger bod i garasjeanlegg.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste masser med betong såler. Grunnmur av betong.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1998. 1- lags glass på innglasset balkong.

En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull fra 1974. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1998

Utgang fra stue til en innglasset balkong på ca. 14m². Flislagt gulv og panelplater på vegg.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser. Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, Overflatebehandling himling: Malte takess. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Etasjeskillere i betong. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandeblender. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert på badet og er på 134 liter.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler. Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

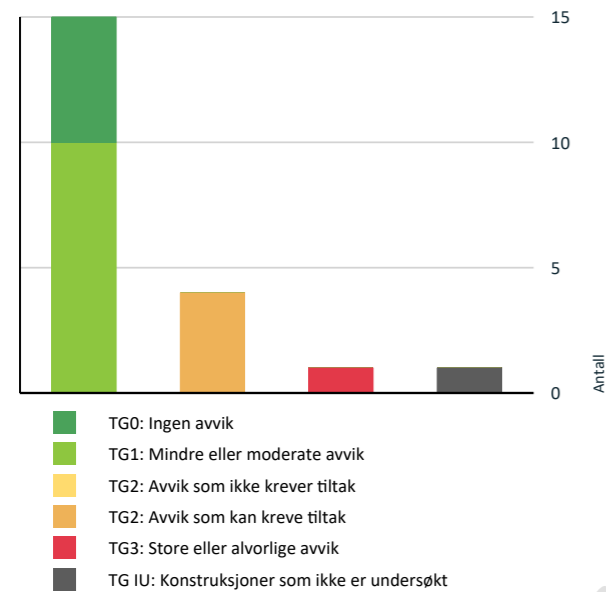
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

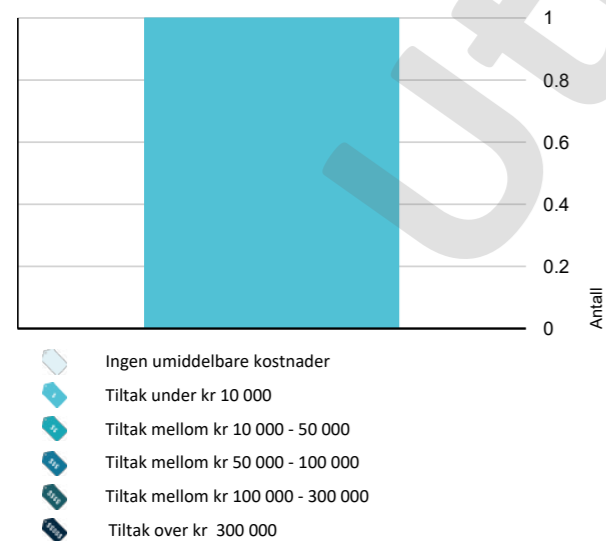
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1974

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste masser med betong søler. Grunnmur av betong.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1998. 1-lags glass på innglasset balkong.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

TG 2 Dører

En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull fra 1974. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1998

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Utskiftninger kan skje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en innglasset balkong på ca. 14m². Flislagt gulv og panelplater på vegg.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater,

Overflatebehandling himling: Malte takess.

Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnnet smuss og groing.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

3. ETASJE > BAD

TG II Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av ventilator på det mekanisk avtrekk, Kontakt borettslaget og forhøre seg om dette er lov og koble sammen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rørøpplagg innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert på badet og er på 134 liter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett

Tilstandsrapport

generelt grunnlag ut fra befaringdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.

sikringsskap og alt elektrisk i leiligheten ble byttet i 2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei det står i egenerklæringsskjema fra jeg kjøpte leiligheten at det ble gjort av faglært på dugnad

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

Ja El-arbeid i forbindelse med våtromsrehabilitering av bad tilhørende leiligheter i senter brl.

Glostrupveien 1, 3, 5, 7, 9. 2013 Skjetten.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

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, jmfør 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?

Ja Det foreligger kun samsvarserklæring på det elektriske som er utført under rehabilitering av badet. Kunde opplyser at det er utført elektrisk arbeid av ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som utgjør en TG3.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Estimering er kun satt til kontroll. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TGO Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

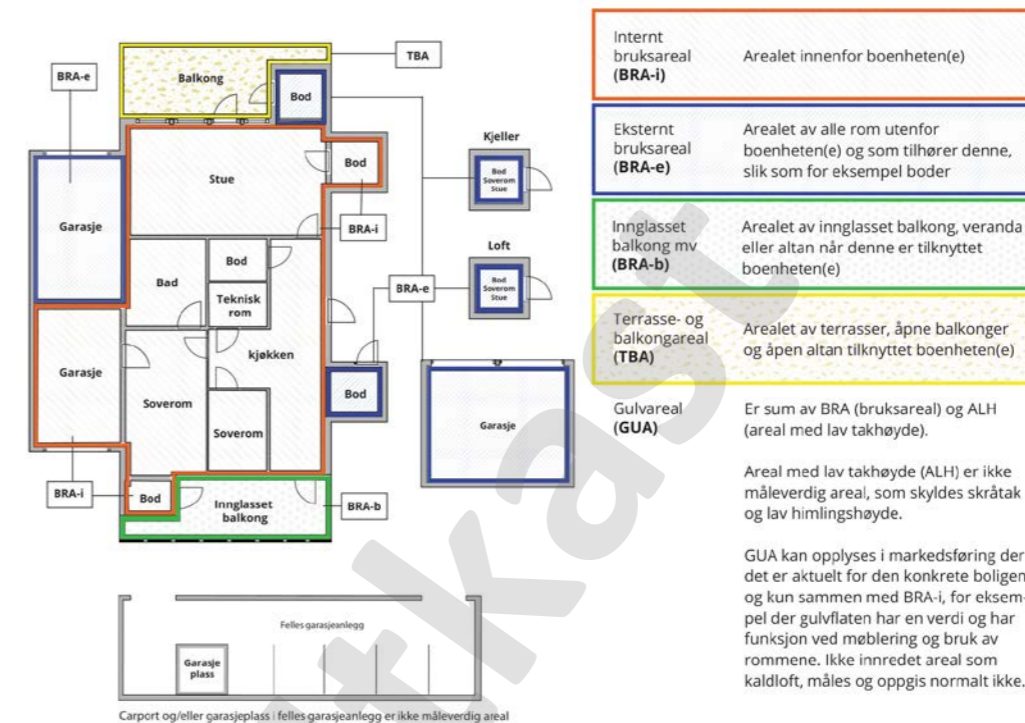
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	54		14	68	
Kjeller		2		2	
SUM	54	2	14		
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad , Kjøkken/stue , Soverom , Entré		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Kunde opplyser at det medfølger bod i kjeller og arealet er målt opp på stedet til 2m2, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinnndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Jo Henrik Stigen Sverre Moan	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	52	0	0	8209.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glostrupveien 9

Hjemmelshaver

Senter Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948415356		Bori Bbl	Gry Merete Kjernmoen Moan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

124

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Skjetten med kort vei til bymessige områder, som Strømmen og Lillestrøm, med variert utvalg av butikker, kjøpesentre, kafeliv, restauranter.

I umiddelbar nærhet finner man Skjetten senter med ulike servicetilbud som post, lege, tannlege, butikker m.m. Skoler og barnehager er også innen gangavstand. Det er ca. 20 minutters kjøring til Oslo og Gardemoen.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 8 209,70 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- ifølge egenerklæringsskjema fra jeg kjøpte leiligheten er det elektriske anlegget skiftet i 2012
- kjøkkeninnredning er fra 2012
- innerdører er fra 2012
- terassedør er fra 1998
- entredør fra 1974

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- bad totalrenovert, dokumentasjon foreligger

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Kontakt person	14.10.2024	Under befaring	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2024	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	10.10.2024	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring	08.08.2023	Trygg Elektro AS	Fremvist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av 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.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204240159	
Selger 1 navn	
Gry Merete Kjemmoen Moan	
Gateadresse	
Glostrupveien 9	
Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2019	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
5	
Antall måneder	
7	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	eika
Polise/avtalnr.	6191125

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GMKM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Bad og rør ble totalrenovert i borettslaget
Arbeid utført av Sans bygg as

Filer

Mal_FD_Våtromsrehab_-_Rørarbeider.pdf Beboerinfo_Senter_Våtromsmodernisering_rev1.pdf

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
Beskrivelse Ble gjort i forbindelse med totalrenovering av bad i borettslaget

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse Ble gjort i forbindelse med totalrenovering av bad i borettslaget

- 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 Alt av rør og avløp ble skiftet ut i forbindelse med totalrenovering av bad i borettslaget
Arbeid utført av Sans bygg as

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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 I forbindelse med totalrenovering av bad i borettslaget. Varmekabler og det elektriske på badet.
Arbeid utført av Trygg elektro as

Filer

GV_9_3m_GARANTISKJEMA_VARMEKABLER,SLUTTKONTROLL_VATROM,Garantiskjema_varmekabler_Toalett_Vaskerom_2023-11-19.pdf

XTREME_230V_toleder_varmekabelelementer_17W_m.pdf.pdf PR_2x2_5_2_5_on_Quick_Reel.pdf

Nexans_TQXP-XTREME-2R-230V-toleder-v....pdf FDV Sg stikk.pdf FDV Sg bryter.pdf FDV ABB Sikring.pdf

FDV 2pol bryter innfelt.pdf Coifix+PN+flertradet+5.pdf Brukerveiledning 850 regulator.pdf

Initialer selger: GMKM

2

(3200926 Junistar Eco 5W 230V - tilvalg..pdf) (1400002 sg led dimmer- Tilvalg.pdf) (Samsvarserklæring Senter BRL.pdf)

(Risikovurdering Senter BRL.pdf) (Kortfattet bruksanvisning.pdf) (Følgebrev beboere.pdf)

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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 tillatelse 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Document reference: 1204240159

Document reference: 1204240159

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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
Gry Moan	a908ffb615943fd5639a6af 8def4f617e598bd35	09.10.2024 16:07:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240159

Document reference: 1204240159

- 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>

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Samsvarserklæring Senter BRL. Prosjekt 194

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Trygg Elektro AS	Firma/Navn:	Sans Bygg AS
Kontaktperson:	Danijel Leovic	Kontaktperson:	Hussein Yousef
Adresse:	Brobekkveien 80	Adresse:	Brobekkveien 80, Bygg 9A
Postnr/Sted:	0582 Oslo	Postnr/Sted:	0582 Oslo
Telefon:		Telefon:	
E-post:	post@tryggelektro.com	E-post:	post@sansbygg.no

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	194	Kundennummer:	10001
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Senter BRL		
Adresse:	Glostrupveien 1, 3, 5, 7, 9		
Postnr/Sted:	2013 Skjetten		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT 230V.
Arbeidsbeskrivelse:	Våtromsrehabilitering. Arbeid utført etter NEK 400:1998 og NEK 400:2022. EL-ARBEID I FORBINDELSE MED VÅTROMSREHABILITERING AV BAD TILHØRENDE LEILIGHETER I SENTER BRL. Glostrupveien 1, 3, 5, 7, 9. 2013 Kjetten. HENVISER TIL VEDLAGT DOKUMENTASJON SOM RISIKOVURDERING, SLUTTKONTROLL OG FDV/DATABLADER TILHØRENDE HVER LEILIGHET FOR DETALJER OM HVILKET ARBEID SOM ER UTFØRT I RESPEKTIVE LEILIGHETER/BAD. Samsvarserklæringen må leses i sammenheng med risikovurderingen og de kommentarer som er skrevet der.
Kommentar:	Arbeid utført etter NEK 400:1998 og NEK 400:2022. Grensesnitt mot eldre anlegg /bygg. Arbeid i sikringssskap blir utført etter FEB 91 og NEK 400:1998
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 1998
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Anser Mahmood Qureshi
Dato:	2023-08-08
Signatur:	Elektronisk signert av Anser Mahmood Qureshi. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



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

Generert 10.10.24
Vår ref.: 271 / 124

Boligopplysninger

Andel	124	Bolignr	H0302
Boligselskap	271 Senter Borettslag	Etasje	3.etg
Adresse	GLOSTRUPVEIEN 9, 2013 SKJETTEN	Oppr.ant.rom 2	
Eier(e)	Gry Moan	Bygningstype	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 10.10.24: kr 4 987,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-10	2024-11	2024-12	2025-01	2025-02	2025-03
Dugnad	75	75	75	75	75	75
Fellesutgifter	2 087	2 087	2 087	2 087	2 087	2 087
Parkering	100	100	100	100	100	100
Stipulerte avdrag	867	867	867	867	867	867
Stipulerte rentekostnader	1 858	1 858	1 858	1 858	1 858	1 858
Total	4 987	4 987	4 987	4 987	4 987	4 987

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,70% Annuitetslån, Info pr 30.09.24	12	3 765 975	48 775	08.07.21 - 30.12.29
HANDELSBANKEN 5,70% Annuitetslån, Info pr 30.09.24	12	24 881 972	322 263	31.03.23 - 31.12.58
Total		28 647 947	371 038	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,70% Annuitetslån, Info pr 30.09.24	12	3 765 975	08.07.21 - 30.12.29
HANDELSBANKEN - 5,70% Annuitetslån, Info pr 30.09.24	12	24 881 972	31.03.23 - 31.12.58

Selskap og eiendom

Selskap 271 Senter Borettslag (orgnr. 948415356)
Antall enheter 60

Styrets e-post senter@borimail.no
Styreleder Bjørnar Myrvang Granhus (92859321)
Forsikring Fremtind Forsikring AS (Polise 20811409)
Festet tomt Nei
Gnr/Bnr 71/52
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Skattemelding 2023

Gjeld	kr 378 416,00	Andre inntekter	kr 3,00
Formue	kr 63 393,00	Utgifter	kr 14 532,00

Merknader

Garasje plass følger ved salg. Evt. parkeringsplass ute følger ikke ved salg.

Innkalling til ordinær generalforsamling 18.04.2024 for Senter Borettslag.

Møtested: Felleslokalet til Senter Borettslag
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Oppdatering av Senter Borettslags vedtekter
- Sak 6: Etablering av byggekomite
- Sak 7: Honorar til byggekomite
- Sak 8: Forslag fra beboer: Ekstraordinært honorar til styret
- Sak 9: Personvalg
- Sak 10: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Representant fra BORI BBL, Madeleine Wik Strand velges til møteleder. Styreleder Bjørnar Granhus signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3 690 601 (mot budsjett 3 688 168)
Utgifter: 23 894 023 (mot budsjett 27 675 928)

Resultat: -21 325 196 (mot budsjett -24 188 712)

Avviket mellom budsjett og regnskapsført skyldes i all hovedsak det pågående prosjektet våtrom/rør.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 23/24 foreslås uendret.
Samlet styrehonorar: kr. 225.000, - fordeles internt i styret.

Styrehonorar

"Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 225 000"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 5: Oppdatering av Senter Borettslags vedtekter

Senter borettslags vedtekter, ved punkt 1. Innledende bestemmelser, underpunkt 1-2 (1) sier i dag "Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune. "og er utdatert.

Forslag:

Styret ønsker å få punktet oppdatert til korrekt navn på kommunen.

Ny tekst "Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune. "

Alternativ 1

"Vedtektenes punkt 1 endres til "Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune".

Mot

"Forslaget avvises"

Sak 6: Etablering av byggekomite

På generalforsamlingen avholdt 19.04.2023 ble det informert om at styret ønsket å etablere en byggekomite i forbindelse med rør- og våtromsfornyingen. Dette grunnet prosjektets behov for å følge prosessen sammen med entreprenør Sans bygg og Obos prosjekt.

Følgende personer ble valgt inn i byggekomiteen:

Bjørnar Granhus, Nie Le, Anette Mortensen, Knut Vedal og Ida Røed Flyum.

Forslag: Generalforsamlingen godkjenner at byggekomiteen ble etablert for å ivareta prosessen med rør- og våtromsfornyingen.

Alternativ 1

"Generalforsamlingen godkjenner at byggekomiteen ble etablert for å ivareta prosessen med rør- og våtromsfornyingen"

Mot

"Forslaget avvises"

Sak 7: Honorar til byggekomite

Styret har vedtatt på styremøte 03.05.23 at hvert byggemøte skulle honoreres med kr 1250,- pr møte, per deltaker. Byggemøtene hadde avsatt tid fra 08.00-12.00.

Befaringene varte mellom 2 til 3 timer.

Forslag:

Byggekomiteen honoreres Kr 1250,- pr oppmøte pr deltager.

30 oppmøter gir et totalt honorar på Kr 37500,- Summen fordeles etter antall oppmøter pr deltager.

Oversikt over antall oppmøter kan ses i vedlegg til innkallingen.

Alternativ 1

"Byggekomiteen honoreres Kr 1250,- pr oppmøte pr deltager.

30 oppmøter gir et totalt honorar på Kr 37500,- Summen fordeles etter antall oppmøter pr deltager"

Mot

"Forslaget avvises"

Sak 8: Forslag fra beboer: Ekstraordinært honorar til styret

Forslag fra beboer Jan Ivar Hansen-Bergli:

Erfaring viser at rekruttering til styrearbeid blir stadig vanskeligere, derfor er det viktig å vise at vi setter pris på jobben styret gjør.

Senter Borettslag har lagt bak seg et stort prosjekt med oppussing av samtlige bad i borettslaget. Dette har vært et prosjekt som har krevd innsats fra styret som er langt utover det vi kan forvente, og styret bør derfor belønnes deretter.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen bevilger et ekstraordinært honorar til styret på kr. 40.000,- som styret fordeler etter skjønn basert på belastning i forbindelse med gjennomføring av oppussingsprosjekt i Senter Borettslag.

Alternativ 1

"Generalforsamlingen bevilger et ekstraordinært honorar til styret på kr.

40.000,- som styret fordeler etter skjønn basert på belastning i forbindelse med gjennomføring av oppussingsprosjekt i Senter Borettslag."

Mot

"Forslaget avvises"

Sak 9: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Bjørnar Myrvang Granhus

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Knut Vedal
- Svein Robert Rolijordet

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Anette Mortensen
- Grete Ellingsen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Sak 10: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater. I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Bjørnar Myrvang Granhus

Kandidater til **Varadelegat**:

- Knut Vedal

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Senter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 660 001	3 356 952	3 661 168	4 546 085
Annen driftsinntekt	2	30 600	33 350	27 000	27 000
Sum driftsinntekter		3 690 601	3 390 302	3 688 168	4 573 085
Kostnader					
Lønnskostnad	3	256 725	211 085	211 085	296 660
Konsulenttjenester	4	116 189	180 250	140 013	181 113
Kontingenter		24 483	24 483	24 483	24 483
Rep og vedlikehold	5	21 397 828	1 301 568	25 145 525	454 000
Forsikringer		169 358	148 202	162 700	186 100
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 024 551	1 012 656	1 113 980	1 236 360
Energi og fyring		233 187	223 490	205 000	259 900
Driftskostnader	6	280 630	260 625	296 695	326 300
Kostnader til fellessameier		298 819	271 542	332 447	352 425
Andre driftskostnader	7	92 252	41 346	44 000	46 000
Sum driftskostnader		23 894 023	3 675 247	27 675 928	3 363 341
Driftsresultat før finansposter		-20 203 422	-284 945	-23 987 760	1 209 744
Finansielle poster					
Finansinntekt		269	231	1 000	0
Finanskostnad		1 122 043	126 688	201 952	1 721 271
Sum finansposter		-1 121 774	-126 457	-200 952	-1 721 271
Årsresultat		-21 325 196	-411 401	-24 188 712	-511 527
Overført til annen egenkapital	10	-3 373 061	-411 401	0	0
Overført udekket tap	10	-17 952 135	0	0	0
Sum disponering		-21 325 196	-411 401	0	0

271 Senter Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 18.04.2024

Sted: Felleslokalet til Senter Borettslag
18 av 60 mulige stemmegivere var representert.
14 deltok fysisk, 4 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Representant fra BORI BBL, Madeleine Wik Strand velges til møteleder. Styreleder Bjørnar Granhus signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til orientering"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3 690 601 (mot budsjett 3 688 168)
Utgifter: 23 894 023 (mot budsjett 27 675 928)

Resultat: -21 325 196 (mot budsjett -24 188 712)

Avviket mellom budsjett og regnskapsført skyldes i all hovedsak det pågående prosjektet våtrom/rør.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 23/24 foreslås uendret.
Samlet styrehonorar: kr. 225.000, - fordeles internt i styret.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

"Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 225 000"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 5: Oppdatering av Senter Borettslags vedtekter

Senter borettslags vedtekter, ved punkt 1. Innledende bestemmelser, underpunkt 1-2 (1) sier i dag "Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune. "og er utdatert.

Forslag:

Styret ønsker å få punktet oppdatert til korrekt navn på kommunen.

Ny tekst ""Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune. "

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Vedtektenes punkt 1 endres til "Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune"."

Mot: 0 stemmer

"Forslaget avvises"

Sak 6: Etablering av byggekomite

På generalforsamlingen avholdt 19.04.2023 ble det informert om at styret ønsket å etablere en byggekomite i forbindelse med rør- og våtromsfornyningen. Dette grunnet prosjektets behov for å følge prosessen sammen med entreprenør Sans bygg og Obos prosjekt.

Følgende personer ble valgt inn i byggekomiteen:

Bjørnar Granhus, Nie Le, Anette Mortensen, Knut Vedal og Ida Røed Flyum.

Forslag: Generalforsamlingen godkjenner at byggekomiteen ble etablert for å ivareta prosessen med rør- og våtromsfornyningen.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Generalforsamlingen godkjenner at byggekomiteen ble etablert for å ivareta prosessen med rør- og våtromsfornyningen"

Mot: 0 stemmer

"Forslaget avvises"

Sak 7: Honorar til byggekomite

Styret har vedtatt på styremøte 03.05.23 at hvert byggemøte skulle honoreres med kr 1250,- pr møte, per deltaker. Byggemøtene hadde avsatt tid fra 08.00-12.00. Befaringene varte mellom 2 til 3 timer.

Forslag:

Byggekomiteen honoreres Kr 1250,- pr oppmøte pr deltager.

30 oppmøter gir et totalt honorar på Kr 37500,- Summen fordeles etter antall oppmøter pr deltager.

Oversikt over antall oppmøter kan ses i vedlegg til innkallingen.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Byggekomiteen honoreres Kr 1250,- pr oppmøte pr deltager.

30 oppmøter gir et totalt honorar på Kr 37500,- Summen fordeles etter antall oppmøter pr deltager"

Mot: 0 stemmer

"Forslaget avvises"

Sak 8: Forslag fra beboer: Ekstraordinært honorar til styret

Forslag fra beboer Jan Ivar Hansen-Bergli:

Erfaring viser at rekruttering til styrearbeid blir stadig vanskeligere, derfor er det viktig å vise at vi setter pris på jobben styret gjør.

Senter Borettslag har lagt bak seg et stort prosjekt med oppussing av samtlige bad i borettslaget. Dette har vært et prosjekt som har krevd innsats fra styret som er langt utover det vi kan forvente, og styret bør derfor belønnes deretter.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen bevilger et ekstraordinært honorar til styret på kr. 40.000,- som styret fordeler etter skjønn basert på belastning i forbindelse med gjennomføring av oppussingsprosjekt i Senter Borettslag.

Alternativ 1 - Vedtatt med 13 stemmer

"Generalforsamlingen bevilger et ekstraordinært honorar til styret på kr.

40.000,- som styret fordeler etter skjønn basert på belastning i forbindelse med gjennomføring av oppussingsprosjekt i Senter Borettslag."

Mot: 4 stemmer

"Forslaget avvises"

Totalt antall stemmer: 17

Sak 9: Personvalg

Styreleder (2 år)

Bjørnar Myrvang Granhus **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år) (2)

Knut Vedal **1. valg - enstemmig valgt**

Svein Robert Rolijordet **2. valg - enstemmig valgt**

Styremedlem (1 år) (2)

Anette Mortensen **1. valg - enstemmig valgt**

Grete Ellingsen **2. valg - enstemmig valgt**

Varamedlem (1 år) (3)

Kim Abrahamsrud Glommen **1. valg - enstemmig valgt**

Ida Røed Flyum **2. valg - enstemmig valgt**

Karin Fjellstad **3. valg - enstemmig valgt**

Sak 10: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.



Delegat

Bjørnar Myrvang Granhus **enstemmig valgt**

Varadelegat

Knut Vedal **enstemmig valgt**

Ordinær generalforsamling 18.04.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Granhus, Bjørnar Myrvang	2024-04-18	Strand, Madeleine Wik	2024-04-18
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Granhus, Bjørnar Myrvang		 Strand, Madeleine Wik	



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



Innledning.....	3
Generelle regler	4
Regler om ro i leilighetene.....	5
Søppel og renhold	5
Bad og WC - vann og avløp.....	5
Veggdyrkontroll	6
Dyrehold.....	6
Fasader	7
Parabolantenner.....	7
Regler for dugnadsgebyr	8
Regler for omsetning og bruk av garasje og parkeringsplasser.....	9
Omsetning	9
Framleie	9
Orden i garasjene og på parkeringsplassene	10
Reparasjonsarbeider m.v.....	10
Parkeringsregler.....	10
Overtredelse	10
Parkeringsbestemmelser for Senter Borettslag.....	11
Generelt.....	11
Kontrolltjenesten.....	11
HMS	12
Brannslukningsapparat.....	12
Røykdetektor.....	12

Innledning

Senter Borettslag er beboernes eiendom. Det er vi i fellesskap som eier leilighetene og er økonomisk ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er i først klasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleiene. Det er altså beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og heve borettslagets og strøkets anseelse. For å oppnå dette målet og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, samt for å holde den høyest mulige sosiale standard, med mist mulige utgifter, er det i husordenen angitt enkle regler som må overholdes. Husordensreglene gjelder ved siden av borettslagets vedtekter, den enkelte borettslagers husleiekontrakt, og de til enhver tid gjeldene vedtak av generalforsamling og styre. Meldinger fra styret med rundskriv eller oppslag gjelder som tillegg til husordenen.

Oppgangstillitsvalgte skal sørge for at ordensreglene blir fulgt og rapportere eventuelle forsømmelser til styret.

Styret består av 5 faste medlemmer og tre varamedlemmer. I Senter Borettslag er det praksis at første varamann også møter på styremøtene, men uten stemmerett. Hensikten med denne ordningen er først og fremst å sikre kontinuitet i styret.

Det er styrets funksjon både å vedta og å administrere ordensreglene.

Alle klager til styret skal være skriftlige og spesifikke. Altså, hva/hvem er det klagen gjelder, tidspunkt/tidsrom og lignende.

Generelle regler

- Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker o.l. i gang og trapperom, hvis ikke annet er bestemt i oppgangen.
- Fottøy skal ikke oppbevares i oppgangen.
- Fotballsparking er forbudt på borettslagets område.
- Mating av fugler og dyr er ikke tillatt, da dette trekker til seg mus og rotter til eiendommen.
- Vinduer må ikke benyttes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeoppgangene og over balkongene er forbudt.
- Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongene.
- Utlufting fra leilighet ut i gangen er forbudt.
- Dørene til boder og kjølebod skal alltid holdes låst.



Regler om ro i leilighetene

- Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Sang, høylutt tale og unødig høy musikk er ikke tillatt i dette tidsrommet.
- Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra de nærmeste beboerne. Musikkøvelser er absolutt forbudt etter kl. 21.00 og på søn.- og helligdager.
- Banking, bruk av drill etc. - er absolutt forbudt i tidsrommet kl. 21:00 til kl. 07:00 på hverdager. Lørdager er banking, bruk av drill etc tillatt kun fra kl 09:00 til 18:00, og på søn- og helligdager er det forbudt.

Søppel og renhold

Alt søppel og husholdningsavfall pakkes godt inn før det kastes i søppelcontainer.

Avfall som ikke får plass i containerne skal *ikke* hensettes utenfor containerne, men taes med tilbake til leiligheten.

Den enkelte beboer har selv ansvar for å levere større avfall (f.eks. i forbindelse med oppussing) hos Romerike Avfallsforedling (ROAF) på Bøler avfallsdeponi på Skedsmokorset.

Bad og WC - vann og avløp

Badekarene må ikke benyttes til klesvask da løse tråder og lo vil tette avløpet. Fett, matolje, kaffebrut o.l. må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang iblant med sodavann o.l. for at avløpet ikke så lett skal tettes til.

(Tips.) Hvis vannrør går i stykker og stoppekran ikke kan stenges umiddelbart, kan videre lekkasje hindres ved at f.eks. et håndkle surres rundt stedet. En snipp av håndledet henges ned i en bøtte.

Veggdyrkontroll

Beboerne må straks melde fra til styret hvis det konstateres veggdyr el. i leiligheten. Styret har generell adgang til leilighetene for å inspisere om veggdyr eller annet utøy finnes

Dyrehold

Dyrehold i Senter Borettslag må ikke være til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere i borettslaget.

Utover dette er det ingen spesielle restriksjoner på innekatt eller andre typiske inndyr som hamster, marsvin, kanin o.l.

Når det gjelder hundehold må dette søkes styret, og følgende regler må overholdes:

- 1) Innenfor borettslagets område gjelder båndtvang hele året, også i trappeoppgangene.
- 2) Eieren skal straks fjerne eventuelle ekskrementer etter hunden. Dette skal kastes i brennbart husholdningsavfall.
- 3) Lufting må ikke skje på balkongen.
- 4) Eieren er ansvarlig for all skade hunden gjør, det være seg bygninger eller uteareal.
- 5) Eieren er ansvarlig for at hundeholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere ved for eksempel aggressiv adferd, utidig bjeffing eller uling.
- 6) Dersom styret mottar klage på hundehold og finner at klagen er berettiget, kan styret kreve hunden fjernet dersom en minnelig ordning med klager ikke oppnås.
- 7) Personer som vurderer å kjøpe leilighet i Senter borettslag har plikt til å undersøke retningslinjene for husdyrhold i borettslaget før de evt. kjøper leilighet. Dersom de allerede har husdyr gjelder retningslinjene ovenfor – de må eventuelt søke og få dyrehold godkjent før de kjøper leiligheten.

For hold av øvrige dyr må styret søkes.

Fasader

Borettslagets fasader, balkonger og uteområder skal ha et enhetlig utseende

Parabolantenner

I Senter Brl er det innført begrensninger på plassering av privat parabolantenne. Styret må søkes før parabol settes opp.

Varmepumpe / airconditioning

Styret skal søkes før installering av varmepumpe eller airconditioning.

Regler for dugnadsgebyr

- Dugnadsgebyret er kr. 75,- pr. måned (kr. 900,- pr. år) pr. leilighet.
- Gebyret oppkreves gjennom husleien og budsjetteres på forhånd. Gebyret forutsettes å skulle dekke gjennomsnittlig 3-4 dugnader pr. år. Herunder hører den vanlige vår- og høstdugnaden med feiing, rydding eventuelt. beising av boder, hagegjerde og inngangsparti (innvendig og utvendig,) rundvask eller maling av oppganger mm. Eventuelt andre gjøremål bestemmes av styret for hver gang dugnad utføres.
- Styret foretar hver høst en fordeling av årsgebyret på de enkelte avholdte dugnader avhengig av utført arbeid og antall frammøtte.
(Les: frammøtte får refundert dugnadsgebyr.)
- I spesielle tilfeller (f.eks. eldre, uføre o.l.) kan styret, etter søknad, fritta den enkelte for en eller flere dugnader.



Regler for omsetning og bruk av garasje og parkeringsplasser

Omsetning

- Garasjeplassene er tillagt den enkelte leilighet og følger denne ved overdragelse.
- Det er kun tillatt å eie en plass pr. leilighet.

Framleie

- Framleie av garasjeplass er tillatt etter forhåndsgodkjenning av borettslagets styre,
- Skriftlig kontrakt med gjenpart til styret skal opprettes. (Standard skjema forefinnes; kontakt garasjeansvarlig.)
- Eier av framleiet plass er likevel ansvarlig for at framleier følger de til enhver tid gjeldene regler og pålegg fra styret



Orden i garasjene og på parkeringsplassene

- Innehavere av garasje eller parkeringsplass plikter å benytte denne.
- Garasjedørene skal alltid holdes lukket og låst.
- Det er kun lov til å parkere foran blokkene ved av- og pålessing, maksimalt 20 minutter.
- Innkjøring foran blokkene er forbudt i tidsrommet 23:00 - 07:00, unntatt for utrykningskjøretøy
- Gjesteparkering er forbeholdt gjester.
- Parkering må ikke skje utenfor oppmerket felt.
- Biler uten skilter, hensatt utenfor eide plasser taues bort uten varsel.
- Eier den enkelte husstand campingvogn, båt, tilhenger eller flere biler skal styret kontaktes for leie av ekstra plass.
- Enhver er ansvarlig for orden og renhold på sin egen plass. Brannvesenet tillater ikke at garasjer brukes som lagerrom utenom det som naturlig hører bilen til; som f.eks. reserve hjul, takgrind o.l. Brennstoff lagret utenfor kjøretøyets tank er strengt forbudt.
- Det er ikke tillatt å arkere arbeidsbiler (kjøretøy som benyttes til næringsvirksomhet) på borettslagets gjesteparkering uten særskilt godkjenning av styret.

Reparasjonsarbeider m.v.

- Større reparasjonsarbeider er ikke tillatt. Mindre reparasjoner kan skje på egen bil dersom støy ikke sjenerer de øvrige beboerne og det ikke medfører oljesøl på gulvet. Reparasjoner kan kun skje i tidsrommet kl. 08:00 - 21:00.
- Strømkontaktene må ikke brukes til annet enn drill, støvsuger og mindre arbeidsoperasjoner. Opplading av batteri o.l. er således ikke tillatt. Dette av hensyn til felles strømgjening.

Parkering av lastebiler

- Det er forbudt å parkere lastebiler på borettslagets eiendom.

Overtredelse

- Overtredelse av disse reglene vil for leier av plass medføre at styret kan forlange at leieforholdet umiddelbart blir brakt til opphør
- Overtredelse av disse reglene vil for eier av plass medføre en vurdering av hele dennes boforhold i borettslaget.

Parkeringsbestemmelser for Senter Borettslag



Generelt

- Styret står ansvarlig for kontroll av parkeringsplassene på borettslagets område, samt på borettslagets område hvor det ikke er tillatt å parkere.
- Styret vil henstille til alle beboere med bil til å påse at parkeringsbestemmelsene blir overholdt for å unngå unødvendige utgifter for den enkelte bileier.
- Se oppsatte skilt ved innkjøringen til gjesteparkeringen.

Kontrolltjenesten

1. Parkering på steder som ikke er tillatt for parkering av motorkjøretøyer vil medføre kontrollavgift og/eller borttauing av kjøretøy til borttauingsselskapets tomt. Denne tjenesten vil medføre omkostninger til inntauing samt kontrollavgift som må betales før utlevering av kjøretøyet.
2. Personer som måtte ha behov for av-/pålessing utover 20 minutter, f.eks. ved flytting o.l., må selv sørge for å innhente dispensasjon for dette fra styret. Dispensasjonen legges slik at den er godt synlig i bilens frontrute. Overtredelser vil medføre en kontrollavgift og/eller borttauing på eiers regning og risiko.
3. Det pålegges alle leieboere å orientere sine gjester om våre parkeringsbestemmelser. Dette for å unngå unødvendige utgifter for den enkelte og dine gjester.

Enhver bilfører/leieboer plikter å sette seg inn i de lokale parkeringsbestemmelsene. Parkeringsbestemmelsene for vårt borettslags område håndheves etter privatrettslige regler

4. Kontrollavgiften fastsettes av styret og er for tiden på kr. 800,-

HMS

Borettslaget er pålagt internkontroll og i den forbindelse gjelder følgende rutiner:

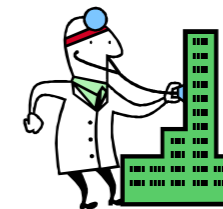
- Beboerne vil få utlevert et egenkontrollskjema for leiligheten når de flytter inn. Dette skjema skal leveres i utfyllt stand til HMS-ansvarlig.
- Beboerne vil få utlevert et nytt egenkontrollskjema hvert år. Dette skjema skal leveres i utfyllt stand til HMS-ansvarlig.

Brannslukningsapparat

- Minst ett apparat skal forefinnes i hver leilighet (Inventar: Ble utdelt til hver leilighet i 2004.)
- Kontroll av apparat foretas i h.h.t instruks på apparatet.
- Forebyggende vedlikehold: En gang pr. år skal apparatet snus opp ned i ca. 30 sekunder.

Røykdetektor

- Minst ett apparat skal forefinnes i hver leilighet. (Inventar: Ble utdelt til hver leilighet i 2004.)
- For din egen og alle andres sikkerhet, test røykdetektoren regelmessig.
- Skift alltid batteri én gang pr. år.



Vedtekter for Senter Borettslag

org nr 948 415 356

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21. november 1973 og sist endret i ordinær generalforsamling den 18. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 vedtektene.

(3) Nekter 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 husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

(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 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

(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.

(8) Andelseieren plikter å informere borettslagets styre i forkant av større rehabiliteringer av leiligheten.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon 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 fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og to styremedlemmer er to år. Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Første varamedlem møter fast på styremøter, dog uten stemmerett ved fulltallig styre.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene inkl varamedlemmer 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

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

(2) Styrets leder/nestleder alene kan dog foreta disposisjoner opptil kr 10.000.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3205 - LILLESTRØM
Gårdsnummer: 71
Bruksnummer: 52

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.10.2024 kl. 13:22

Produsert av: 3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 14.10.1974
Skyld: 0,66
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 71 / 52 8 209,7 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		948415356	SENER BORETTSLAG		c/o BORI BBL Postboks 323 2001 LILLESTRØM	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6649508	611527		8 209,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til:	3205 - 71/52				
							Omnummerert fra:	3030 - 71/52				
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3030 - 71/52				
							Omnummerert fra:	0231 - 71/52				

10.10.2024 13:22

Side 2 av 12

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Kartforretning			28.02.1995									KS
Kartforretning				3-2444			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Mottaker	0231 - 71/52		8 215		
Skylddeling			14.10.1974									
Skylddeling							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0231 - 71/4		-8 239		
							Mottaker	0231 - 71/52		8 239		
Sammenslåing av matrikkelenheter			06.02.1974									
Sammenslåing							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0231 - 71/50		0		
							Mottaker	0231 - 71/52		0		

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Glostrupveien		5000		1				Grunnkrets: 1006 Skjetten 6 Stemmekrets: 8 Skjettenbyen Kirkesokn: 02060201 Strømmen Postnr.område: 2013 SKJETTEN Tettsted: 801 Oslo	Nei
						EUREF89 UTM Sone 32		6649495	611570	
Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Glostrupveien		5000		3				Grunnkrets: 1006 Skjetten 6 Stemmekrets: 8 Skjettenbyen Kirkesokn: 02060201 Strømmen Postnr.område: 2013 SKJETTEN Tettsted: 801 Oslo	Nei
						EUREF89 UTM Sone 32		6649502	611553	
Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Glostrupveien		5000		5				Grunnkrets: 1006 Skjetten 6 Stemmekrets: 8 Skjettenbyen	Nei

10.10.2024 13:22

Side 3 av 12

			EUREF89 UTM Sone 32 6649512	611537		Kirkesokn: 02060201 Strømmen Postnr.område: 2013 SKJETTEN Tettsted: 801 Oslo						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser					Atkomstpunkt	
Vegadresse	Glostrupveien	5000	7			Grunnkrets: 1006 Skjetten 6 Stemmekrets: 8 Skjettenbyen Kirkesokn: 02060201 Strømmen Postnr.område: 2013 SKJETTEN Tettsted: 801 Oslo					Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32 6649508	611505								
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser					Atkomstpunkt	
Vegadresse	Glostrupveien	5000	9			Grunnkrets: 1006 Skjetten 6 Stemmekrets: 8 Skjettenbyen Kirkesokn: 02060201 Strømmen Postnr.område: 2013 SKJETTEN Tettsted: 801 Oslo					Nei	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 297 612	Bebygd areal: 300	Ant. boliger: 0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 1	Rammetillatelse: 09.09.2004
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6649458 Øst: 611560	Bruksareal annet: 274	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse: 09.10.2004
Bygningsendringskode:	Bruksareal totalt: 274	Avløp: Nei	Tatt i bruk: 01.01.2017
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt: 0		
Energikilder:	Alternativt areal: 0		
Oppvarming:	Alternativt areal 2: 0		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	274	274	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/52

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SENTER BORETSLAG		GLOSTRUPSVEIEN 1,3,5,9 2013 SKJETTEN

10.10.2024 13:22

Side 4 av 12

Bygningsnr: 150 895 650	Bebygd areal: 0	Ant. boliger: 33	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 3 902	Ant. etasjer: 5	Rammetillatelse: 04.12.1973
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6649503 Øst: 611553	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruksareal totalt: 3 902	Avløp: Nei	Tatt i bruk: 05.06.1974
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt: 0		
Energikilder:	Alternativt areal: 0		
Oppvarming:	Alternativt areal 2: 0		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	9	733	0	733	0	0	0	0	0
H03	9	773	0	773	0	0	0	0	0
H02	9	773	0	773	0	0	0	0	0
H01	6	773	0	773	0	0	0	0	0
U01	0	850	0	850	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5000 Glostrupveien 1	H0101	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 1	H0102	Bolig	96	4	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 1	H0201	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 1	H0202	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 1	H0203	Bolig	97	4	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 1	H0301	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 1	H0302	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 1	H0303	Bolig	97	4	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 1	H0401	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 1	H0402	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 1	H0403	Bolig	97	4	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 3	H0101	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 3	H0102	Bolig	96	4	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 3	H0201	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 3	H0202	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 3	H0203	Bolig	97	4	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 3	H0301	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 3	H0302	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 3	H0303	Bolig	97	4	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 3	H0401	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 3	H0402	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 3	H0403	Bolig	97	4	Kjøkken	1	1	71/52

10.10.2024 13:22

Side 5 av 12

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5000 Glostrupveien 5	H0101	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 5	H0102	Bolig	96	4	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 5	H0201	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 5	H0202	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 5	H0203	Bolig	97	4	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 5	H0301	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 5	H0302	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 5	H0303	Bolig	97	4	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 5	H0401	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 5	H0402	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 5	H0403	Bolig	97	4	Kjøkken	1	1	71/52

Bygningsnr: 150 895 669 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 27 Datoer

Løpenr: Bruksareal bolig: 3 136 Ant. etasjer: 6 Rammetillatelse: 04.12.1973

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:

 Nord: 6649502 Øst: 611500 Bruksareal totalt: 3 136 Avløp: Tatt i bruk: 19.06.1974

Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Bruttoareal annet: Ferdigattest:

Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0

Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal: 0

Energikilder: Alternativt areal 2: 0

Oppvarming:

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	6	515	0	515	0	0	0	0	0
H03	6	515	0	515	0	0	0	0	0
H02	6	515	0	515	0	0	0	0	0
H01	6	515	0	515	0	0	0	0	0
U01	3	510	0	510	0	0	0	0	0
K01	0	566	0	566	0	0	0	0	0

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5000 Glostrupveien 7	H0101	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 7	H0102	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 7	H0103	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 7	H0201	Bolig	94	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 7	H0202	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 7	H0203	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 7	H0301	Bolig	94	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 7	H0302	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 7	H0303	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	71/52

10.10.2024 13:22

Side 6 av 12

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5000 Glostrupveien 7	H0401	Bolig	94	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 7	H0402	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 7	H0403	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 7	U0101	Bolig	93	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 7	U0102	Bolig	93	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 9	H0101	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 9	H0102	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 9	H0103	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 9	H0201	Bolig	94	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 9	H0202	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 9	H0203	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 9	H0301	Bolig	94	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 9	H0302	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 9	H0303	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 9	H0401	Bolig	94	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 9	H0402	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 9	H0403	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	71/52
5000 Glostrupveien 9	U0101	Bolig	93	3	Kjøkken	1	1	71/52

Bygningsnr: 150 895 677 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer

Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 32 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:

 Nord: 6649476 Øst: 611510 Bruksareal totalt: 32 Avløp: Tatt i bruk: 19.06.1974

Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruttoareal annet: Ferdigattest:

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0

Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal: 0

Energikilder: Alternativt areal 2: 0

Oppvarming:

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	32	32	0	0	0	0	0

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/52

10.10.2024 13:22

Side 7 av 12

Bygningssnr: 150 895 693
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6649472 Øst: 611517
 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 32 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 32 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	32	32	0	0	0	0	0

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/52

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningssnr: 150 895 685
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6649494 Øst: 611516
 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 32 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 32 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	32	32	0	0	0	0	0

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/52

Bygningssnr: 150 895 707
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6649477 Øst: 611552
 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 63 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 63 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	63	63	0	0	0	0	0

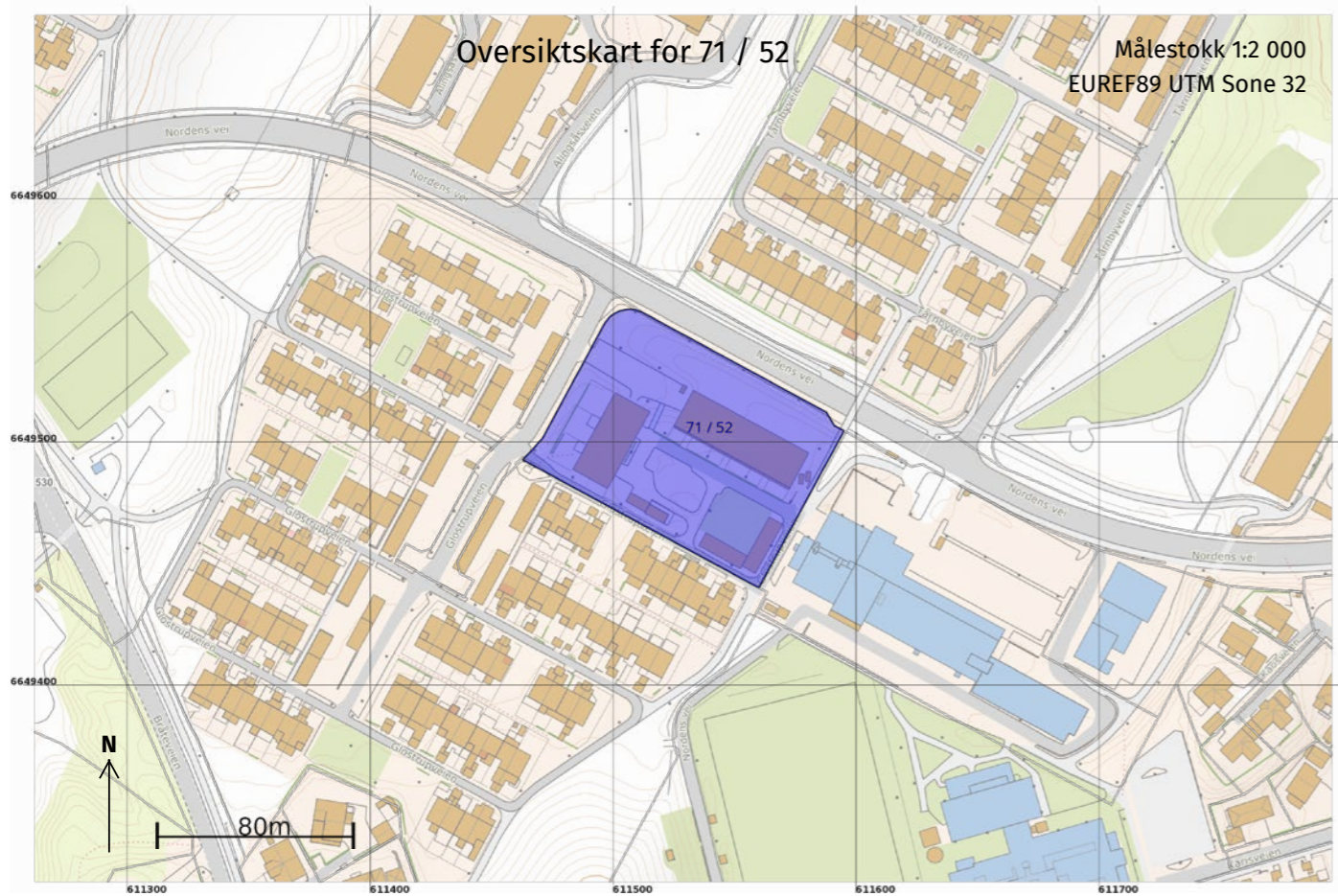
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/52

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningssnr: 150 895 707
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6649477 Øst: 611552
 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 63 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 63 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

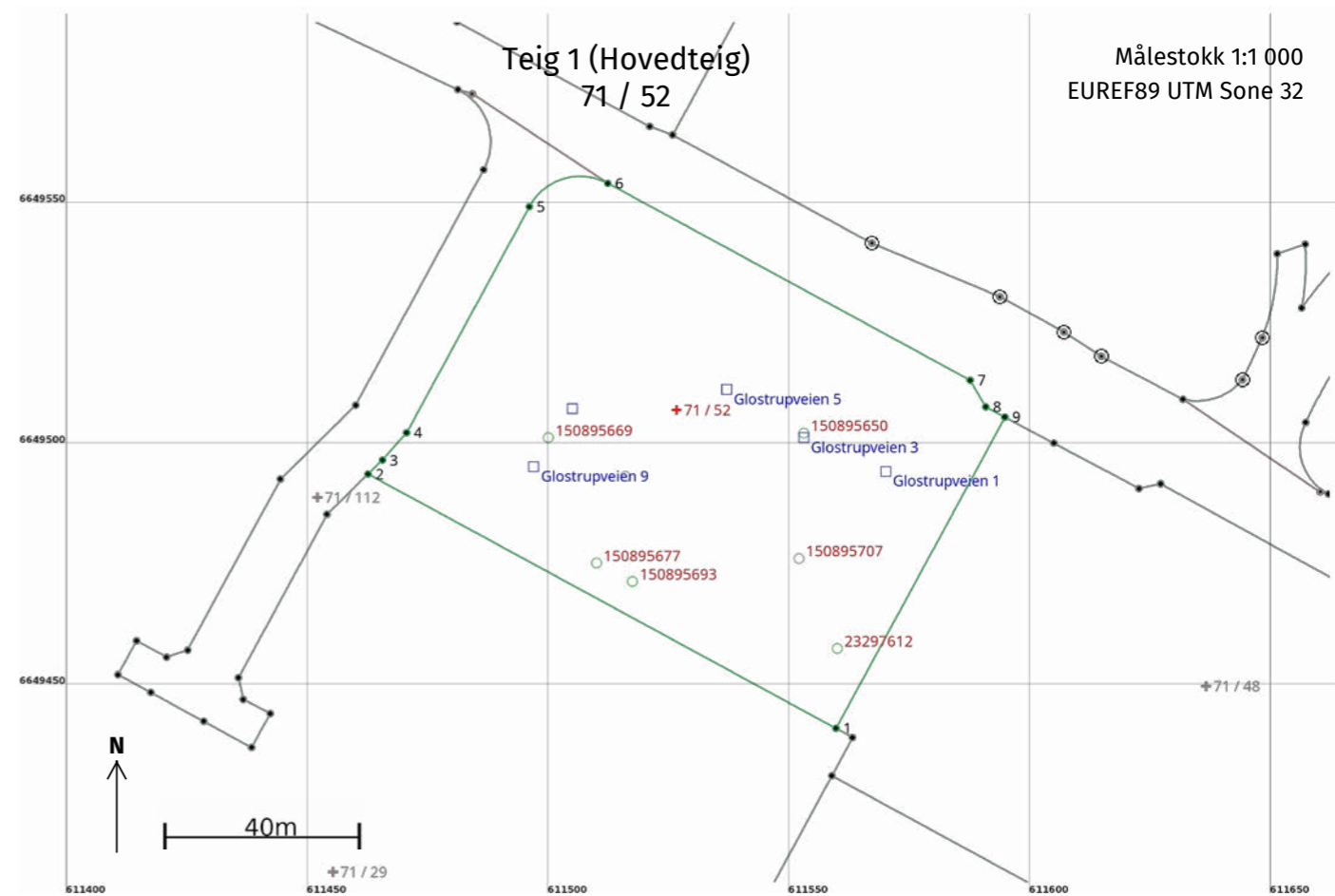
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	63	63	0	0	0	0	0

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/52



10.10.2024 13:22

Side 10 av 12



10.10.2024 13:22

Side 11 av 12

Kommunale gebyrer

Produsert:

15. oktober 2024

 EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	52	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Glostrupveien 9								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Felles kommunale avgifter - borettslag

Kommunale avgifter	Fakturert beløp i 2023 [kr.]
Beskrivelse av gebyr	inkl.mva
Mat/restavfall 8 m3	272 071
Fast gebyr vann bolig	43 377
Fast gebyr avløp bolig	62 700
A-konto vanngebyr	247 456
A-konto avløpsgebyr	356 979
Målt forbruk vann	191 358
Målt forbruk avløp	295 913
-Prisavslag etter vannkokevarsel	-1 425
Fradrag innbetalt vann	-218 486
Fradrag innbetalt avløp	-337 862
Sum fakturerte beløp	912 081

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter	Prognose Årsbeløp 2024 [kr.]
Beskrivelse av gebyr	inkl.mva
Mat/restavfall 8 m3	272 888
Fast gebyr vann bolig	64 068
Fast gebyr avløp bolig	84 873
A-konto vanngebyr	246 104
A-konto avløpsgebyr	355 037
Målt forbruk vann	231 998
Målt forbruk avløp	334 680
Fradrag innbetalt vann	-247 456
Fradrag innbetalt avløp	-356 979
Sum Prognose	985 214
Fakturert hittil i år	985 214

Areal og koordinater

Areal: 8 209,7 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6649508 Øst: 611527

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6649441,75	611559,68	110,45	Umerket	10 Terrengmålt	13
2	6649494,46	611462,62	4,17	Umerket	10 Terrengmålt	13
3	6649497,38	611465,60	7,57	Umerket	10 Terrengmålt	13
4	6649503,05	611470,62	53,36	Umerket	10 Terrengmålt	13
5	6649549,94	611496,09	18,84	Umerket	10 Terrengmålt	13 12,00
6	6649554,75	611512,36	85,53	Umerket	10 Terrengmålt	13
7	6649513,93	611587,52	6,41	Umerket	10 Terrengmålt	13
8	6649508,40	611590,77	4,50	Umerket	10 Terrengmålt	13
9	6649506,28	611594,74	73,44	Umerket	10 Terrengmålt	13

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-71/52, Glostrupveien 9, 2013 SKJETTEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	30.09.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	30.09.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	30.09.2024	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

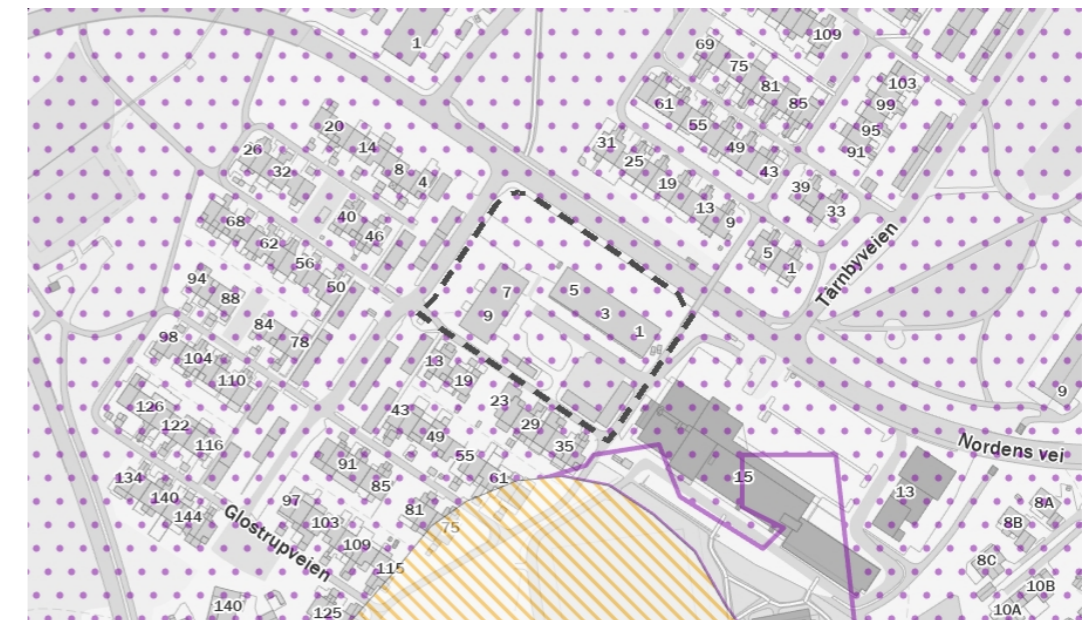
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.5 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	143.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.4 km
Flomfaresoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.13 km
Forurenset grunn	30.09.2024	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.89 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.09.2024	Ikke funnet	0.38 km
Skredfasesoner	30.09.2024	Ikke funnet	73.8 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	14.9 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

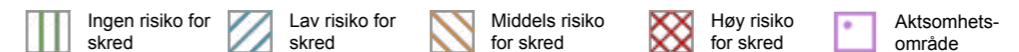
Kvikkleire

Sist sjekket: 30.09.2024

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

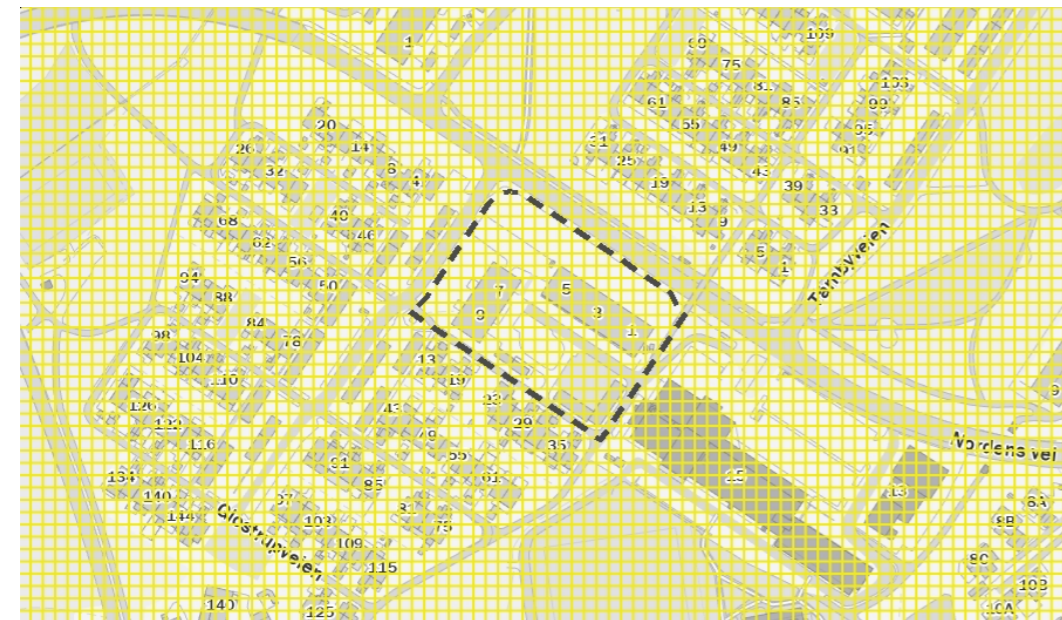
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	30.09.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

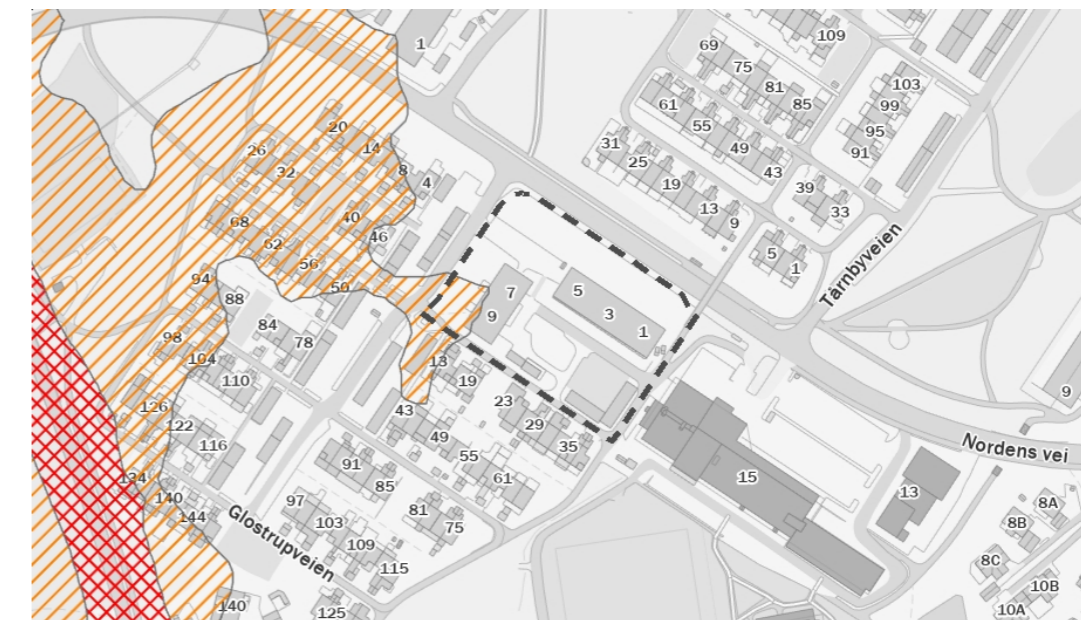
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	30.09.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring

	Gul støyzone		Rød støyzone
--	--------------	--	--------------

Beskrivelse

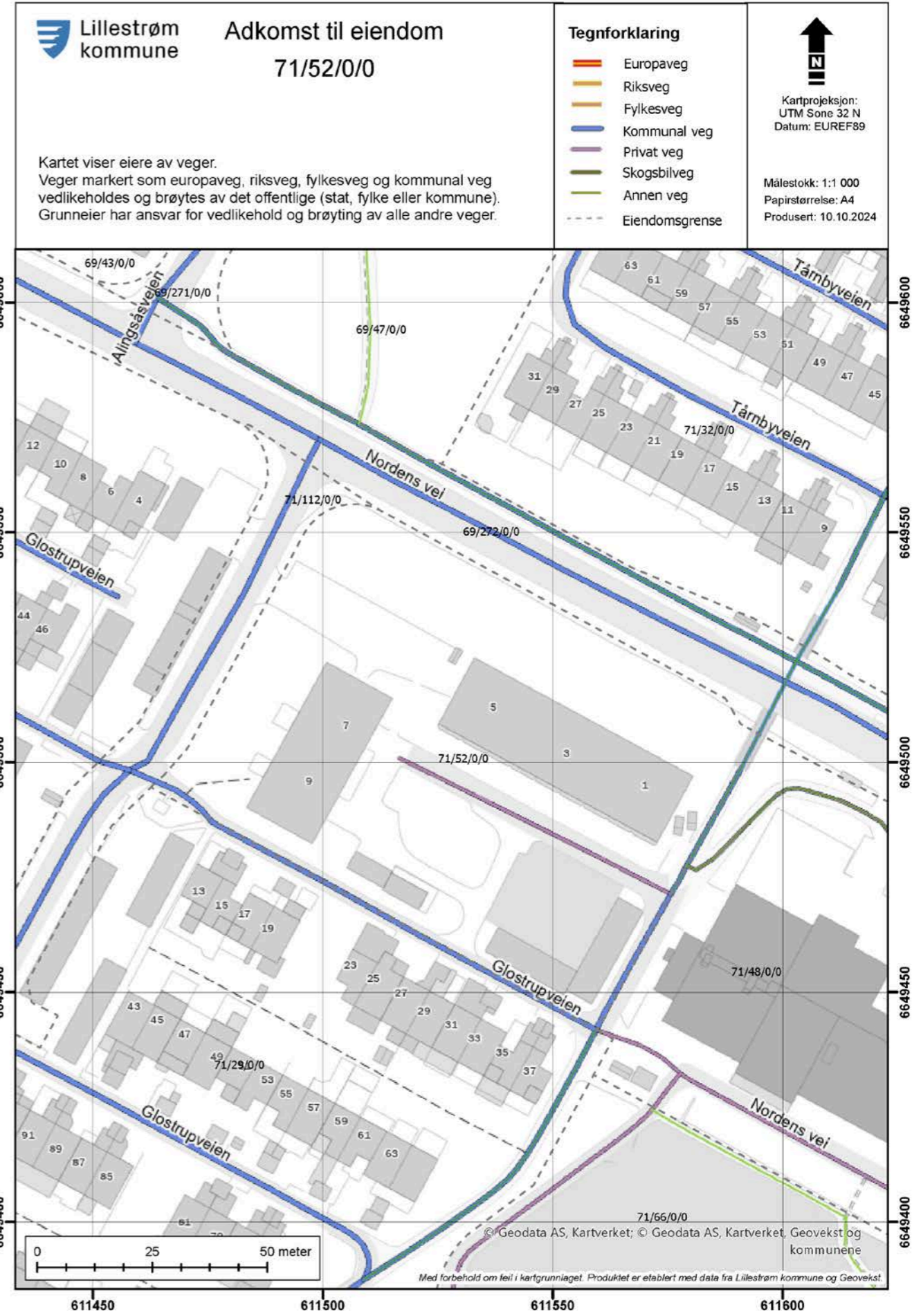
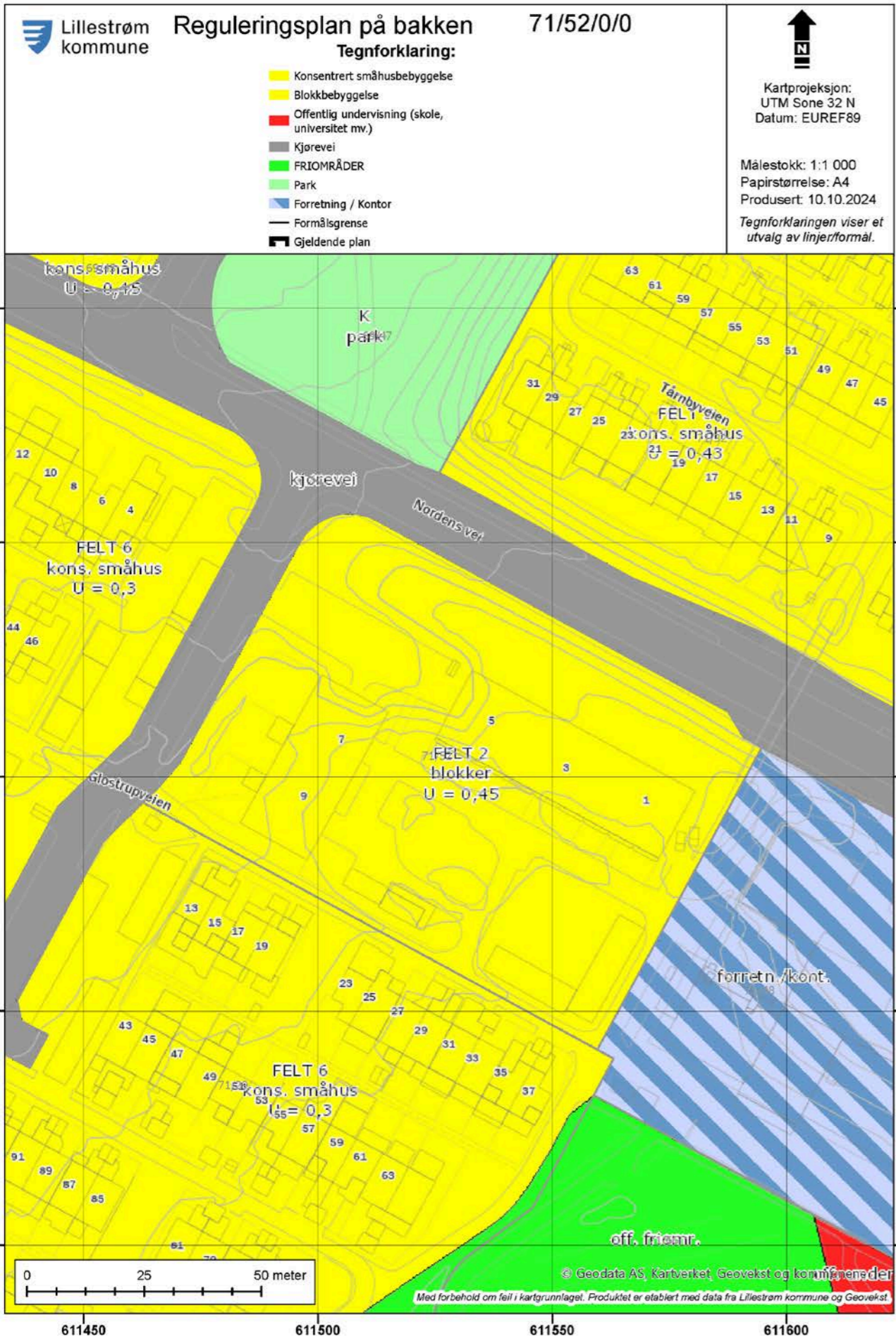
Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (L_{den}>65dB) og gul (L_{den}>55dB) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsgjennsnitt (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser. Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (L_{den}>68 dB) og gul (L_{den}>58dB) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det fratrases å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg





F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest
for **Boligblokk** under sak nr. **719/73**

Approberte byggearbeider på eiendommen **Glostrupveien 7-9**
gnr. **71** bnr. i Skedsmo

Eier: **A/S Skedsmo Tomte-** **Boks 60, 2007 Kjeller.**
seltskap

Anmerkninger: **Ingen.**

Skedsmo komm. bygningskontroll, den **4/12-1975.**

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningsjefen

[Signature]
Bygningsjef
K. Michélet.

[Signature]
Bygningskontrollør
A. Alexandersen.

SANS BYGG AS
Bygg 9ABrobekkveien 80
0582 OSLO

Vår ref.:
BYGG-23/00503-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.02.2024

71/52, Glostrupveien 1, 3, 5, 7 og 9, ferdigattest for våtromsrehabilitering og bytte av røranlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 71 / 52 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SANS BYGG AS
Tiltakshaver: SENTER BORETTSLAG
Tiltaket gjelder: Rehabilitering

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for våtromsrehabilitering og bytte av røranlegg.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for våtromsrehabilitering og bytte av røranlegg mottatt 30.01.2024, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 12.02.2024.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 28.04.2023. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

Andre forhold

Mottatt sluttrapport med avfallsplan for rehabilitering og riving viser at sorteringsgrad i prosjektet er 75,4 %, men kolonne for *Sum ordinært avfall* er ikke utfylt. I stedet har søker oppgitt den samlede

sum for ordinært og farlig avfall i kolonne *Sum sort farlig avfall*. Dette antas å skyldes en glipp ved utfylling av skjemaet, og følges ikke opp videre i byggesaken da sorteringsgrad uansett er angitt.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Kristine Østhassel
Seksjonsleder

Samrand Pirotee
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SENTER BORETTSLAG

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.

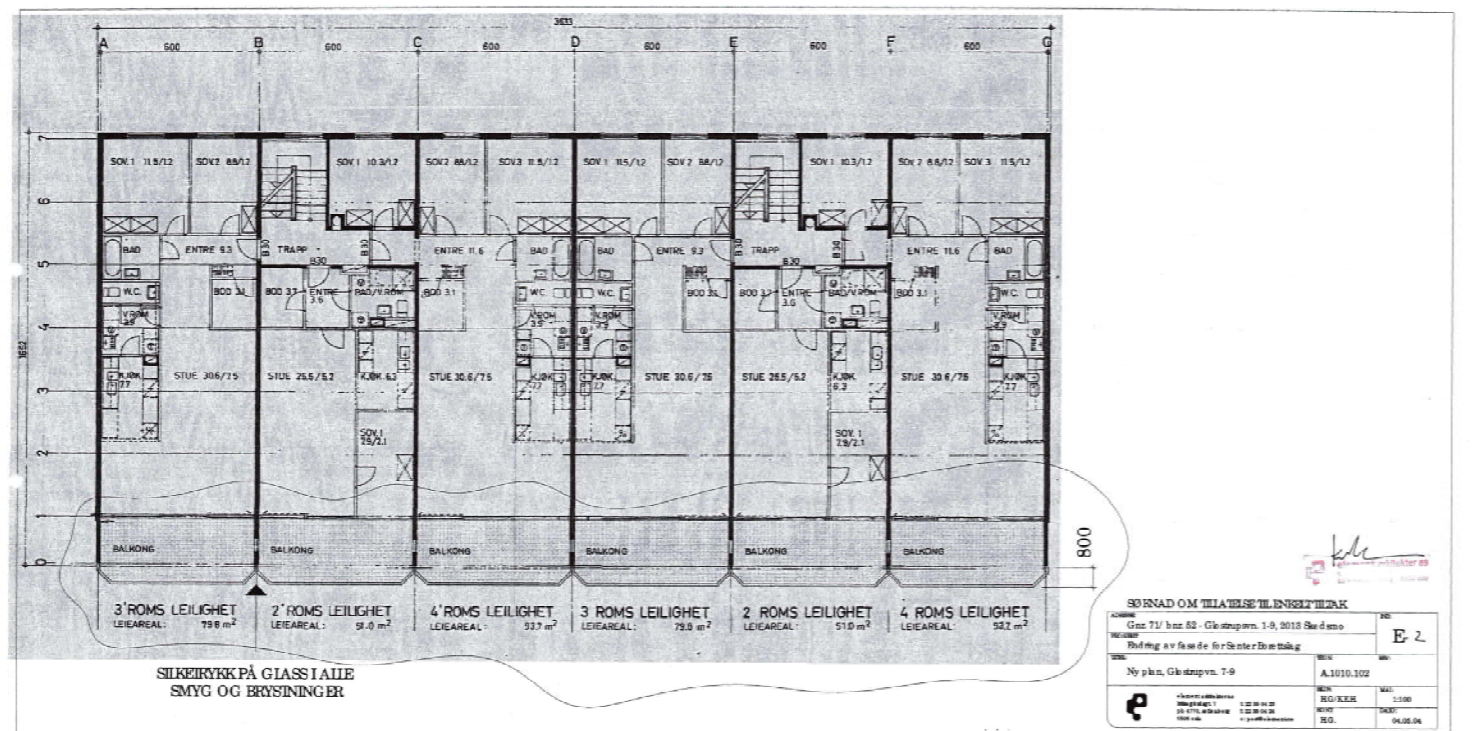
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Baderom, 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Glostrupveien 9
2013 SKJETTEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Saksbehandler: Kamilla Schau

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.schau@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre