NORDVIK

Landskronaveien 16

4 soverom | 126 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Landskronaveien 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
16	Tilstandsrapport
40	Vedlegg
46	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lyst og innholdsrikt rekkehus med familievennlig planløsning og solrike uteområder! Garasje - 4 sov., bad og vaskerom

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 357 688,-**
Fellesgjeld	**358 192,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 990,-**
BRA-i	**126 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Andel**

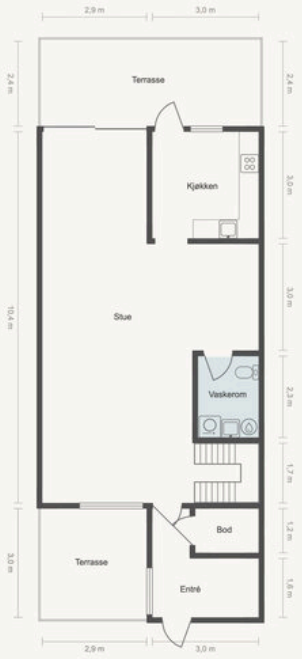
Kort fortalt

Velkommen til Landskronaveien 16 - et innholdsrikt og familievennlig rekkehus over to plan med hele fire soverom og flere flotte uteplasser. Her får du en romslig stue med peis, separat kjøkken med spiseplass og en praktisk planløsning hvor alle soverommene er samlet i 2. etasje. Boligen ligger i et etablert område med grønne fellesarealer og lekeplass like ved.

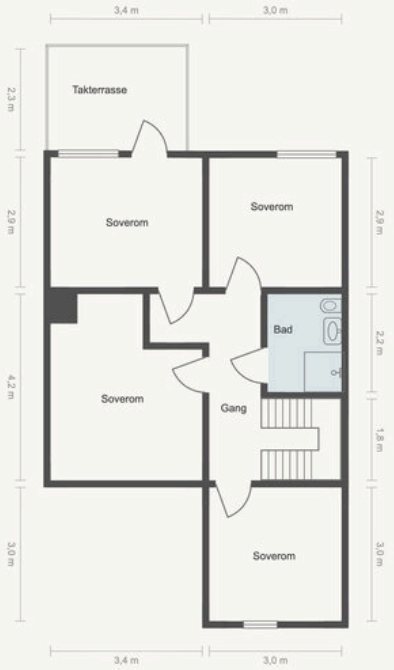
Høydepunkter:
126 m² BRA-i over to etasjer
Fire soverom
Romslig og lys stue med peis
Flere gode møbleringssoner
Terrasse på ca. 21 m²
Takterrasse på ca. 9 m²
Ekstra terrasse ved inngangspartiet
Separat kjøkken med integrerte hvitevarer
Bad i 2. etasje
Vaskerom med toalett
Ekstern utebod på ca. 5 m²
Vinduer og balkongdører fra 2020

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm



1. etasje
Landskronaveien 16, 2013 Skjetten



2. etasje
Landskronaveien 16, 2013 Skjetten

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0235/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Landskronaveien 16, 2013 SKJETTEN
Gnr 69, bnr 28 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 152 i Gjelleråsen Borettslag, org.nr. 948122294

Selger
Inger Johanne Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
358 192,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 348 192,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 496,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 357 688,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 372 688,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 131 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, stue, kjøkken og vaskerom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 30 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Gang, fire soverom og bad.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 9 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Standard
Entré
Boligen har en hyggelig og praktisk entré med flislagt gulv og plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Herfra er det videre adkomst til boligens øvrige rom i 1. etasje samt trapp til 2. etasje.

Stue
Stuen er romslig, lys og svært fleksibel, med god plass til flere møbleringssoner. Den langstrakte utformingen gjør det enkelt å innrede med både stor sofagruppe, spiseplass og eventuelt en ekstra lesekrok eller mindre sittegruppe. Store vindusflater gir fine lysforhold, mens peisovnen tilfører rommet en lun og hyggelig atmosfære. Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse, noe som gir en fin overgang mellom inne- og uterom i sommerhalvåret.

Kjøkken
Kjøkkenet er separat, men ligger i naturlig tilknytning til spiseplassen og stuen. Innredningen har lyse, glatte

fronter og laminert benkeplate, med godt med skap- og arbeidsplass. Her er det integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, mens kjøleskapet er frittstående.

Kjøkkenet har også plass til en mindre spisegruppe ved vinduet og utgang til terrasse, noe som gjør rommet både sosialt og funksjonelt.

Vaskerom
I 1. etasje ligger et praktisk vaskerom med flislagt gulv, utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er av eldre dato. Tilstandsrapporten har gitt TG3 på sluk/tettesjikt, og det må påregnes oppgradering av rommet.

Soverom
Boligen har hele fire soverom, samtlige samlet i 2. etasje. Rommene har gode størrelser og fleksible møbleringsmuligheter, slik at de kan benyttes som barnerom, gjesterom, hovedsoverom eller hjemmekontor etter behov.

Fra ett av soverommene er det direkte utgang til takterrassen.

Bad
Badet ligger i 2. etasje og er innredet med servantmøbel, vegghengt toalett og dusj. Gulv og vegger er flislagt, og badet har elektrisk avtrekk. Badet er av eldre dato, og interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapportens vurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke fordi finner ingen bilag i boligen og min mor er dement så husker det ikke.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke var gjort for mange år siden og ingen informasjon fra min mor som er dement.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Dette gjøres nok av borettslaget på alle leiligheter antar jeg.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Skal settes inn Vannmåler noe som er påbegynt

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er lagt gulv i 2 etg og flater er malt siste 6 mnd.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Yttervegg
Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen. Kledningen er montert med mindre avstand til terrenget enn anbefalt.

- Terrengforhold
Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

- Balkong/terrasse ol.
Bærekonstruksjonen på terrassen ved inngangspartiet fremstår som noe lett dimensjonert i forhold til belastningen den er utsatt for. Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Tettesjiktet har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker som følge av normal slitasje.

- Overflater · Bad - 2. etasje
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

- Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 2. etasje
Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

- Sanitærutstyr · Bad - 2. etasje
Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

- Vaskerom · Overflater, Sluk og tettesjikt/membran, Sanitærutstyr
Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
Rør som går gjennom gulvet er ikke ført i beskyttende hylse.
Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
Det er registrert rust i sluket.
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

- Avtrekk · Vaskerom - 1. etasje
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

- Innvendige trapper
Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter. Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

- Vannledninger
Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

- Avløpsrør
Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

- Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

- Varmesentraler
Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av varmeanlegget de siste to årene.

- Varmtvannstank
Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vaskerom - Sluk og tettesjikt/membran:
Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 990,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: 6 530
Garasjeplass: 460

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter og eiendomsskatt, forretningsførsel, tv/bredbånd, felles bygningsforsikring, m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 262 368,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 049 472,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Gjelleråsen Borettslag ble stiftet 14.10.1970 og har organisasjonsnummer 948.122.294. Borettslaget består av 170 boligseksjoner, fordelt på 23 bygninger. Eiendommen har gnr 69, bnr 27,28,29 i Lillestrøm kommune.

Styret er i en tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget:
- Styret er i tvist med en andelseier som gjelder utbedringer av boenhet.
- Rettslig tvist med Lillestrøm kommune vedrørende eiendomsskatt.

Mer informasjon finnes delvis på www.gjelleraasen.no (under utvikling)

Vedlikeholdshistorikk:
2023: Montering av musebånd/musebørster
2023: Montering av rist/lokk utvendig kum
2023: Vedlikehold og utskifting av utvendig panel
2023: Startet digital plattform arbeid for styret og beboere
2022: Utbedret utvendig panel på bolig
2021: Startet vedlikehold og utskifting av brannvern utstyr
2021: Startet vedlikehold og utskifting av utvendig panel
2020: Skiftet alle vinduer og terrassedører med utv. aluminiums bekledning
2019: Oppgradering av en lekeplass, samt oppgradering av eksisterende
2019: Installert infrastruktur til ladning av el-bil i alle garasjer
2019: Gjennomført sluttbefaring av takarbeider
2018: Alle garasjer er malt 2 strøk
2018: Alle avløpsrør i rekkehus er vedlikehold spylt
2018: Ferdigstilt takarbeider
2017: Oppstart takarbeider
2016: Nye røykvarslere (2stk) og brannslukningsapparat utlevert
2016: Oppgradering av tre lekeplasser

Les mer om Skjetten byen på egne nettsider:
https://foskjettenbyen.borettslag.net/media/18710/1972-skjettenhaandboken-rekkehusene.pdf

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 358 192,-pr. 03.09.2026

Lånenummer: 60308133799, Nordea Bank abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 134
Saldo per 03.09.2026: 45 941 923
Andel av saldo: 270 247
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2059)

Lånenummer: 60308135554, Nordea Bank abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 135
Saldo per 03.09.2026: 14 950 718
Andel av saldo: 87 945
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2060)

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 4 081 152. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 9 409 822. Dette skyldes i all hovedsak reparasjoner og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
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.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1363191

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 29 443 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik eiendomsmegling. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rekkehuset ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Det er flere lekeplasser på området og i nabolaget er det skoler, barnehager og et godt aktivitetstilbud, så vel som nærhet til fine turområder, butikker og offentlig kommunikasjon.

Det er ca. 20 min gange til områdets svømmehall, og det er kunstgressbane ved ungdomsskolen. Svømmehallen har folkebad lørdager og det er kurs for alle aldre og nivåer ellers i uken. For øvrig er det få minutter på sykkelsetet til Skjetten stadion.

For golfere tar det ca. 10 min å kjøre til Hauger Golfklubb ved Hellerudsletta og det er samme avstand til Lillestrøm Golfklubb sine fasiliteter. De som foretrekker frisbeegolf kan glede seg over en ny 18-hulls bane på Skjetten. Om vinteren er det kort vei til skøytebane og for den som er glad i alpint anbefales en tur til Varingskollen Alpinsenter.

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

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Skjetten som ligger i gangavstand, Coop Extra og søndagsåpen Joker i Strømmen. Meny ligger på nyoppussede Skjetten senter som også har Nille, apotek og florist. Det er ca. 8 min med bil til Strømmen Storsenter som har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. I tillegg er det kort vei til Lillestrøm sentrum, samt til Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Landskronaveien som ligger 400 meter fra boligen. Ikke langt unna passerer E6 og det er bare et par kilometer til påkjøringen. Både Sagdalen og Lillestrøm stasjon ligger i sykkelavstand. Fra Lillestrøm tar toget deg til Oslo S på 10 min. Med bil tar det ca. 7 min til Strømmen, 10 min til Lillestrøm, 22 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

Gjellerås barneskole ligger i gangavstand fra boligen og det samme gjør Stav ungdomsskole. Det er også nærhet til Skedsmo, Lillestrøm og Strømmen videregående skole. Stedet har et godt utvalg av private og kommunale barnehager, der både Lindbråten, Uglebakken og Melby barnehage ligger i umiddelbar nærhet. Det er ca. 8 min med bil til OsloMet – storbyuniversitetet som har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.05.1972.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3205/69/28:
12.05.1977 - Dokumentnr: 3110 - Forkjøpsrett
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1981 - Dokumentnr: 1510 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Skedsmo kommune til gangvei/busslomme

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets

fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold

til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 37 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med digital markedspakke kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2026

Ansvarlig megler
Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2
Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Landskronaveien 16
2013 Skjetten

Referanse: 2026-1357
Matrikkel: 3205-69/28/0/0
Befaringsdato: 18.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0 **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.

TG 1 **Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 **Vesentlige avvik.** 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.

TG 3 **Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Undersøkelser og vurderinger er i hovedsak begrenset til den aktuelle boenhetens rammer. Det er ikke utført undersøkelser fra naboseksjonen. Rapporten viser hvilke elementer som under undersøkt i forbindelse med oppdraget.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Rekkehus

Byggeår 1971

TG 3 Store eller alvorlige avvik 1 forhold

Våtrom · Vaskerom - 1. etasje

Sluk og tettesjikt/membran

Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).

TG 2 Vesentlige avvik 14 forhold

Yttervegg

Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen. Kledningen er montert med mindre avstand til terrenget enn anbefalt.

Terrengforhold

Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

Balkong/terrasse ol.

Bærekonstruksjonen på terrassen ved inngangspartiet fremstår som noe lett dimensjonert i forhold til belastningen den er utsatt for. Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Tettesjiktet har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker som følge av normal slitasje.

Overflater · Bad - 2. etasje

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 2. etasje

Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad - 2. etasje

Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

Våtrom · Vaskerom - 1. etasje

Overflater, Sluk og tettesjikt/membran, Sanitærutstyr

Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

Rør som går gjennom gulvet er ikke ført i beskyttende hylse.

Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Det er registrert rust i sluket.

Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Avtrekk · Vaskerom - 1. etasje

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Innvendige trapper

Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter. Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

Vannledninger

Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Avløpsrør

Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Varmesentraler

Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av varmeanlegget de siste to årene.

Varmtvannstank

Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

IU Ikke undersøkt 4 forhold

Taktekking

Tak/Loft

Byggegrunn

Drenering

HMS Helse, miljø og sikkerhet 6 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Branntekniske forhold

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.
Det mangler røykvarsler i 1. etasje, som må monteres av brannsikkerhetsmessige årsaker.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Innvendige trapper

Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter.
Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

Terrengforhold

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Rekkehus

Byggeår 1971

Taktekking IU

Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.
Taktekkingen er av ukjent alder.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Tekkingen på det flate taket er ikke synlig for inspeksjon bra bakkenivået, og det foreligger ingen annen informasjon om tilstanden. Tekkingen er derfor ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. For å eventuelt kartlegge tilstanden, kreves grundigere undersøkelser fra oversiden via drone/lift og lignende.

Yttervegg TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.
   Konsekvens: Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.
2. Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen.
   Konsekvens: Råte oppstår når treverk over tid har vært utsatt for fukt, noe som fører til nedbrytning av materialet. Skadet kledning har redusert beskyttende funksjon mot vær og vind, og dersom forholdet ikke utbedres kan skadene utvikle seg og føre til økt skadeomfang i kledningen og eventuelt i bakenforliggende konstruksjon. Utskifting av skadde bord må påregnes.
3. Kledningen er montert med mindre avstand til terrenget enn anbefalt.
   Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning fra vannsprut, snø og fukt fra bakken, noe som over tid kan føre til råteskader og redusert levetid for kledningen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft IU

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på svank/svak i møne, fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering IU

Boligen er oppført med støpt plate på mark, uten synlig fuktsikring.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur/fundament TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold TG 2

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.
   Konsekvens: Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.
   Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2020.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Balkongdørene er produsert i 2020.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 2

Takterrasse, målt til ca. 9 m².
Membranen er av ukjent alder, men fremstår til å være av eldre dato.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,14 meter.

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 21 m².

Terrasse i trekonstruksjon, ved inngangspartiet, målt til ca. 9 m².

REGISTRERTE AVVIK

1. Bærekonstruksjonen på terrassen ved inngangspartiet fremstår som noe lett dimensjonert i forhold til belastningen den er utsatt for.
   Konsekvens: Dette kan gi økt nedbøyning eller bevegelser over tid. Forholdet tilsier at det kan bli behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende stabilitet og levetid.
2. Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen.
   Konsekvens: Slitasjen er større enn det som normalt forventes, og tilsier at vedlikehold eller utskifting må påregnes innen rimelig tid for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.
3. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.
   Konsekvens: Sprekkene kan gjøre treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til økt slitasje og begynnende nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold, og lokal utbedring eller utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig.
4. Tettesjiktet har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker som følge av normal slitasje.
   Konsekvens: Eldre tettesjikt får gradvis redusert elastisitet, noe som kan gi økt risiko for sprekker og utettheter over tid. Utskifting eller tiltak må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Takterrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.
Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er av ukjent alder, men av eldre dato.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 2. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.
   Konsekvens: Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 18 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
   Konsekvens: Materialer og pakninger svekkes over tid, noe som kan redusere tettheten. Dette gir økt risiko for utettheter over tid.

2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
   Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Vaskerom - 1. etasje - Om rommet

Vaskerommet er av ukjent alder, men av eldre dato.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vaskerom - 1. etasje TG 3

Overflater

Fliser på gulv. Malt strietapet på vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
   Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
   Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 15 mm.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).
   Konsekvens: Når vanntettingen mangler eller ikke fungerer som forutsatt, kan vann og fukt trenge inn i gulv og vegger. Over tid kan dette føre til fuktskader i konstruksjonen. Forholdet bør utbedres.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Rør som går gjennom gulvet er ikke ført i beskyttende hylse.
   Konsekvens: Hylsen skal bidra til å hindre at vann og fukt trenger ned rundt røret. Når hylse mangler, øker risikoen for at fukt kan trekke ned i gulvkonstruksjonen over tid.
2. Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
   Konsekvens: Materialer og pakninger svekkes over tid, noe som kan redusere tettheten. Dette gir økt risiko for utettheter over tid.
3. Det er registrert rust i sluket.
   Konsekvens: Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr

Sanitærutstyr: Utslagsvask i rustfritt stål, klosett og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
   Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

100 000 – 200 000 kr

Kostnader knyttet til renovering av vaskerommet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vaskerom - 1. etasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
   Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vaskerom - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,86 m.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter.
   Konsekvens: Avviket må sees i sammenheng med personsikkerhet.
2. Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Rekkverkshøyde og åpninger, opp mot krav på befaringstidspunktet - målt ved stikkprøver. Brukslitasje og andre forhold ved trappen er ikke undersøkt.

Gulvoverflater i kjøkken TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av alderen, da eldre hovedstoppekraner har økt risiko for lekkasjer.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
   Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
   Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
   Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmesentraler TG 2

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.
Alder er ikke kjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av varmeanlegget de siste to årene.
   Konsekvens: Manglende jevnlig service kan føre til redusert driftssikkerhet, kortere levetid og økt risiko for feil. I henhold til NS 3600 skal dette vurderes som TG 2. Det anbefales service eller kontroll av kvalifisert fagperson.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2006.

REGISTRERTE AVVIK

1. Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.
   Konsekvens: Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.
   Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.
2. Det mangler røykvarsler i 1. etasje, som må monteres av brannsikkerhetsmessige årsaker.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
   Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmålene listet opp under er ikke stilt til eier da befaringen ble utført med utlånt nøkkel.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Ukjent

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Ukjent

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Ukjent
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ukjent
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ukjent

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei
Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring?	Installasjon av innmat i sikringsskapet.
Samsvarserklæringer for utført arbeid	

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Generell beskrivelse

Rekkehus

Byggeår 1971

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv. Fliser og vinylbelegg.
Vegger: Malt strietapet. Malt panel.
Himling: Takessplater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,36 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ukjent.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern utebod.

Utebod

Enkel beskrivelse

En utebod i enkel trekonstruksjon. Yttervegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Bygningen er en enkel side bygning og er enkelt beskrevet, men ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

131 m²	126 m²	5 m²	–	39 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Rekkehus (Byggeår: 1971)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	72 m²	-	-	**72 m²**	30 m²
2. etasje	54 m²	-	-	**54 m²**	9 m²
Sum Rekkehus	**126 m²**	**-**	**-**	**126 m²**	**39 m²**

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: Vaskerom, Stue, Kjøkken, Entré
2. etasje	BRA-i: Bad, Fire soverom, Gang

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Utebod

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	5 m²	-	**5 m²**	-
Sum Utebod	**-**	**5 m²**	**-**	**5 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Rekkehus

Byggeår 1971

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

Ukjent

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Landskronaveien 16, 2013 Skjetten**
Matrikkel: **3205-69/28/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **152**
Eier adkomstdokumenter: **Inger Johanne Nilsen**

Hjemmelshaver: **GJELLERÅSEN BORETTSLAG**

Kunde: **Jan Erik Nilsen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **18.08.2026**

Tilstede ved befaring: **Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Befaringen ble utført med utlånt nøkkel uten selger til stede.

Rapportdato: **19.08.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

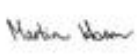
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. sep. 2026

Oppdragsnummer
60-0235/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landskronaveien 16, 2013 SKJETTEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Inger Johanne Nilsen

Fullmektige
Jan Erik Nilsen for Inger Johanne Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1975

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Inger Johanne Nilse

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1363191
Forsikret i: Protector Forsikring Asa

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke fordi finner ingen bilag i boligen og min mor er dement så husker det ikke.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke var gjort for mange år siden og ingen informasjon fra min mor som er dement.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Dette gjøres nok av borettslaget på alle leiligheter antar jeg.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Skal settes inn Vannmåler noe som er påbegynt

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er lagt gulv i 2 etg og flater er malt siste 6 mnd.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Nei men er kontrollert av Takstmann antar jeg .

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Er utført takst av boligen i August 2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0235/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jan Erik Nilsen	**2026-09-04**

Identifikasjon

Jan Erik Nilsen

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

Vedtekter
for
Gjelleråsen Borettslag

org nr 948 122294

tilknyttet BORI

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.oktober 1970 og sist endret i ekstraordinær generalforsamling den 18.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningsførsel, tilknytningsforhold m.m.

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.
(2) Styret velger den til hver tid best egnede forretningsfører.
(3) Borettslagets forretningsfører er for tiden USBL.
(4) Borettslaget er for tiden tilknyttet boligbyggelaget USBL, jf brl. § 1-3.
(5) Forretningsførers navn i punkt (3) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtektspunkt o.l. hvor forretningsførerens navn forekommer.

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.

2-

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

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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

2 Bruksoverlating

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

4-

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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) Feil på vann, varme/fast ildsted eller elektrisk anlegg skal utbedres av godkjente fagfolk. Aquastop skal installeres på alle vanntilkoblinger/vannkilder utenfor våtrom med tilbakevirkende kraft! (TEK10) fra 1.juli 2010.

(5) Tildekking av stake kum
Generalforsamlingen gir styret mandat til å pålegge andelseier å utbedre tildekking av stake kum. Andelseier gis varsel med mulighet til å utbedre tildekking innen 14 dager. Styret gis etter dette, rett til å engasjere håndverker til å utbedre tildekking på andelseier bekostning

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

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

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

(9) 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. Forhøyet egenandel vil også bli belastet andelseier.

(10) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av varmepumper. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader grunnet varmepumper, inkludert

en egenandel for forsikring i borettslagets bygg forsikring inkludert eventuell forhøyet egenandel og erstatning.

(11) Andelseier er ansvarlig for demontering av markiser, utvendige og innvendige fastmonterte persienner/screens og lignende i forbindelse med utskifting av vinduer, dører eller utvendige paneler o.l. ved tilpasninger utover Skjetten standard (Skjetten håndboken). Eventuelt må andelseier betale den merkostnaden som påløper, der disse anretningene er i veien for enkel utskiftning.

(12) Trivselsregler er en del av borettslagets veiledende regler. Utbedring for andelseiers regning om ikke dette følges.

(13) Varmvannsbereder må installeres av godkjent installatør.

(14) Ved oppussing av våtrom 1.etg er man pålagt å installere vannmåler av godkjent installatør.

(15) Styret gis rett til å innhente en ekstern vurdering av ulovlige tilbygg, takoverbygg, boder eller lignende konstruksjoner som er oppført direkte på rekkehuset/boden. Kostnadene for befaringen dekkes av andelseieren. Dersom arbeidet ikke er fagmessig utført, kan styret kreve at konstruksjonen fjernes og boligen tilbakeføres til opprinnelig stand, eller at tiltaket bygges om i henhold til gjeldende byggetekniske forskrifter. Andelseier er ansvarlig for alle kostnader knyttet til dette, inkludert utbedring av eventuelle skader på boligen

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, vannrør frem til veggboks/kupling, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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.

5-3 Garasjer

(1) Garasjene er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke skilles ut.
(2) Vedlikeholdsplikten er gjeldende på lik linje med det generelle innvendige og utvendige vedlikehold som gjelder for leilighetene.
(3) Endringer i garasjene utover det som er godkjent fra leverandør /blir godkjent av styret, er ikke tillatt. Herunder nevnes spesielt det elektriske anlegget.
(4) Garasjene skal benyttes til parkering av bil/motorsykkel. Oppstillingsplassene skal ikke benyttes hvis garasjen er tom.

5-4 Tildekking av stake kum

Generalforsamlingen gir styret mandag til å pålegge andelseier å utbedre tildekking av stake kum. Andelseier gis varsel med mulighet til å utbedre tildekking innen 14 dager. Styret gis etter dette, rett til å engasjere håndverker til å utbedre tildekking på andelseier bekostning.

5-5 Varmekabler i grunnmur

Varmekabler i grunnmur skal ikke benyttes i Gjelleråsen Borettslag.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Etter 6 år i styret må det vedlegges egen søknad til generalforsamling: hvorfor man skal gjenvelges, med skriftlig 10 års plan for borettslaget

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(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 framtredende 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 523.

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.

Trivselsregler.

Gjelleråsen Borettslag

Trivselsregler v1 18.06.2025.

(Erstatter ordensregler fra 2010)

1. FORMÅL

Trivselsreglene skal sikre at borettslaget til enhver tid er et godt sted å bo for alle beboere. Reglene er en del av leiekontrakten/boretten og inngår i borettslagets vedtekter.

2. TILBYGG/PÅBYGG

Det må ikke foretas noen utbygginger/forandringer utvendig på leiligheten.

Alle byggesaker må godkjennes av styret på forhånd.

Bygging av ny «kube» - egen søknadsprosess.

Oppføring av påbygg, tilbygg, veranda og annet utvendig vedlikehold initiert av andelseier skal utføres av en med nødvendig fagkompetanse.

Med byggesak menes tilbygg, påbygg, boder, terrasser, takterrasser, pipeløp, fasadeendringer, samt innvendige arbeider som utskifting av rør, elektroarbeid, membran på våtrom eller endringer i bærende konstruksjoner.

Arbeidet skal utføres i tråd med borettslagets og myndighetenes krav, samt Skjetten håndboken. Alle kostnader knyttet til tilbygg/påbygg dekkes av beboer/andelseier.

Retningslinjer for bygging av «bod»/lekestue/drivhus:

- Avstanden fra hovedhus til bod skal være minimum 1,5 meter fra begge sider av huset.

- Maksimal størrelse på bod eller leke hus i hagen er 3 x 1,5 meter (4,5 kvm).

- Maksimal høyde er 1,8 meter.

Retningslinjer for bygging av platting:

- Plattinger skal ikke festes til huset.

- Plattingen må tilpasses terrenget og bygges i ulike høydenivåer.

-Helleraden langs hus skal IKKE fjernes.

Oppføring av påbygg, tilbygg, veranda og annet utvendig vedlikehold initiert av andelseier skal utføres av en med nødvendig fagkompetanse.

Dersom beboer har lagt heller, bygget platting eller terrasse, og det må utføres vedlikehold eller reparasjoner i grunnen rundt hovedbygget, må beboer dekke kostnadene for å fjerne nødvendige deler for å muliggjøre arbeidet.

- Utvendig hoved stoppekran skal alltid være tilgjengelig.

Retningslinjer for bygging av gjerder:

- Gjerder mellom husene (foran og bak) kan være 3 meter lange og 1,8 meter høye, i henhold til Skjetten standard.

- Andre gjerder skal ikke være høyere enn 1,1 meter, (1,4 ved terreng) med unntak av endeleiligheter der gjerdet trappes ned til 1,1 meter Skjetten standard.

- Borettslaget er kun ansvarlig for 3 meter gjerde over utvendig stoppekran- Skjetten standard.

Piper:

Andelseiers ansvar.

3. PARKERINGSBESTEMMELSER

- Biler skal parkeres i garasjer eller på oppmerkede parkeringsplasser. Garasjer skal kun brukes til parkering av biler/motorsykler.

- Parkering i stikkveier, på egen parsell eller på grøntområder er ikke tillatt.

- Stikkveiene eies av Lillestrøm kommune, og feilparkerte biler kan bli bøtelagt eller fjernet av kommunen.

- Bilkjøring i stikkveiene skal begrenses til det nødvendige, som varetransport o.l.

- Uregistrerte/skadede kjøretøy må ikke hensettes på borettslagets eiendom. Disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko via forretningsfører.

- Se gjeldende parkeringsregler hos det til enhver tid engasjerte parkeringsselskapet.

4. UTEOMRÅDER

- Styret har ansvar for beskjæring av trær og busker i stikkveier og på felles lekeplasser.

- Beboere må holde egen parsell ryddig og i orden på begge sider. (inkludert gressklipping)

-Branngatene mellom boligene skal holdes ryddig og uten voksende hekker, søppel o.l. Det skal kunne kjøres en elektrisk rullestol for evakuering gjennom branngaten.

- Søppel skal ikke hensettes på parsellen. Hageavfall eller annet avfall skal ikke kastes i daler eller fellesområder, men leveres til offentlig gjenvinningsstasjon.

- Busker og trær på egen parsell må ikke vokse til sjenanse for naboer eller over husets høyde. Hekker skal ikke være høyere enn 1,8 meter.

- Helleraden langs husveggen, som beskytter isolasjon og drenering, skal **ikke** fjernes.

- Planting av trær eller busker som kan skade isolasjon/drenering er ikke tillatt.

- Bruk av Jacuzzi, badebasseng og trampoliner er beboers ansvar, inkludert oppsett, bruk og sikring mot ulykker, skader eller drukning. Tømming av slikt utstyr skal kun skje **direkte i kummer**.

- Mating av fugler er ikke tillatt da dette tiltrekker seg skadedyr som rotter og mus.

-Huset/boden skal vaskes årlig under vårdugnaden.

5. PARABOLANTENNER

- Beboer må søke styret om tillatelse til å sette opp parabolantenne.

- Parabolen skal monteres på en måte som minimerer sjenanse og må ikke festes direkte på yttervegg eller tak.

- Alle kostnader dekkes av beboer.

6. AIRCONDITION/VARMEPUMPE

- Beboer må søke styret om tillatelse til å installere aircondition/varmepumpe.

- Utedelen skal monteres på **bakkestativ** ved husvegg eller på terrasse i andre etasje. Viktig at tilhørende drypp panne/drenerings fat med frostsikkert rør installeres.

- Utstyret må ikke være til sjenanse for naboer (støy/vibrasjon) og skal oppfylle norske støykrav.

- Montering og demontering skal utføres av autorisert installatør.

- Alle kostnader dekkes av beboer. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold, utskifting og eventuelle følgeskader, inkludert egenandel i borettslagets forsikring ved større skader- forhøyet egenandel og erstatning for større skader må også beregnes.

7. BODBELYSNING

- Lyset på bodens endevegg er en del av stikkveibelysningen.

- Beboere er ansvarlige for at lyset på boden alltid fungerer. Ved behov for **lampe**bytte på endevegg, kontakt styret på e-post.

8. DYREHOLD

- Dyrehold er tillatt, men eier må følge gjeldende lover og regler for dyrevern.

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere. (Så ikke la din hund stå ute alene om det fører til bjeffing)

- Det er ikke tillatt å mate fugler i borettslaget grunnet skadedyr.

9. RO I BORETTSLAGET

- Det skal være ro i boligen mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

- Støyende arbeid er ikke tillatt mellom kl. 21:00 og kl. 07:00.

Helligdagsfred:

- Støyende arbeid er forbudt på søndager og helligdager (kl. 00:00–24:00), samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16:00.

10. Særskilt om oppbevaring og lading av elsykkel og el sparkesykkel:

Oppbevaring og lading av elsykkel og el sparkesykkel:

Norsk brannvernforening, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og If har bla følgende råd vedr lading av enheter med litiumbatteri:

• Lad i rom med røykvarsler, og kun når du er våken og til stede.

• Følg produsentens anvisninger for lading

• Bruk helst original lader, men som et minimum egnet CE-merket lader

• Lad på et underlag som ikke lett kan brenne

• Ikke lad på steder som er rømningsvei ved brann

• Avslutt lading ved lukt, unormal varme, røyk eller lyder

• Bytt ut skadet utstyr

Branner i enheter med litiumbatteri kan være eksplosive og gi rask, kraftig og giftig røykutvikling. Litium brenner uten tilgang til oksygen, og slike branner er ekstremt vanskelige å slukke, selv for brannmannskaper.

Når elsykler og el sparkesykler ikke benyttes, bør de oppbevares utendørs, men tørt, eks i bod, garasje, eller under overbygg.

Uforsvarlig bruk, oppbevaring og lading kan, i tillegg til skade på mennesker, dyr og bygning, medføre redusert forsikringsutbetaling fra borettslagets forsikringsselskap og egen innboforsikring, samt krav om regress og/eller erstatning mot beboer/eier.

2 ukes varsel gis om ikke trivselsreglene følges.

Etter dette vil styret engasjere fagfolk som utfører oppgaven for andelseiers regning som faktureres via forretningsfører.

Inkludert kjøring, søppelavgift og arbeidstimer.

Endringer i trivselsreglene:

Styret kan foreslå mindre endringer i trivselsreglene uten godkjenning fra generalforsamlingen (GF). Slike endringer kan motsettes på GF ved forslag og avstemning. Større endringer krever forslag og avstemning på GF

Gjelleråsen Borettslag

18.06.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Gjelleråsen Borettslag 18/06/2025

Onsdag 18.juni kl. 18:00 på Klubbhuset Skjetten

Til behandling følger:

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

b) Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

c) Valg av sekretær til å føre møteprotokollen

d) Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen sammen med møteleder

e) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Kort oppsummert hva vi skal behandle:

Forslag	Innhold	Skal stemmes over	Konsekvens ved godkjenning	Konsekvens ved avslag
Forslag 1	**Endring av vedtekter**			
Forslag 1-1	5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt - Fjerne varmtvannsbereder	Ja	Ny vedtekt	+ 100,- på husleien
Forslag 2-1	5. Vedlikehold 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt Alle endringer er i **fet skrift**	Ja	Ny vedtekt	+ 2450,- på husleien
Forslag 3-1	8. Styret og dets vedtak Forpliktelser ved mer enn 6 år i styret	Ja	Ny vedtekt	Ingen endring
Forslag 2	**Endring av Husordensregler til Trivselsregler** Dagens Husordensregler byttes til Nye Trivselsregler. Dette gir styret mandat til å holde orden i borettslaget.	Ja	Nye trivselsregler	Styret uten godt mandat til å holde orden uten juridisk bistand
Forslag 3	**Prosjektgodtgjørelse** Styret foreslår at den ekstraordinære generalforsamlingen vedtar en tilleggsgodtgjørelse for styremedlemmer som utfører ekstraordinært merarbeid i forbindelse med malerprosjektet.	Ja	Prosjektgodtgjørelse 200 000,-	Ekstern bistand 680 000,- + timer til USBL og Styret
Forslag 4	**Styret/konsulentgodtgjørelse** 214 timer opparbeidet så langt for økonomi og ekstraarbeid grunnet økonomisk situasjon.	Ja	Timegodtgjørelse	Ekstern bistand 1680,- pr time

Stemmeavgivning:

Ved stemmegivningen har hver andelseier én stemme selv om en andelseier har flere andeler.

Vedtak i generalforsamlingen krever et alminnelig flertall, altså mer enn halvparten.

Hvis resultatet etter stemmene er avgitt **blir likt**, så benyttes loddtrekning om ikke annet er avtalt i vedtektene. Endring av vedtektene krever 2/3 flertall.

2. Saker til behandling:

Først litt om hvorfor styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling:

I desember hadde vi beboermøte med USBL vedlikehold som kom med sine anbefalinger for Gjelleråsen borettslag.

- Full rehabilitering med etterisolasjon – estimert kostnad 50 millioner.
- Avsetning til fremtidig vedlikehold estimert til 5 millioner årlig - ***husleieøkning = 2 450,- pr mnd.***

Lovpålagt vedlikehold:

- Installere vannmålere – kostnad 3 – 7 millioner
- Skifte utvendige stoppekraner estimert til 3-4 millioner
- Strøm og lading minimum 500 000 – 3 000 000

Dette vil gi oss et lån på ca kr 107 500 000,- - ***husleieøkning = 1 796,- pr mnd.***

Ny husleie Gjelleråsen borettslag 2026 = 11 236,-

Dette anser styret som en umulig for oss å gjennomføre.

Derfor hadde vi et beboermøte i februar om vår økonomiske situasjon.

Arbeidet for å finne de beste økonomiske løsningene for Gjelleråsen borettslag de kommende 5 – 10 år for å **unngå** drastisk husleieøkning. Hvordan kan vi med vårt lån på 40 år og høyeste rente siden 80 tallet løse dette? Styret ønsker ikke å låne mer enn **absolutt** nødvendig. Vi **må** betale ned på vårt lån før vi i Gjelleråsen borettslag kan etterisolere.

- Vårt valg ble derfor maling og utskifting av skadet panel utført av eksterne leverandører.

Innhenting av anbud/tilbud i større grad en tidligere grunnet økonomiske vurderinger ved siden av ordinær budsjettering.

Derfor er vi helt avhengige av endring av vedtekter og husregler.

Vi MÅ få til at alle tar bedre vare på sin andel **og** vedlikeholder sin andel, om ikke dette gjøres kan man bli pålagt å erstatte skade, betale forhøyet egenandel og man kan få en erstatnings plikt til øvrige andelseiere.

Prosjekt maling 2025/2026 må holde i mange år før vi full rehabiliterer, å ingen av oss vil vel betale for at andre IKKE gjør det man skal i et borettslag?

Styret ønsker disse sakene til behandling og godkjenning:

Forslag 1. Endring av vedtekter

Forslag til endinger i vedtekter:

Forslag 1-1:

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Endres til – (varmtvannsbereder fjernes):

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Om ikke denne endringen godkjennes må husleien økes med kr 100,- pr mnd for oss alle som KPI justeres årlig (ca 10 % må bytte hvert år fremover). (NB: vedtekten i forslag 2 må da justeres)

Forslag 2-1:

Vedtekter 5. slik den ser ut i dag 2025.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk

og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater,

skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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) Tildekking av stake kum
Generalforsamlingen gir styret mandat til å pålegge andelseier å utbedre tildekking av stake kum.
Andelseier gis varsel med mulighet til å utbedre tildekking innen 14 dager.
Styret gis etter dette, rett til å engasjere håndverker til å utbedre tildekking på andelseier bekostning.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder

skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å

utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) 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.

Ønskes endret til - endinger/nye vedtekter er i **fet skrift**:

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som

hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik

at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt

som rør, **varmtvannsbereder**, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk

og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater,

skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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) Feil på vann, varme/fast ildsted eller elektrisk anlegg skal utbedres av godkjente fagfolk. Aquastop skal installeres på alle vanntilkoblinger/vannkilder utenfor våtrom med tilbakevirkende kraft! (TEK10) fra 1. juli 2010.

(5) Tildekking av stake kum
Generalforsamlingen gir styret mandat til å pålegge andelseier å utbedre tildekking av stake kum.
Andelseier gis varsel med mulighet til å utbedre tildekking innen 14 dager.
Styret gis etter dette, rett til å engasjere håndverker til å utbedre tildekking på andelseier bekostning

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder

skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å

utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) 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. **Forhøyet egenandel vil også bli belastet andelseier.**

(10) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av varmepumper. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader grunnet varmepumper, inkludert en egenandel for forsikring i borettslagets bygg forsikring inkludert eventuell forhøyet egenandel og erstatning.

(11) Andelseier er ansvarlig for demontering av markiser, utvendige og innvendige fastmonterte persienner/screens og lignende i forbindelse med utskifting av vinduer, dører eller utvendige paneler o.l. ved tilpasninger utover Skjetten standard (Skjetten håndboken). Eventuelt må andelseier betale den merkostnaden som påløper, der disse anretningene er i veien for enkel utskiftning.

(12) Trivselsregler er en del av borettslagets veiledende regler. Utbedring for andelseiers regning om ikke dette følges.

(13) Varmvannsbereder må installeres av godkjent installatør.

(14) Ved oppussing av våtrom 1.etg er man pålagt å installere vannmåler av godkjent installatør.

(15) Styret gis rett til å innhente en ekstern vurdering av ulovlige tilbygg, takoverbygg, boder eller lignende konstruksjoner som er oppført direkte på rekkehuset/boden. Kostnadene for befaringen dekkes av andelseieren. Dersom arbeidet ikke er fagmessig utført, kan styret kreve at konstruksjonen fjernes og boligen tilbakeføres til opprinnelig stand, eller at tiltaket bygges om i henhold til gjeldende byggetekniske forskrifter. Andelseier er ansvarlig for alle kostnader knyttet til dette, inkludert utbedring av eventuelle skader på boligen.

Forslag 3-1.

8. Styret og dets vedtak slik den ser ut i dag 2025.

8-1 Styret

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

Endres til:

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges**. Etter 6 år i styret må det vedlegges egen søknad til generalforsamling: hvorfor man skal gjenvelges, med skriftlig 10 års plan for borettslaget.**

Om ikke endringer i vedtektene 5. Vedlikehold godkjennes må husleien sette opp med kr 2450,- pr mnd.

Om ikke forslag 1 godkjennes må kr 100,- legges på husleien og forslaget korrigeres for varmtvannsbereder.

Forslag 2. Endring av Husordensregler til Trivselsregler

Dagens Husordensregler:

Ordensregler for Gjelleråsen Borettslag.

Leiligheten

- Det skal være ro i leiligheten mellom kl 2200 og kl 0700.
- Det må ikke bores, banke eller drive med støvete arbeid mellom 2200 - 0700.
- Det må ikke foretas noen utbygginger/forandringer utvendig på leiligheten.
- All bygging skal godkjennes i styret.
- Det skal holdes ryddig på utsiden av leiligheten, dette gjelder også på bakside av leiligheten.
- Plenen skal klippes og holdes i orden på begge sider av leiligheten.
- Det er ikke lov til sette opp ekstra antenner / Parabol.
- Ved grilling om sommeren må det tas hensyn til brannfare.

Dyrehold

- Det er ikke lov til å ha mer enn én katt pr husstand.

- Hunder skal lufte i bånd, ekskrementer skal tas opp av den som lufte hunden.

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre i borettslaget.

- Handkatte bør kastreres.

Kjøretøy

- Det er ikke lov til parkere i stikkveiene, kun av/på lessing.

- Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.

- Det er ikke anledning til å parkere hengere på parkeringsplassene (kun på anviste plasser for tilhengere).

- Det er ikke lov til å parkere bil over 7500 kg.

- De som har garasje skal bruke denne. (Jf Vedtekter for borettslaget). Dette letter på gjesteparker i borettslaget.

Søppel

- Det er ikke lov til sette fra seg papir på utsiden av papircontaineren.

- Når denne er full må dette tas med hjem og ventet på at denne blir tom.

- Fellesområder:

- Lekeplasser skal holdes rene og ryddige, dette er ingen samlingsplass for større ungdommer.

- Oppdages det feil på lekeapparater meldes dette fra til styret i kontor tid.

Styret:

- Styret har telefon fra 1700 - 2100 mandag til torsdag.

- PS: En liten tanke:

- Er det vi skal være mot andre som vi ønsker at de andre skal være mot oss.

Nye Trivselsregler opp til godkjenning:

Gjelleråsen Borettslag

Trivselsregler v1 2025

(Erstatter ordensregler fra 2010)

1. FORMÅL

Trivselsreglene skal sikre at borettslaget til enhver tid er et godt sted å bo for alle beboere. Reglene er en del av leiekontrakten/boretten og inngår i borettslagets vedtekter.

2. TILBYGG/PÅBYGG

Det må ikke foretas noen utbygginger/forandringer utvendig på leiligheten.

Alle byggesaker må godkjennes av styret på forhånd. Oppføring av påbygg, tilbygg, veranda og annet utvendig vedlikehold initiert av andelseier skal utføres av firma med godkjent ansvarsrett og være registrert i Brønnøysundregistrene.

Med byggesak menes tilbygg, påbygg, boder, terrasser, takterrasser, pipeløp, fasadeendringer, samt innvendige arbeider som utskifting av rør, elektroarbeid, membran på våtrom eller endringer i bærende konstruksjoner.

Arbeidet skal utføres i tråd med borettslagets og myndighetenes krav, samt Skjetten håndboken. Alle kostnader knyttet til tilbygg/påbygg dekkes av beboer/andelseier.

Retningslinjer for bygging av «bod»/lekestue/drivhus:

- Avstanden fra hovedhus til bod skal være minimum 1,5 meter fra begge sider av huset.

- Maksimal størrelse på bod eller leke hus i hagen er 3 x 1,5 meter (4,5 kvm).

- Maksimal høyde er 1,8 meter.

Retningslinjer for bygging av platting:

- Plattinger skal ikke festes til huset.

- Plattingen må tilpasses terrenget og bygges i ulike høydenivåer.

-Hellerad lang hus skal IKKE fjernes.

Oppføring av påbygg, tilbygg, veranda og annet utvendig vedlikehold initiert av andelseier skal utføres av firma med godkjent ansvarsrett og være registrert i Brønnøysundregistrene.

Dersom beboer har lagt heller, bygget platting eller terrasse, og det må utføres vedlikehold eller reparasjoner i grunnen rundt hovedbygget, må beboer dekke kostnadene for å fjerne nødvendige deler for å muliggjøre arbeidet.

- Utvendig hoved stoppekran skal alltid være tilgjengelig.

Retningslinjer for bygging av gjerder:

- Gjerder mellom husene (foran og bak) kan være 3 meter lange og 1,8 meter høye, i henhold til Skjetten standard.

- Andre gjerder skal ikke være høyere enn 1,1 meter, (1,4 ved terreng) med unntak av endeleiligheter der gjerdet trappes ned til 1,1 meter Skjetten standard.

- Borettslaget er kun ansvarlig for 3 meter gjerde over utvendig stoppekran- Skjetten standard.

Piper:

- Piper er beboers ansvar. Kostnader til reparasjoner og lekkasjer dekkes av beboer.

- Stålpiper anbefales ikke på flate tak. Pakninger på stålpipene må skiftes ca. hvert 10. år, og dette må utføres av et firma for beboers regning.

3. PARKERINGSBESTEMMELSER

- Biler skal parkeres i garasjer eller på oppmerkede parkeringsplasser. Garasjer skal kun brukes til parkering av biler/motorsykler.

- Parkering i stikkveier, på egen parsell eller på grøntområder er ikke tillatt.

- Stikkveiene eies av Lillestrøm kommune, og feilparkerte biler kan bli bøtelagt eller fjernet av kommunen.

- Bilkjøring i stikkveiene skal begrenses til det nødvendige, som varetransport o.l.

- Uregistrerte/skadede kjøretøy må ikke hensettes på borettslagets eiendom. Disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko via forretningsfører.

- Se gjeldende parkeringsregler hos det til enhver tid engasjerte parkeringsselskapet.

4. UTEOMRÅDER

- Styret har ansvar for beskjæring av trær og busker i stikkveier og på felles lekeplasser.

- Beboere må holde egen parsell ryddig og i orden på begge sider. (inkludert gressklipping)

-Branngatene mellom boligene skal holdes ryddig og uten voksende hekker, søppel o.l. Det skal kunne kjøres en elektrisk rullestol for evakuering gjennom branngaten.

- Søppel skal ikke hensettes på parsellen. Hageavfall eller annet avfall skal ikke kastes i daler eller fellesområder, men leveres til offentlig gjenvinningsstasjon.

- Busker og trær på egen parsell må ikke vokse til sjenanse for naboer eller over husets høyde. Hekker skal ikke være høyere enn 1,8 meter.

- Helleraden langs husveggen, som beskytter isolasjon og drenering, skal **ikke** fjernes.

- Planting av trær eller busker som kan skade isolasjon/drenering er ikke tillatt.

- Bruk av jacuzzi, badebasseng og trampoliner er beboers ansvar, inkludert oppsett, bruk og sikring mot ulykker, skader eller drukning. Tømming av slikt utstyr skal kun skje **direkte i kummer**.

- Mating av fugler er ikke tillatt da dette tiltrekker seg skadedyr som rotter og mus.

-Huset/boden skal vaskes årlig under vårdugnaden.

5. PARABOLANTENNER

- Beboer må søke styret om tillatelse til å sette opp parabolantenne.

- Parabolen skal monteres på en måte som minimerer sjenanse og må ikke festes direkte på yttervegg eller tak.

- Alle kostnader dekkes av beboer.

6. AIRCONDITION/VARMEPUMPE

- Beboer må søke styret om tillatelse til å installere aircondition/varmepumpe.

- Utedelen skal monteres på **bakkestativ** ved husvegg eller på terrasse i andre etasje. Viktig at tilhørende drypp panne/drenerings fat med frostsikkert rør installeres.

- Utstyret må ikke være til sjenanse for naboer (støy/vibrasjon) og skal oppfylle norske støykrav.

- Montering og demontering skal utføres av autorisert installatør.

- Alle kostnader dekkes av beboer. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold, utskifting og eventuelle følgeskader, inkludert egenandel i borettslagets forsikring ved større skader- forhøyet egenandel og erstatning for større skader må også beregnes.

7. BODBELYSNING

- Lyset på bodens endevegg er en del av stikkveibelysningen.

- Beboere er ansvarlige for at lyset på boden alltid fungerer. Ved behov for **lampe**bytte på endevegg, kontakt styret på e-post.

8. DYREHOLD

- Dyrehold er tillatt, men eier må følge gjeldende lover og regler for dyrevern.

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere. (Så ikke la din hund stå ute alene om det fører til bjeffing)

- Det er ikke tillatt å mate fugler i borettslaget grunnet skadedyr.

9. RO I BORETTSLAGET

- Det skal være ro i boligen mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

- Støyende arbeid er ikke tillatt mellom kl. 21:00 og kl. 07:00.

Helligdagsfred:

- Støyende arbeid er forbudt på søndager og helligdager (kl. 00:00–24:00), samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16:00.

10. Særskilt om oppbevaring og lading av elsykkel og el sparkesykkel:

Oppbevaring og lading av elsykkel og el sparkesykkel:

Norsk brannvernforening, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og If har bla følgende råd vedr lading av enheter med litiumbatteri:

• Lad i rom med røykvarsler, og kun når du er våken og til stede.

• Følg produsentens anvisninger for lading

• Bruk helst original lader, men som et minimum egnet CE-merket lader

• Lad på et underlag som ikke lett kan brenne

• Ikke lad på steder som er rømningsvei ved brann

• Avslutt lading ved lukt, unormal varme, røyk eller lyder

• Bytt ut skadet utstyr

Branner i enheter med litiumbatteri kan være eksplosive og gi rask, kraftig og giftig røykutvikling. Litium brenner uten tilgang til oksygen, og slike branner er ekstremt vanskelige å slukke, selv for brannmannskaper.

Når elsykler og el sparkesykler ikke benyttes, bør de oppbevares utendørs, men tørt, eks i bod, garasje, eller under overbygg.

Uforsvarlig bruk, oppbevaring og lading kan, i tillegg til skade på mennesker, dyr og bygning, medføre redusert forsikringsutbetaling fra borettslagets forsikringsselskap og egen innboforsikring, samt krav om regress og/eller erstatning mot beboer/eier.

2 ukes varsel gis om ikke trivselsreglene følges.

Etter dette vil styret engasjere fagfolk som utfører oppgaven for andelseiers regning som faktureres via forretningsfører.

Inkludert kjøring, søppelavgift og arbeidstimer.

Endringer i trivselsreglene:

Styret kan foreslå mindre endringer i trivselsreglene uten godkjenning fra generalforsamlingen (GF). Slike endringer kan motsettes på GF ved forslag og avstemning. Større endringer krever forslag og avstemning på GF.

Forslag 3. Prosjektgodtgjørelse for ekstraordinært merarbeid i forbindelse med malerprosjekt og økonomisk analyse Gjelleråsen borettslag.

Bakgrunn

Årsmøtet i Gjelleråsen borettslag vedtar årlig en sum for styregodtgjørelse til styrets medlemmer. Denne godtgjørelsen dekker ordinært styrearbeid, som deltakelse på styremøter, forberedelser, etterarbeid og daglig drift av borettslaget. Styregodtgjørelsen i Gjelleråsen er den laveste sammenlignet med de 12 borettslagene i Skjetten byen og tar ikke høyde for ekstraordinært merarbeid knyttet til større prosjekter.

Ekstraordinært merarbeid i malerprosjektet

Det pågående malerprosjektet for 170 leiligheter over to år er et omfattende rehabiliteringsprosjekt der borettslaget selv fungerer som byggherre. Prosjektet krever daglig oppfølging, inkludert koordinering med malemester, kommunikasjon med beboere og håndtering av uforutsette utfordringer. Styret har ansvar for å sikre at alle beboere mottar informasjon om prosjektet via e-post eller SMS, samt at det bankes på hos alle for å sikre god informasjonsflyt og involvering. Dette medfører en betydelig arbeidsbelastning utover det ordinære styrearbeidet.

Juridisk grunnlag for tilleggsgodtgjørelse

Ifølge Juridisk direktør i OBOS, Terje Sjøvold*, er det fullt lovlig å kompensere styremedlemmer for ekstraordinært merarbeid utover ordinært styrearbeid, for eksempel i forbindelse med større rehabiliteringsprosjekter. Slik kompensasjon må imidlertid være transparent, på et rimelig nivå og ikke sette styremedlemmer i en dobbeltrolle overfor borettslaget. Tilleggsgodtgjørelser for prosjekter som dette er vanlig praksis i mange borettslag. * Kilde **Bertramjordet borettslag**

Byggherrerollen i malerprosjektet

Som byggherre i malerprosjektet har styret et betydelig ansvar, inkludert:

- Fastsette rammer for prosjektet (omfang, økonomi og tidsplan).

- Sørge for finansiering og betaling underveis.

- Overholde plan- og bygningslovgivning samt Byggherreforskriften for helse, miljø og sikkerhet.

- Velge og koordinere med malermester og eventuelle rådgivere.

- Håndtere uforutsette hendelser og ta beslutninger om justeringer i tid og kostnader.

- Godta avslutning av arbeidet og følge opp eventuelle reklamasjoner.

- Sikre forsvarlig informasjonsflyt til beboere via e-post, SMS og direkte kontakt (dørbanking).

Denne rollen kan ikke fullt ut delegeres til eksterne konsulenter, da byggherreansvaret alltid ligger hos styret. Tidligere prosjekter i Gjelleråsen, som garasjebygg, maling av rekkehus, takbytte, vindusbytte og utmelding fra Bori som forretningsfører, har vist at styremedlemmer ofte legger ned hundrevis av ubetalte timer i slike prosjekter mens noe blir betalt.

Begrunnelse for prosjektgodtgjørelse

Malerprosjektet krever betydelig tid og innsats fra styret, inkludert daglig oppfølging, omfattende informasjonsarbeid og koordinering. Det er urimelig å forvente at styremedlemmer skal utføre dette arbeidet uten kompensasjon, særlig når alternativet ville vært å leie inn kostbare konsulenttjenester. En prosjektgodtgjørelse vil anerkjenne det ekstraordinære arbeidet og bidra til å opprettholde motivasjonen for å ta på seg krevende roller i fremtidige prosjekter.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at den ekstraordinære generalforsamlingen vedtar en tilleggsgodtgjørelse for styremedlemmer som utfører ekstraordinært merarbeid i forbindelse med malerprosjektet.

Alternativ 1:

Ekstrahonorar fordeles til styret **etter** timelister (I arbeidstid og kveldstid)

200 000,- er i budsjett til dette arbeidet.

Alternativ 2:

1. Konsulent innhentes **omgående** for oppfølgning av ekstraordinært arbeidet maling, minimum kr 680 000,- (Hovedarbeidet foregår på kveld og helger hvor beboere er hjemme) fra 1000,- pr time
2. USBL engasjeres for oppfølgning av avregning pr leilighet. Timespris fra 1160,-
3. Styret fører timer til utbetaling for ekstraordinær oppfølgning av punkt 2.1 og 2.2.

650,- kr timen (Samme pris som Fellesorganet)

Konklusjon

Malerprosjektet for 170 leiligheter er et omfattende og krevende prosjekt som medfører betydelig merarbeid for styret. En prosjektgodtgjørelse for dette arbeidet er i tråd med vanlig praksis og juridisk forsvarlig, samtidig som det sikrer at styret kan opprettholde en forsvarlig og effektiv gjennomføring av prosjektet til beste for alle beboere i Gjelleråsen borettslag.

Forslag 4. Styret/konsulent betaling for ekstraordinært arbeid økonomi

Bakgrunn

Årsmøtet i Gjelleråsen borettslag vedtar årlig en sum for styregodtgjørelse til styrets medlemmer. Denne godtgjørelsen dekker ordinært styrearbeid, som deltakelse på styremøter, forberedelser, etterarbeid og daglig drift av borettslaget.

Styregodtgjørelsen i Gjelleråsen er den laveste sammenlignet med de 12 borettslagene i Skjetten byen og tar ikke høyde for ekstraordinært merarbeid knyttet til større prosjekter.

Styrets merknader:

Som styre er vårt fremste ansvar, er å ta vare på våre felles verdier og boliger.

Dessverre står borettslaget nå overfor store økonomiske og tekniske utfordringer etter mange år med for lite vedlikehold og så å si ingen nedbetaling av gjeld, kun refinansieringer med en økt gjelds byrde.

Hvorfor står vi i denne situasjonen?

- Bygningsmessige utfordringer: Flere bygninger har alvorlige skader, blant annet fra tidligere vindus bytte og malerarbeid (2014).
- Fasader, vann- og avløpssystemer trenger umiddelbare reparasjoner.
- Økende kostnader: Husleien har ikke fulgt de reelle økningene i låneutgifter, kommunale avgifter og forsikring.

Forberedelse av saker for avgjørelse er krevende. Dette gjelder først og fremst framlegg på

generalforsamlinger, men også enkeltsaker til styret kan kreve omfattende utredning og

forberedelse.

Endelig er den økonomiske oppfølgingen i forhold til det oppsatte budsjettet viktig.

Jobben er tidkrevende og vanskelig, ikke minst på grunn av at USBL's systemer ikke er bygget ut for å skille prosjektkostnader fra vanlig drift.

Derfor hadde vi et beboermøte i februar om vår økonomiske situasjon.

Arbeidet for å finne de beste økonomiske løsningene for Gjelleråsen borettslag de kommende 5 – 10 år for å **unngå** drastisk husleieøkning.

Hvordan kan vi med vårt lån på 40 år og høyeste rente siden 80 tallet løse dette?

- Vårt valg ble derfor maling og utskifting av skadet panel utført av eksterne leverandører.

Innhenting av anbud/tilbud i større grad en tidligere grunnet økonomiske vurderinger ved siden av ordinær budsjettering.

Styret ønsker ikke å låne mer en **absolutt** nødvendig.

Sammenlignet med **2014**:

- Husleie: Økt med 34 % (+1.639 kr/mnd.)
- Lånekostnader: Økt med 182 % (+998 kr/mnd.)
- Kommunale avgifter: Økt med 113 % (+1.204 kr/mnd.)
- Forsikring: Økt med 35 % fra 2024 til 2025 (+192 kr/mnd.)

Resultat:

Borettslaget går i dag med 755 kr i underskudd per andel hver måned.

Hva har vi gjort for å forbedre situasjonen?

For å redusere utgifter og effektivisere har vi:

- Kuttede unødvendige tjenester (komprimatorbil, gressklipping på kommunal grunn).
- Utsatt ikke-kritiske vedlikeholdsoppgaver til maling prosjektet 2025/26.
- Reforhandlet lån for bedre betingelser.
- Innført venteliste for dør bytte for å få samkjørt og billigere løsninger.
- Avslått søknader der beboere ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt.
- Revidert vedtektene for å tydeliggjøre beboernes ansvar.
- Lage nye trivselsregler for å kunne følge opp beboerne på en bedre måte.

Alt dette er har akkumulert seg til utrolig mange timer med ekstraordinært styrearbeid.

Analyse av Gjelleråsen opp mot de øvrige borettslagene i Skjettnbyen viser at vi har gjort mye riktig det siste året for å klare å holde husleien på 6990,-

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at den ekstraordinære generalforsamlingen vedtar en tilleggsgodtgjørelse for styremedlemmer som utfører ekstraordinært merarbeid i forbindelse med borettslagets dårlige økonomiske situasjon. Det kan ikke forventes at styret skal jobbe ekstraordinært for å løse historiske beslutninger uten en kompensasjon utover normalt styrehonorar.

Alternativ 1:

1. 400,- til 650,- pr time – fordeles til styret **etter** timelister (I arbeidstid og kveldstid)

214 timer er opparbeidet så langt til dette.

Alternativ 2:

2. Styret leier inn konsulent for videre ekstraordinært økonomisk arbeid da dette ikke ligger som en av oppgavene til ordinært styrearbeid – fra 1680,- pr time.

Med hilsen

Styret i Gjelleråsen Borettslag



INNKALLING 2026

Gjelleråsen Borettslag

Onsdag 18.03.2026 kl. 17:30

Skjetten klubbhus

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Gjelleråsen Borettslag

Møtet finner sted onsdag 18.03.2026 kl. 17:30 - Skjetten klubbhus

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Gjelleråsen Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

5.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Som lagt frem på beboer møte i november har styret en klar forventning av et stort løft i honorar.

Gjelleråsen ligger 29 % under snitt, og 42 % under nummer en.

Styret ber om et honorar som reflekterer jobben som vi gjør. Forventingen er kroner 500 000,-, dette er fortsatt under gjennomsnittlig styre honorar for rekkehusene i Skjettenbyen.

Skal vi fortsette den jobben vi legger ned i styrearbeidet med vår 5 års plan som vist på beboer møte, må også honoraret reflektere dette. Men dette er opp til andelseierne - vi kommer med en anbefaling for å kunne klare å fullføre vår plan for de neste årene med de kvalifiserte medlemmene vi har.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 500 000,- godkjennes

Styrets innstilling: Honorar godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vibeke Herrmann, Valgt fra 01.01.2024,
Styremedlem, Lars Thomas Holter, Valgt fra 11.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Naveed Liaquat, Valgt fra 01.01.2024,
Styremedlem, Thomas Andersen, Valgt fra 01.01.2024,
Styremedlem, Linda Ørnhoft Lyse, Valgt fra 11.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Anders Gustavsen, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Kathrine Olsen Skaug, Valgt fra 04.04.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg

Forslag til vedtak: Styreleder godkjennes.

Styrets innstilling: Styreleder Vibeke Herrmann stiller til ny 2 års periode.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Naveed Liaquat og Thomas Andersen er på valg.

Forslag til vedtak: Forslag godkjennes.

Styrets innstilling: Naveed Liaquat og Thomas Andersen ønsker å bli med videre.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to nye varemedlemmer for 1 år.

Nye varamedlemmer kommer på generalforsamlingen

Forslag til vedtak: Forslag godkjennes.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

5.5 Valg av valgkomite

Markus stiller til gjenvalg - kommer med forslag til en til som ønskes valgt inn.

Forslag til vedtak: Forslag godkjennes

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**7 217 293**	**6 442 402**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-4 081 152	1 183 146
Tilbakeføring av avskrivning	0	548
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-548
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-458 252	-408 255
B. Årets endring disponible midler	**-4 539 404**	**774 891**
C. Disponible midler	**2 677 890**	**7 217 293**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 949 814	7 497 214
Kortsiktig gjeld	-1 271 924	-279 921
C. Disponible midler	**2 677 890**	**7 217 293**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Gjelleråsen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	14 551 972	13 161 327	14 257 548	14 459 600
Sum leieinntekt		**14 551 972**	**13 161 327**	**14 257 548**	**14 459 600**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	1 637 300	37 057	0	0
Sum annen inntekt		**1 637 300**	**37 057**	**0**	**0**
Sum inntekt		**16 189 272**	**13 198 384**	**14 257 548**	**14 459 600**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	427 874	120 630	58 398	374 726
Styrehonorar	3	370 000	370 000	415 170	500 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	0	548	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		404 823	238 705	250 000	250 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 417 007	1 848 527	1 450 422	1 712 728
Kommunale avgifter/renovasjon		4 131 792	3 969 838	4 400 000	4 967 691
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	31 210	210 023	123 359	66 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 831	39 046	13 000	13 700
Reparasjon og vedlikehold	8	9 665 224	1 209 232	7 821 000	11 705 868
Revisjonshonorar		14 969	7 375	14 000	15 495
Forretningsførerhonorar		197 410	181 361	197 406	207 000
Andre honorar	9	8 433	86 046	160 733	163 000
Kontorkostnad		114 095	38 777	37 600	212 510
TV/bredbånd		18 329	2 704	1 000	21 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	2 500	5 000	5 500
Provisjonskostnad		0	0	0	3 850
Salg og reklamekostnad		0	0	3 500	1 000
Kontingent og gaver		85 906	96 076	73 185	76 894
Forsikring		1 024 499	743 218	806 300	1 200 000
Eiendomsskatt		106 181	295 033	451 060	110 000
Andre kostnader	10	17 797	28 754	226 000	38 100
Tap		0	1 435	0	0
Sum kostnad		**18 039 379**	**9 489 827**	**16 507 133**	**21 645 462**
Driftsresultat		**-1 850 107**	**3 708 557**	**-2 249 585**	**-7 185 862**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		206 614	110 191	2 052	0
Rentekostnad		2 437 658	2 635 602	2 620 580	2 223 960
Netto finansposter		**2 231 045**	**2 525 411**	**2 618 528**	**2 223 960**
Årsresultat		**-4 081 152**	**1 183 146**	**-4 868 113**	**-9 409 822**
Overført til/fra annen egenkapital		-4 081 152	1 183 146	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-4 081 152**	**1 183 146**	**0**	**0**

Balanse 2025 Gjelleråsen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	7 515 550	7 515 550
Bygninger	4	29 298 252	29 298 252
Sum anleggsmidler		**36 813 802**	**36 813 802**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		67 678	82 499
Kundefordringer		1 700	37 633
Andre kortsiktige fordringer		53 039	34 257
Forskuddsbetalte kostnader		1 508 179	1 431 811
Innestående konsernkonto og bank		2 319 218	5 911 014
Sum omløpsmidler		**3 949 814**	**7 497 214**
SUM EIENDELER		**40 763 616**	**44 311 016**

Balanse 2025 Gjelleråsen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		17 000	17 000
Sum innskutt egenkapital		**17 000**	**17 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 345 055	-9 263 904
Sum opptjent egenkapital		**-13 345 055**	**-9 263 904**
Sum egenkapital	**11**	**-13 328 055**	**-9 246 904**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	46 100 947	46 559 199
Borettsinnskudd		6 718 800	6 718 800
Sum langsiktig gjeld		**52 819 747**	**53 277 999**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		41 940	27 892
Leverandørgjeld		1 107 771	198 766
Skyldig off. myndigheter		59 605	0
Påløpne renter		12 251	14 375
Annen kortsiktig gjeld		50 357	38 888
Sum kortsiktig gjeld		**1 271 924**	**279 921**
Sum gjeld		**54 091 671**	**53 557 920**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 763 616**	**44 311 016**
Pantstillelser	13	52 819 747	53 277 999

Sted:_____ Dato:_____

Vibeke Herrmann
Styreleder

Naveed Liaquat
Styremedlem

Linda Ørnhoft Lyse
Styremedlem

Thomas Andersen
Styremedlem

Lars Thomas Holter
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 531 440	8 859 040
3609 Garasje resultat	938 400	938 400
3614 Felleskostnader strøm	0	5 922
3617 P-Service, leieinntekter parkering	31 220	0
3618 Elbil ladeinntekter	290 732	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 508 070	2 715 240
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	252 110	428 910
3690 Andre leieinntekter	0	213 815
Sum	**14 551 972**	**13 161 327**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Salg av nøkler og portåpnere	6 150	4 950
3990 Andre driftsinntekter	52 841	32 107
3999 Tilbakebet. kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 578 310	0
Sum	**1 637 300**	**37 057**

Konto 3990 gjelder utbetaling etter forlik tvist eiendomsskatt og fakturering av elbillader.
Konto 3999 gjelder årene 2021-2024 for eiendomsskatt og 2022-2024 for kommunale avgifter.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønnssystemet	119 725	0
5150 Påløpne feriepenger	14 367	0
5360 Honorarer fra lønnssystemet	195 184	60 000
5400 Arbeidsgiveravgift	96 572	8 460
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	2 026	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	52 170
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	370 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	370 000
Sum	**797 874**	**490 630**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,14

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 515 550	14 191 464	15 107 788
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 515 550	14 191 464	15 107 788
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	1 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 515 550	14 190 464	15 107 788
Årets nedskrivninger :	0	1 000	0
Anskaffelsesår :	1972	1972	2007
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 170 andeler. Eiendommen er oppført på G.nr 69, B.nr 27-29 i Lillestrøm kommune. Eiertomt på 29 443 kvm. Boligselskapets eiendom er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA, polisenr 1363191

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	2 750	0
6362 Skadedyrutryddelse	141 745	89 875
6390 Andre driftskostnader	0	2 294
6391 Snømåking/strøing/feiing	253 248	36 181
6392 Containerleie/tømming	59 274	121 933
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	560 842
6398 Driftskostnader sameie/velforening	959 990	1 037 402
Sum	**1 417 007**	**1 848 527**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av kopimaskin/printer	5 366	2 425
6420 Bevar HMS/Vedlikehold og Lisenser/epost	25 844	121 479
6440 Leasing kontormaskiner	0	86 120
Sum	**31 210**	**210 023**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	19 165
6540 Inventar	0	15 000
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	802
6552 Driftsmateriell	3 831	4 079
Sum	**3 831**	**39 046**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	3 181 239	1 013 398
6602 Vedlikehold VVS	83 233	28 166
6603 Vedlikehold elektro	6 945	105 255
6605 Vedlikehold garasjer	10 721	2 000
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	195 027	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	129	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6641 Malerarbeider	1 411	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	21 804	0
6648 Vedlikehold dører og porter	80 665	50 413
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	6 064 050	0
Sum	**9 665 224**	**1 209 232**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 756	19 570
6720 Juridisk honorar	0	54 726
6790 Andre fremmede tjenester	4 677	11 750
Sum	**8 433**	**86 046**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	5 965	1 571
7719 Møter, div. styret	0	9 839
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 805	5 870
7770 Betalingskostnader	1 395	6 262
7772 Omkostninger inkasso	924	0
7773 Omkostninger innkreving	3 593	1 172
7790 Andre kostnader	100	4 041
7792 Ørediferanse	0	-1
7795 Husleietap	15	1
Sum	**17 797**	**28 754**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17 000	0	17 000
Sum innskutt egenkapital	**17 000**	**0**	**17 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-9 263 904	-4 081 151	-13 345 055
Sum opptjent egenkapital	**-9 263 904**	**-4 081 151**	**-13 345 055**
Sum egenkapital	**-9 246 904**	**-4 081 151**	**-13 328 055**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Lån fellesgjeld
Lånenummer:	**83987190429**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	4.85 %
Beregnet innfridd:	30.03.2060
Opprinnelig lånebeløp:	46 967 454
Lånesaldo 01.01:	46 559 199
Avdrag i perioden:	458 252
Lånesaldo 31.12:	**46 100 947**
Saldo 5 år frem i tid:	43 132 552

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987190429	170	271 182	46 100 940

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	46 100 947
Innskuddskapital	6 718 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**52 819 747**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**36 813 802**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for Gjelleråsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjelleråsen Borettslag

Styreleder	Vibeke Herrmann (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Linda Ørnhoft Lyse (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Naveed Liaquat (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Lars Thomas Holter (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Thomas Andersen (sign.)	23.02.2026

Til generalforsamlingen i Gjelleråsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjelleråsen Borettslag som viser et underskudd på NOK 4 081 152. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 26.02.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 25. februar 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

26.02.2026 09:45:48

Signaturmetode

Buypass (NO)

Årsmelding 2025 - Gjelleråsen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vibeke Herrmann
Styremedlem, Lars Thomas Holter
Styremedlem, Naveed Liaquat
Styremedlem, Thomas Andersen
Styremedlem, Linda Ørnhoft Lyse
Varamedlem, Anders Gustavsen
Varamedlem, Kathrine Olsen Skaug

Styret i Gjelleråsen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Gjelleråsen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gjelleråsen Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 948122294

Gjelleråsen Borettslag består av 170 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er SLM

Forsikring

Gjelleråsen Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1363191. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Gjelleråsen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 22 møter, en ekstraordinær generalforsamling og et beboer møte.

Vi har behandlet saker som:

· Godkjenning av nye eiere

· Oppslag

· Gjennomgang/forbedring av avtaler

· Gjennomgang av vedtekter – nye vedtekter

· Nye trivselsregler

· Budsjettering de neste 5 år / Beboermøte

· Løpende vedlikehold og vedlikeholdsplaner

· Søppelløsning – beboermøte høsten 26 for evaluering

· Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

· Prosjekt maling 2025/2026

· Prosjekt boder 2025

· Prosjekt nye dører hvert andre år – innhenting av tilbud

· Tilstandsvurdering av «taknedsluk»

· IR kamera målinger utført i februar for andeler som skal males i 2026.

· Innhente tilbud på tilbygg tak sjekk

· Innhente tilbud som gjelder brannår 2026

· Dugnads runde med info skriv til mange

· Gjennomgang og kartlegging av garasjer og ladere

· Årshjul for faste punkter som må følges opp.

· Inngåtte avtaler, kvalitets sikret eksisterende avtaler med våre leverandører av varer/tjenester.

· Innhentet tilbud av utvendig stoppekraner og vannmålere. Informasjon kommer på beboer møte i April.

· Rettssaker – Nei

· Oppsigelsessaker - Nei

Velferdstiltak og andre arrangementer:

· En ekstraordinær generalforsamling 18.06

· Et beboer møter 26.11

· Bonabo oppslag

· Dugnad – juletrefest og skøytedisco.

Annet:

· Bomiljø – trafikkforhold – stikkvei parkering

· 11 boliger solgt i 2025 med priser fra 4 600 000,- til 5 400 000,-

Resultat 2025 – kommentarer fra styret:

Styrehonorar høyt over budsjett – inkludert:

Prosjekt maling honorar, økonomisk arbeid honorar, Gjenstående BORI - rest utbetaling tilhørende 2024-2023.

Prosjekt maling – kommentarer fra styret:

Over budsjett med kr 2 545 289,- / 24 % over på vedlikehold/reparasjon:

Boder var ikke budsjettert – men ble absolutt nødvendig – alle boder tatt i 2025.

Vi er fakturert for 2026 arbeid - utført i 2025 (1,2 millioner) Større vedlikeholdsbehov grunnet vinduer en overflate estimert.

Tilbakebetaling eiendomsskatt ble brukt til prosjekt maling.

Forsikring:

27 % over budsjett grunnet flere ekstreme vannskader i 2024.

Se forøvrig styrets arbeid under oppslag for fortløpende referat fra vårt arbeid.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 18.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

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

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for Rekkehus m/10 leiligheter under sak nr. 226/70

approberte byggearbeider på eiendommen Landskronaveien 2-20

gnr. ..... bnr. ..... i Skedsmo.

Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap Adr. Strømmen

Anmerkninger:

Ang. trearbeider: Dørene ut til balkonger og terrasser samt baddørene tilfredsstiller ikke funksjonskravene.

2/5-72.

Skedsmo komm. bygningskontroll .....

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningsetaten

.....
Bygningssjef
R. Michelet

A. Alexandersen

.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 69/28/0/0

Tegnforklaring:

- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1228 - Regulert støttemur
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpSikringSone
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- og sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- FRIOMRÅDER
- Park
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Kjørevei
- Gangveg

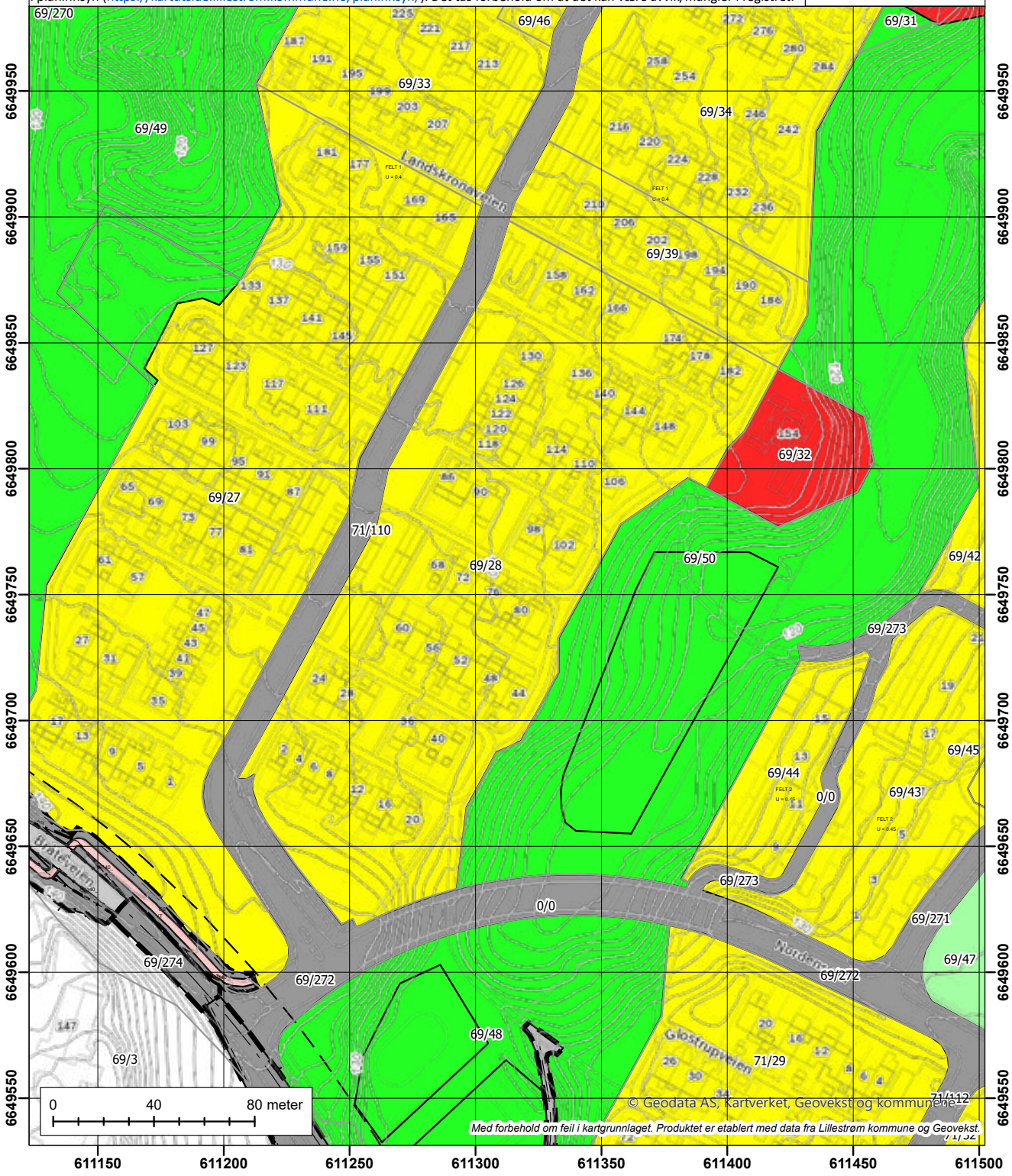
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

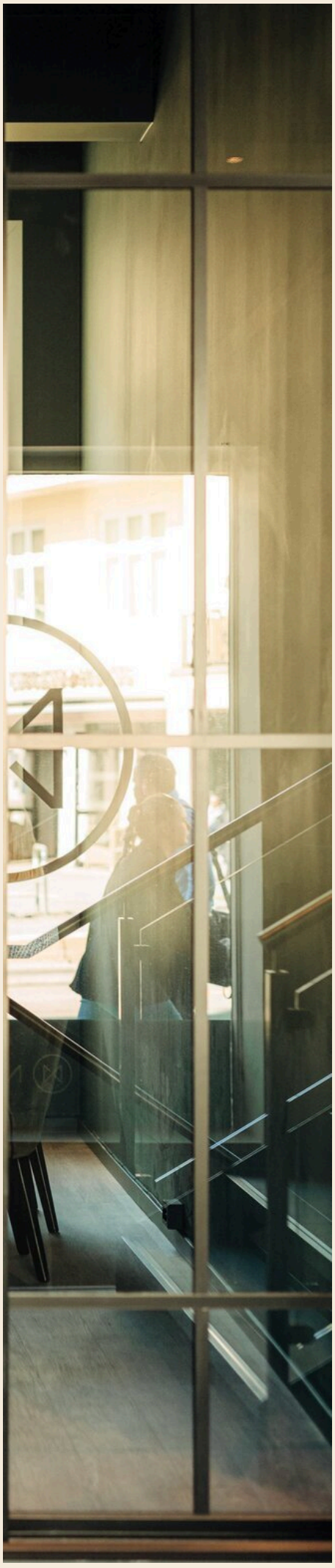
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

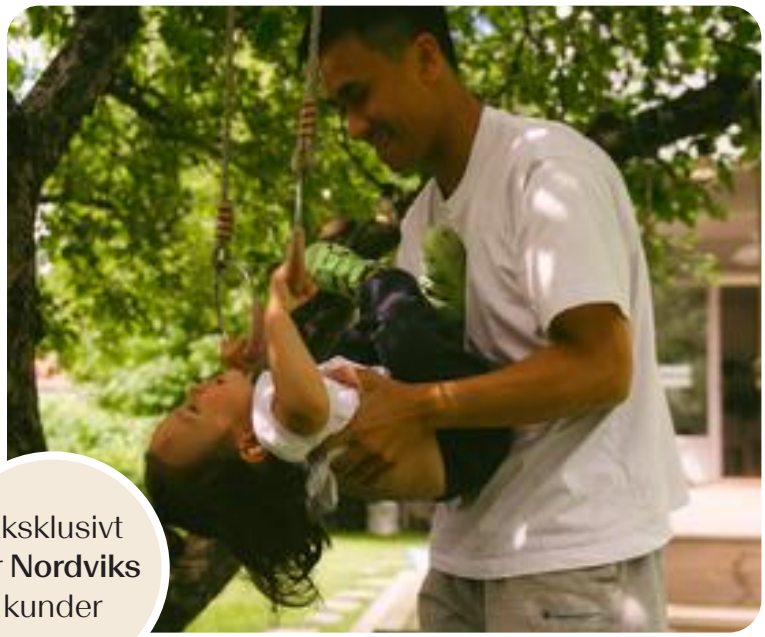
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0235/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Landskronaveien 16 2013 SKJETTEN
Matrikkel: Gnr 69, bnr 28 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kenneth Andreassen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126



Nathasha Pettersen
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: