

Landskronaveien 485

3 soverom | 144 kvm | Rekkehus



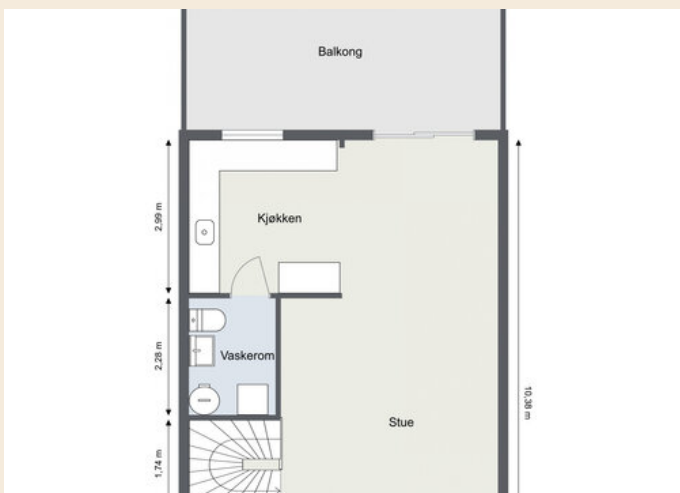


Velkommen til

Landskronaveien 485

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Familievennlig og moderne rekkehus med solrike uteplasser og garasje med lader! 3 soverom, bad og vaskerom - Varmepumpe

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	9 635,-
Totalpris	5 476 697,-
Fellesgjeld	477 062,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 500,-
BRA-i	144 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1971
Eierform	Andel

Kort fortalt

Velkommen til Landskronaveien 485!

Rekkehuset går over to plan og har en meget god og familievennlig planløsning med 3 soverom, romslig entré med skyvedørsgarderobe, samt stue, spisestue og kjøkken i 2. etasje. Rekkehuset ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Her har du "alt" i umiddelbar nærhet til boligen. Blant annet buss, skoler, barnehage, matbutikker og lignende.

Verdt å merke seg:

Attraktivt og familievennlig rekkehus

Praktisk planløsning

Stor altan og to terrasser

Syd- og nordvendte uteplasser

Gode solforhold

Stor stue og pent kjøkken

Utvidet bad

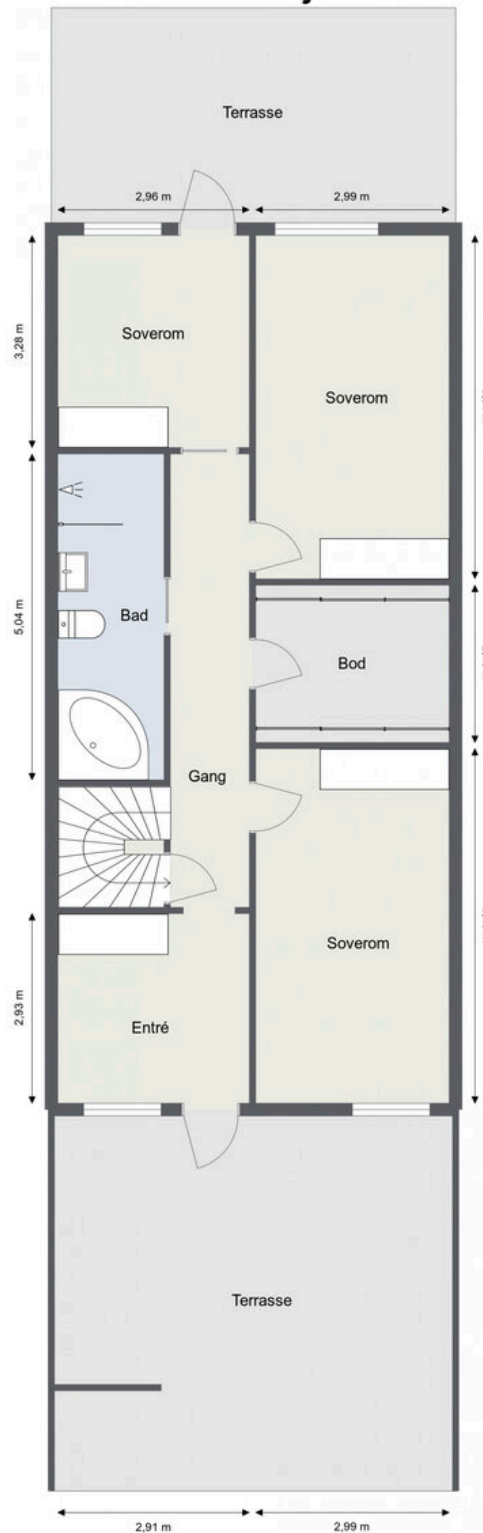
Nærhet til skog og mark med fine turområder.

Kort vei til offentlig kommunikasjon med hyppige avganger



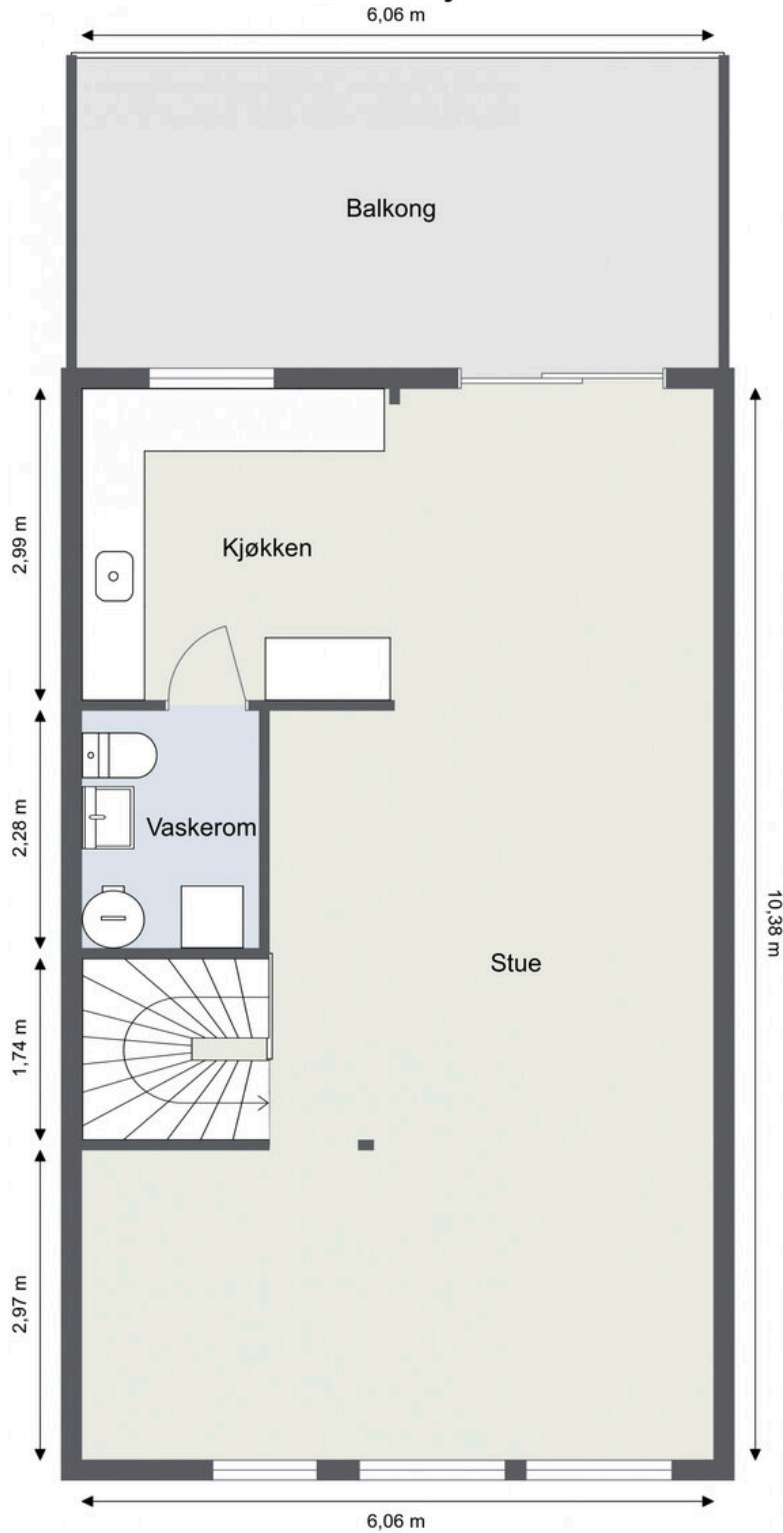
Landskronaveien 485, 2013 SKJETTEN

1. Etasje





Landskronaveien 485, 2013 SKJETTEN
2. Etasje













Kjøkken med integrerte løsninger og god oppbevaring. Vindu gir godt arbeidslys.



Stilrent kjøkken med god kapasitet og funksjonelle løsninger.

33097018118168





















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/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0456/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Landskronaveien 485, 2013 SKJETTEN
Gnr 69, bnr 35 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 122 i Landskronaveien Borettslag, org.nr.
848296392

Selgere
Eirin Stork
Glenn Bitar

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
477 062,- (Andel av fellesgjeld)

5 467 062,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 335,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 476 697,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
5 491 397,- (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
3

Arealer
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 164 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, tre soverom, bad, kott og bod.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Stue, spisestue, kjøkken og vaskerom
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 35 kvm.

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

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm.
Total BRA: 15 kvm.

Innhold
1. etasje:
Entré, tre soverom, bad, kott og bod.

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

Standard
Kjøkken:
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2017
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Bad:

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Innredning: Skap med profilerte fronter. Sanitærutstyr:
Servant, gulvstående klosett, dusj på gulv og badekar.
Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser og parkettgulv.

Vegger: Malt trepanel og malt glassfiberstrie.

Himling: Takessplater og sparklet og malte plater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,22 meter i stuen.

Parkering

Boligen disponerer en garasje plass i felles garasjerekke.
Ladeboks for elbil har montert.

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: Ifølge tidligere eiers egenerklæring, ukjent når: Utvidelse av bad, nytt gulv, sluker, membran, rør, gjort av fagfolk, egeninnsats på flislegging. Nordstrand Rør, 2017, i følge tidligere eiers egenerklæring: Koblet vann til ny vask på vaskerom, koblet vann og opplegg til oppvaskmaskin ved montering av nytt kjøkken. Rørlegger-Service, 2021, i følge tidligere eiers egenerklæring: Flyttet kran til vaskemaskin på vaskerommet

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er gjort i følge tidligere eiers egenerklæring. Ikke oppgitt firmaets navn eller når arbeid ble utført: gulv, sluk, membran, røropplegg.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013-2014: I regi av borettslag, "full utvendig rehabilitering" av rekkehusene, inkl fasade, taktekking Terrasse inngangsparti 2018: Bygget ny terrasse, egeninnsats/dugnad Terrasse nordside 2023: Bygget ny terrasse, egeninnsats Fasade 2025: Malt fasaden i hele borettslaget.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eiers egenerklæring, utført av Erik Standal, ukjent når: Skiftet til automatsikringer (ingen samsv.). 2017, Proff Elektriker AS: Ny kurs til induksjonsovn, montering av spot i tak på kjøkken og vaskerom, oppheng av diverse lamper (ingen samsv.). 2022, ARKEL ROMERIKE AS: Nye

stikk kott og soverom, nye lamper stue og kott, nytt termostat bad 2025, Nye Arkel AS: Ny vifte bad nede.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022, EDA Elektro Data AS, monterte en Defa lader i garasjen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordstrand Rør, 2017: Koblet vann til ny vask på vaskerom, koblet vann og opplegg til oppvaskmaskin ved montering av nytt kjøkken. Rørlegger-Service, 2021: Flyttet kran til vaskemaskin på vaskerommet 2025, i regi av borettslag: Byttet hovedstoppekraner for alle boliger i borettslaget.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På et tidspunkt ble boligen utbygget med standard kuber. Ukjent for oss når, av hvem. Dette må ha blitt godkjent av borettslaget.

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

Nei

Eventuell kommentar: Intet ildsted.

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

Ja

Beskriv: I følge tilstandsrapporten: Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

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.

Ja

Beskriv: Har tidligere sett skjeggkre/sølvkre. Tiltak er iverksatt via forsikring og profesjonelt skadedyrfirma. Det har tidligere vært mus i bod. Sprekker tettet vha byggskum, nye lister og rist.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rentokil har skrevet en rapport ang. spor etter dyr mellom 483 og 485. Saken er rapportert til borettslag, tiltak gjennomført og saken anses som avsluttet.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tilstandsrapport fra 2026 vedlagt salgsoppgaven.

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

Ja

Beskriv: Borettslaget har en sak med kommunen ang. grunnforhold (mulig utglidninger) og tiltaksplan.

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?

Ja

Beskriv: Grunnforhold i området har vært vurdert av kommunen, herunder gjennomførte gassmålinger, uten funn i området rundt 485.

Bygningssakkyndig

Boligkontroll AS

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:

Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttertak i trekonstruksjon. Grunnmur i betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Varmtvannstank:

Berederen har passert forventet levetid. Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

- Varmesentraler:

Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse.

- Ventilasjon:

Kjøkkenet har ikke et kontinuerlig avtrekk. Uten avtrekk reduseres ventilering av matos og fuktig luft.

- Vannledninger:

Fordelerstokken er plassert i veggkonstruksjonen uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.

Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje)

Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner

- Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje):

Det er vanskelig å undersøke detaljer i sluket under befaringen på grunn av manglende rens.

Sluket er vanskelig å komme til for rengjøring. Hvis sluket tetter seg kan drenering av vann begrenses, noe som potensielt kan føre til skader.

Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid. Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG2.

- Avtrekk (Vaskerom - 2. etasje):

Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende. Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

- Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - 2. etasje):

Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

- Overflater (Vaskerom - 2. etasje):

Våtromsplatene er ikke fagmessig montert. Feil montering øker risikoen for at platene absorberer fuktighet, og at fukt trenger inn på baksiden – noe som potensielt kan føre til fuktskader over tid.

Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Det er registrert knirk i gulvet. Knirk kan tyde på

bevegelse eller fuktpåvirkning i underlaget.

- Overflater (Bad - 1. etasje):

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

D - gul

Oppvarming

Varmekabler i bad. Elektrisk oppvarming for øvrig.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 854 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsførsel, kommunale avgifter og eiendomsskatt, vaktmestertjenester og felles bygningsforsikring.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 405 554,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 622 215,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke fra Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

Landskronaveien Borettslag ble stiftet 27.10.1971 og har organisasjonsnummer 848296392

Borettslaget består av 124 andelsboliger, fordelt på 15 bygninger med adresser: Landskronaveien 187-209, 213-235, 239-249, 253-267, 451-477, 481-495, 497-507, 216-238, 242-248, 254-260, 266-284, 288-298, 302-310, 314-332 og 340-354.

Eiendommen har gnr. 69, bnr. 33, 34 og 35 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

Vedlikeholdshistorikk:

Full utvendig rehabilitering av rekkehusene 2013/2014

Brannsikring og maling av garasjer 2016

Oppgradering av lekeplass ved nr. 250 2017

Rørspyling 2018

Oppgradering av lekeplass (nr.300) 2018

Maling av rekkehus: 340-354, 314-332, 304-310, 288-298, 266-284, 242-260, 216-238, 187-209 2019

Rehabilitering boder etter vannlekkasjer i tilknytning til bygning 451-477 og 481-495 2019

Montert manglende snøfangere og reparert takrenner på garasjer. 2019

Bytte av fotoceller til stikkveisbelysning 2020

Bytte av røykvarslere og brannslukningsapparat 2020

Maling av rekkehus: 213-235, 239-267, 451-477, 481-495, 497-507.2020

Oppgradering av lekeplass (nr.251) 2021

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

- Det jobbes med å finne en løsning på klagen på malingsarbeidet som er utført av profesjonell maler. Styret har engasjert advokat og dette kan bli en rettslig

tvist.

- Det jobbes med advokat og geologer i forbindelse med skjevheter i rekkehus rekke i nord og garasjer. Lillestrøm kommune har tidligere frasagt seg ansvar for dette.

- Borettslagene i Skjettenbyen er uenig med kommunen i hvordan selve regnestykket skal settes opp når det beregnes eiendomsskatt. Kommunen har en annen tilnærming. Flere borettslag har i fellesskap vinteren 2024 valgt å ta ut en stevning i tingrett for å få en rettslig avklaring på dette.

Borettslaget har sagt opp avtalen sin med BORI BBL. Ny forretningsfører er ikke avklart enda.

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 477 062,-

Lånummer: 90497195925, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 292

Saldo per 06.01.2026: 59 155 700

Andel av saldo: 477 062

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.04.2050)

Felleslån Borettslag

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS

Polisenr. 20733423

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 14 302 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 visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

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 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 sameietieborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til [X]. 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:

3205/69/35:

28.11.1977 - Dokumentnr: 8078 - Forkjøpsrett

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

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 borettslaget 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

nødvendigjør 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 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 dekningsalg 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. 35 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
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 ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 119 520,- 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 16. januar 2026

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.

Landskronaveien 485

Nabolaget Landskronaveien - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Gjellerås skole (1-7 kl.) 478 elever, 23 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Skjjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	21 min 🚶 1.9 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	5 min 🚶 2.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 🚶 3.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 🚶 5.2 km

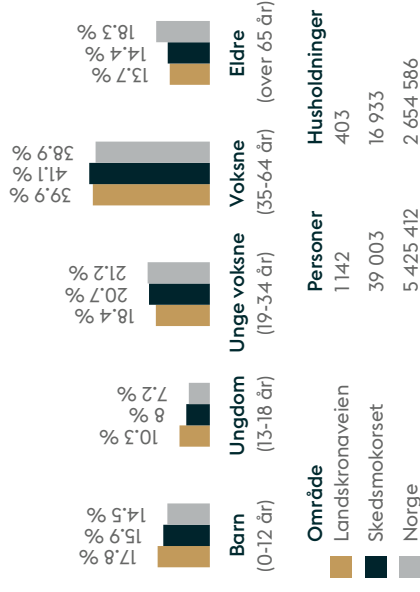
Offentlig transport

🚶 Tårnbyveien Linje 375, 380, 385	6 min 🚶 0.6 km
🚶 Strømmen stasjon Linje L1	6 min 🚶 3.1 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚶 20.1 km
🚶 Oslo Gardermoen	23 min 🚶

Barnehager

Melby barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 🚶 0.2 km
Linbråten barnehage (0-5 år) 138 barn	4 min 🚶 0.4 km
Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

- 🏃 Bråten skole - gymnastikksal 2 min 🚶
- 🏃 Melby skole - balløkke 4 min 🚶
- 🏃 Just Padel Hellerudsletta 7 min 🚶
- 🏃 Fresh Fitness Strømmen 9 min 🚶

«Hyggelig boligområde.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 87/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Tilstandsrapport

Landskronaveien 485, 2013 SKJETTEN



Landskronaveien 485, 2013 SKJETTEN | Matrikkel: 3205-69/35/0/0 | Referanse: 2026-0010

Innledning

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

Forutsetninger

Omfang

Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger

Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horizontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstesting, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet

Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke

kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser

Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.

Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner

- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende insekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstillende kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Mer om dette oppdraget

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet. Dette medførte begrensninger i muligheten for visuelle observasjoner av terreng og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt 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 for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har 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 / TG 2 gis når bygningsdelen har 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også 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.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr

20 000-100 000 kr

100 000-200 000 kr

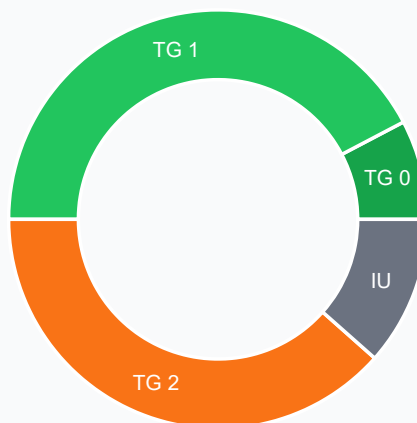
200 000-500 000 kr

Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

TG 2 Vesentlige avvik (10)

Varmtvannstank, Varmesentraler, Ventilasjon, Vannledninger, Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje), Avtrekk (Vaskerom - 2. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - 2. etasje), Overflater (Vaskerom - 2. etasje), Overflater (Bad - 1. etasje)

IU Ikke undersøkt (3)

Balkonger/terrasser og lignende, Terrengforhold, Fuksikring og drenering

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, anbefales det å lese hele rapporten nøye.

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper, Radon

Les mer om dette lengre ned i rapporten

Vurderinger

Utvendig

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er ifølge eier fra ca. 2013/14.
Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.

Vurderte forhold: Taktekkingen er ikke synlig for inspeksjon fra bakkenivået, og vurderingen er derfor basert på alder alene. Vurdering av tilstanden krever undersøkelser fra oversiden.

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Ifølge en tidligere tilstandsrapport er det utført «full utvendig rehabilitering av rekkehusene» i 2013/14.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholds nivå, 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.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Det er ingen inspeksjonsmuligheter av takkonstruksjonen.

Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på synlige fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra tilgjengelige områder, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn er ukjent.

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

Fuktsikring og drenering

IU

Boligen er oppført med støpt plate på mark. 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 og fundamenter

TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Terrengforhold

IU

Vurderte forhold: 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, nedløp og beslag.

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet. Dette medfører til begrensninger i muligheten for visuelle observasjoner av terreng og tilstøtende konstruksjoner.

Terrengforhold blir derfor ikke vurdert.

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2014.

Vurderte forhold: 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.

Terrassedører med isolerglass, produsert i 2014.

Vurderte forhold: 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.

Balkonger/terrasser og lignende

IU

- Konstruksjonene var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

Nordøstvendt takterrasse, med adkomst fra spisestue/kjøkkenet, målt til ca. 17 m².

Membranen er ifølge eier av ukjent alder.

Nordøstvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, målt til ca. 18 m².

Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet, målt til ca. 35 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Våtrom

Om rommet - Bad - 1. etasje

Badet er ifølge en tidligere tilstandsrapport fra 2002.

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.

Overflater - Bad - 1. etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: 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 - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 1. etasje

TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: 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 befarings.

Avvik:

- Det er vanskelig å undersøke detaljer i sluket under befarings på grunn av manglende rens.
- Sluket er vanskelig å komme til for rengjøring. Hvis sluket tetter seg kan drenering av vann begrenses, noe som potensielt kan føre til skader.
- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.
- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

Sanitærutstyr - Bad - 1. etasje

TG 2

Innredning: Skap med profilerte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, gulvstående klosett, dusj på gulv og badekar.

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

Avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Avtrekk - Bad - 1. etasje

TG 1

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon og elektrisk avtrekksvifte.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: 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.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 1. etasje

TG 0

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

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader. Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. 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.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.

Om rommet - Vaskerom - 2. etasje

Vaskerommet er av eldre dato.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Overflater - Vaskerom - 2. etasje

TG 2

Vinylbelegg på gulv. Våtromsplater på vegg. Slette overflater i tak.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. 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.

Avvik:

- Våtromsplatene er ikke fagmessig montert. Feil montering øker risikoen for at platene absorberer fuktighet, og at fukt trenger inn på baksiden – noe som potensielt kan føre til fuktskader over tid.

Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
- Det er registrert knirk i gulvet. Knirk kan tyde på bevegelse eller fuktpåvirkning i underlaget.

Sluk og tettesjikt/membran - Vaskerom - 2. etasje

TG 2

Sluket er i plast. Vinylbelegg klut med klemring i sluket.

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

Avvik:

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterede skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.



Sanitærutstyr - Vaskerom - 2. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, gjulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

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

Avtrekk - Vaskerom - 2. etasje

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon og elektrisk avtrekksvifte.

Vurderte forhold: 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.

Avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende. Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Vaskerom - 2. etasje

TG 0

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

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader. Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. 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.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i kobberør.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato og vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekransen: Lokalisert i badet i 1. etasje.

Lekkasjesikring: Automatiske vannstopper i kjøkkenet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekransen. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. 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.

Avvik:

- Fordelerskapet er plassert i veggkonstruksjonen uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.
- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: 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.
Avtrekksvifte på kjøkkenet, ledet ut gjennom yttervegg.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: 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.

Avvik:

- Kjøkkenet har ikke et kontinuerlig avtrekk. Uten avtrekk reduseres ventilering av matos og fuktig luft.

Varmesentraler

TG 2

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert i stuen.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt? Ukjent.
- Når det sist var service på anlegget? 2022.

Vurderte forhold: 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.

Avvik:

- Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2003.

Vurderte forhold: 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.

Avvik:

- Berederen har passert forventet levetid. Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (EI-tilsyn):

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

- a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
- b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
- c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
- Løses sikringene ofte ut: Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
- Foreligger samsvarserklæring: Ja

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Installasjon av nye sikringer og en kurs til kjøkkenet.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støffare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2022	Montasje av belysning i stue og under trapp.
2025	Utskifting av avtrekksvifte på badet i 1. etasje.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støffare.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

- Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon, kledd utvendig med malt panel.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Yttertak i trekonstruksjon.
- Grunnmur i betong.

Oppvarmingssystem

- Varmekabler i bad.
- Elektrisk oppvarming for øvrig.

Innvendige overflater

- Gulv: Fliser og parkettgulv.
- Vegger: Malt trepanel og malt glassfiberstrie.
- Himling: Takessplater og sparklet og malte plater.
- Himlingshøyden er målt til ca. 2,22 meter i stuen.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget eller forskrift til avhendingslova. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

Enkelte overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2017

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Pladetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Innredninger er kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

Generell beskrivelse av sidebygning

Utebod og garasje oppført i enkel trekonstruksjon.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

- Det mangler håndløper på veggen i trappen. Manglende håndløper gir lavere personsikkerhet.
- I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Radon

- Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. 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>

Arealer

Totalt areal

Alle bygninger

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
164 m ²	144 m ²	20 m ²	0 m ²	70 m ²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Rekkehus (Byggeår: 1971)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
2. etasje	63 m ²	-	-	63 m ²	35 m ²
1. etasje	81 m ²	-	-	81 m ²	35 m ²
Sum Rekkehus	144 m ²	-	-	144 m ²	70 m ²

Romfordeling

2. etasje :

BRA-i: Vaskerom, Kjøkken, Stue, Spisestue

1. etasje :

BRA-i: Kott, Soverom 3, Soverom 2, Soverom 1, Bod, Gang, Entré, Bad

Utebod

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	5 m ²	-	5 m ²	-
Sum Utebod	-	5 m ²	-	5 m ²	-

Romfordeling

1. etasje :
BRA-e: Bod

Garasje (Byggeår: 2012)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	15 m ²	-	15 m ²	-
Sum Garasje	-	15 m ²	-	15 m ²	-

Romfordeling

1. etasje :
BRA-e: Garasje

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. 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.

Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Oppdragsinformasjon

Eiendom

Adresse: Landskronaveien 485, 2013 SKJETTEN Matrikkel: 3205-69/35/0/0
Eierform: Andel Andelsnummer: 122
Eier adkomstdokumenter: Glenn Ivan Bitar og Eirin Stork
Hjemmelshaver: Landskronaveien Borettslag

Kunde

Navn: Glenn Ivan Bitar og Eirin Stork

Befaring

Dato: 08.01.2026
Tilstede ved befaring:
• Glenn Ivan Bitar og Eirin Stork (Kunde)
• Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen, 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.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Rapportdato

Rapportdato: 14.01.2026

Om oss

Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688



Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap



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
15. jan. 2026

Oppdragsnummer
60-0456/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Landskronaveien 485, 2013 SKJETTEN	Meglerfirma Nordvik Lillestrøm
Selgere Eirin Stork, Glenn Bitar	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. februar 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 94520541 Forsikret i: Gjensidige forsikring	

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: Ifølge tidligere eiers egenerklæring, ukjent når: Utvidelse av bad, nytt gulv, sluker, membran, rør, gjort av fagfolk, egeninnsats på flislegging. Nordstrand Rør, 2017, i følge tidligere eiers egenerklæring: Koblet vann til ny vask på vaskerom, koblet vann og opplegg til oppvaskmaskin ved montering av nytt kjøkken. Rørlegger-Service, 2021, i følge tidligere eiers egenerklæring: Flyttet kran til vaskemaskin på vaskerommet

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er gjort i følge tidligere eiers egenerklæring. Ikke oppgitt firmaets navn eller når arbeid ble utført: gulv, sluk, membran, røropplegg.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013-2014: I regi av borettslag, "full utvendig rehabilitering" av rekkehusene, inkl fasade, takteking Terrasse inngangsparti 2018: Bygget ny terrasse, egeninnsats/dugnad Terrasse nordside 2023: Bygget ny terrasse, egeninnsats Fasade 2025: Malt fasaden i hele borettslaget.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eiers egenerklæring, utført av Erik Standal, ukjent når: Skiftet til automatsikringer (ingen samsv.). 2017, Proff Elektriker AS: Ny kurs til induksjonsovn, montering av spot i tak på kjøkken og vaskerom, oppheng av diverse lamper (ingen samsv.). 2022, ARKEL ROMERIKE AS: Nye stikk kott og soverom, nye lamper stue og kott, nytt termostat bad 2025, Nye Arkel AS: Ny vifte bad nede.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022, EDA Elektro Data AS, monterte en Defa lader i garasjen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordstrand Rør, 2017: Koblet vann til ny vask på vaskerom, koblet vann og opplegg til oppvaskmaskin ved montering av nytt kjøkken. Rørlegger-Service, 2021: Flyttet kran til vaskemaskin på vaskerommet 2025, i regi av borettslag: Byttet hovedstoppekraner for alle boliger i borettslaget.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På et tidspunkt ble boligen utbygget med standard kuber. Ukjent for oss når, av hvem. Dette må ha blitt godkjent av borettslaget.

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?

Nei

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 soppkader?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Intet ildsted.

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?

Ja

Beskriv: I følge tilstandsrapporten: Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

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 liknende.

Ja

Beskriv: Har tidligere sett skjeggkre/sølvkre. Tiltak er iverksatt via forsikring og profesjonelt skadedyrfirma. Det har tidligere vært mus i bod. Sprekker tettet vha byggsaum, nye lister og rist.

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: Rentokil har skrevet en rapport ang. spor etter dyr mellom 483 og 485. Saken er rapportert til borettslag, tiltak gjennomført og saken anses som avsluttet.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2026 vedlagt salgsoppgaven.

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 endringer 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?

Ja

Beskriv: Borettslaget har en sak med kommunen ang. grunnforhold (mulig utglidninger) og tiltaksplan.

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?

Ja

Beskriv: Grunnforhold i området har vært vurdert av kommunen, herunder gjennomførte gassmålinger, uten funn i området rundt 485.

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.

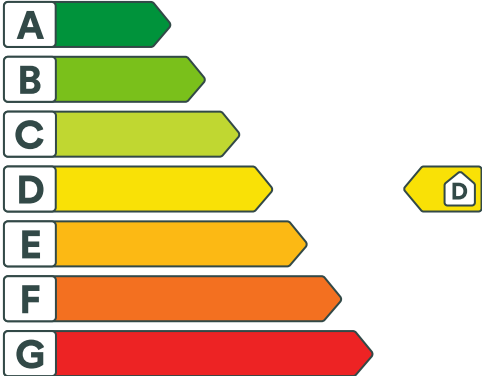
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>


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

Oppdragsnummer: 60-0456/25




Adresse Landskronaveien 485, 2013 SKJETTEN	
Dato for energimerking 15.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-246723
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 22252208
Gårdsnummer 69	Bruksnummer 35
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1971	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 164,0 m²	Oppvarmet bruksareal 144,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
188,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 207,34 kWh/m²	Totalt levert pr. år 29 857 kWh
---	---



Landskronaveien 485, 2013 SKJETTEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 06.01.26 Side 1 av 2

Landskronaveien Borettslag	Vår ref.: 2050/122	Fødselsdato eier: 06.09.1990
Landskronaveien 485	Type: Tilknyttet annet boligbyggelag	Fødselsdato medeier: 23.01.1992
2013 SKJETTEN	Eiere: Glenn Bitar, Eirin Stork	
Organisasjonsnr: 848 296 392	Andelsnr: 122	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 500

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

7 500

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	477 062	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	59 155 700	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90497195925, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 292

Saldo per 06.01.2026: 59 155 700

Andel av saldo: 477 062

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.04.2050)

Felleslån Borettslag

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Terje Ferstad

Adresse: Landskronaveien 366

Postnr/-sted: 2013 SKJETTEN

Telefon: Mob.: 97025875

E-post: terfer@ous-hf.no

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	122	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 69/35

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 14302.5

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisen: 94520541

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting:	15.02.2022
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 06.01.26 Side 2 av 2

Landskronaveien Borettslag

Vår ref.: 2050/122

Fødselsdato eier: 06.09.1990

Landskronaveien 485

Type: Tilknyttet annet boligbyggelag

Fødselsdato medeier: 23.01.1992

2013 SKJETTEN

Eiere: Glenn Bitar, Eirin Stork

Organisasjonsnr: 848 296 392

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl er ny forretningsfører fra 01.01.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Bori BBL

Tilknyttet boligbyggelaget Bori BBL

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Landskronaveien Borettslag avholdes 30.03.2023 Kl. 18:00 på Quality Hotel Olavsgaard. Hvamstubben 11, 2013 Skjetten. Kurs og konferanse avdelingen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Skjetten, 28.02.2023

I styret for Landskronaveien Borettslag

Nina Kristin Enger, Trine Hasle, Jens-Realf Båtberget, Marius Kamp Helgesen og Thomas V. Lorentzen.

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Etter generalforsamlingen avholdes det et kort beboermøte, der styret informerer litt og beboere kan komme med spørsmål til styret.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG 2023.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2022

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

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet:
Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap og reduserer dette.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Valgkomiteens forslag:

Ihht protokoll fra generalforsamling 2022 er godtgjørelse til styret fastsatt til 398.340, -

SSB's konsumprisindeks pr desember 2022 (desember 2021 – desember 2022) er på 5,9 %.

Vårt forslag er å justere godtgjørelsen til styret med 5,9 % til: 421.842, -

Dette beløpet dekker da alle kostnader til honorarer for styrets medlemmer.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen innkomne forslag fra styret eller fra beboere til årets generalforsamling.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

F) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

Landskronaveien Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Nina Kristin Enger	(valgt for 2 år i 2021)
Nestleder	Trine Hasle	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	Jens-Realf Båtberget	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Marius Kamp Helgesen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Thomas V. Lorentzen	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

1	Thineshbabu Sivapathalingam	(valgt for 1 år i 2022)
2	Frode Orloff-Standal	(valgt for 1 år i 2022)
3	Hilde M. Platou Johansen	(valgt for 1 år i 2022)
4	Martin Strand	(valgt for 1 år i 2022)
5	Elisabeth Sætha	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

Heidi Moen
Mona Hagejordet
Stein Håvard Pedersen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

1.	Nina Kristin Enger	som delegat
2.	Trine Hasle	som delegat
3.	Jens-Realf Båtberget	som delegat
1.	Marius Kamp Helgesen	som varadelegat
2.	Thomas V. Lorentzen	som varadelegat
3.	Thineshbabu Sivapathalingam	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Landskronaveien Borettslag ble stiftet 27.10.1971 og har organisasjonsnummer 848296392

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 124 andelsboliger, fordelt på 15 bygninger med adresse: Landskronaveien 187-209, 213-235, 239-249, 253-267, 451-477, 481-495, 497-507, 216-238, 242-248, 254-260, 266-284, 288-298, 302-310, 314-332 og 340-354.

Eiendommen har gnr. 69, bnr. 33, 34 og 35 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter og behandlet saker som:

- Godkjenning av nye eiere.
- Budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Parkering/EL-bil lading
- Generell e-post korrespondanse med beboere.
- Befaring uteområder med Roger Olsen Vedlikehold

Av andre større saker kan nevnes:

- Skjevheter/utglidning i deler av rekke 481-495 og garasjerekker i nord.

Velferdstiltak eller andre arrangementer:

- Informasjon til nye beboere
- Informasjon – Beboerinformasjon – hjemmeside - Facebook
- Dugnad
- Komprimeringsbil vår, høst og vinter
- Fellesmøter med Gjelleråsen og Sletta borettslag
- FO møter
- Felles arrangement i regi av FO (f.eks. skøytedisko, 2013 Festen, julegrantenning)

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

Det jobbes med advokat og geologer i forbindelse med skjevheter i rekkehus rekke i nord og garasjer. Lillestrøm kommune har tidligere frasagt seg ansvar for dette.

REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 2 659 955 og et positivt årsresultat på kr 1 437 062.

Dette er kr 288 793 dårligere enn budsjettet. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 2 990 183.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Rentekostnadene økte mer enn budsjettet i 2022, noe som er vanskelig å forutse.
- Det er ikke budsjettet med kostnader knyttet til skadedyr, men det er foretatt service fra Anticimex i mars.
- Utbedring av boder med vannskader og råteskader.
- Det er ikke budsjettet med juridisk bistand i forbindelse med utglidninger

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsmelding er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

KOSTNADSUTVIKLING 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2023 og det er kun budsjettet med forefallende vedlikehold.

Etter krav fra Lillestrøm kommune, pågår det planlegging av montering av vannmålere i alle andeler. Dette blir en utgift som kan kreve låneopptak.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har økt vesentlig i løpet av 2022. Periodevis er energikostnadene svært variable, noe som gjør de vanskelige å anslå. Det er budsjettet med en økning på 10 %.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2022.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 4 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2023. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsmeldingen. En oversikt over budsjett for 2023 ligger til høyre i årsregnskapsoppstillingen.

Godkjent av styret, den 28.02.2023.

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2022

Landskronaveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 455 932	8 303 292	8 622 568	9 258 800
Annen driftsinntekt	2	343 579	48 574	22 000	22 000
Sum driftsinntekter		8 799 511	8 351 866	8 644 568	9 280 800
Kostnader					
Lønnskostnad	3	454 506	439 136	439 136	454 505
Konsulenttjenester	4	236 867	214 546	228 617	241 890
Kontingenter		50 598	49 798	50 598	50 598
Rep og vedlikehold	5	556 939	790 935	290 000	221 200
Forsikringer		733 641	699 785	734 293	806 493
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	2 852 290	2 747 490	2 871 750	3 052 000
Energi og fyring		281 186	174 791	223 700	330 000
Kabel-TV og telefoni		1 370	1 370	2 000	2 000
Driftskostnader	7	912 994	664 521	874 819	1 067 658
Leiekostnader		15 426	14 931	15 000	15 000
Andre driftskostnader	8	43 738	66 289	46 300	46 300
Sum driftskostnader		6 139 556	5 863 592	5 776 213	6 287 644
Driftsresultat før finansposter		2 659 955	2 488 274	2 868 355	2 993 156
Finansielle poster					
Finansinntekt		24 789	6 708	500	500
Finanskostnad		1 247 682	850 824	1 143 000	2 182 000
Sum finansposter		-1 222 893	-844 116	-1 142 500	-2 181 500
Årsresultat		1 437 062	1 644 158	1 725 855	811 656
Overført udekket tap	11	1 437 062	1 644 158	0	0
Sum disponering		1 437 062	1 644 158	0	0

Balanse 31.12.2022

Landskronaveien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	22 215 612	22 215 612
Tomt	9	6 407 639	6 407 639
Sum varige driftsmidler		28 623 251	28 623 251
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		28 623 251	28 623 251
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 126 793	856 676
Kundefordringer		132 611	16 901
Andre fordringer		38 754	45 269
Sum fordringer		1 298 157	918 846
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 149 282	2 666 753
Sum omløpsmidler		3 447 439	3 585 599
SUM EIENDELER		32 070 691	32 208 851

Balanse 31.12.2022

Landskronaveien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	12 400	12 400
Udekket tap	11	-23 822 544	-25 259 607
Sum egenkapital		-23 810 144	-25 247 207
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	49 726 279	51 442 932
Borettssinnskudd	14	5 697 300	5 697 300
Sum langsiktig gjeld		55 423 579	57 140 232
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		444 778	309 276
Forskuddsbet felleskostn.		2 397	0
Annen kortsiktig gjeld	16	10 081	6 550
Sum kortsiktig gjeld		457 256	315 826
Sum gjeld		55 880 835	57 456 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 070 691	32 208 851

Landskronaveien Borettslag

Nina Kristin Enger
Styrets leder

Marius Kamp Helgesen
Styremedlem

Trine Hasle
Styremedlem

Jens-Realf Båtberget
Styremedlem

Thomas Vestli Lorentzen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Landskronaveien Borettslag

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	0	39 480
Generelle felleskostnader	5 598 848	5 413 344	5 615 088	5 574 320
Stipulerte avdrag	1 730 296	1 793 040	1 725 000	1 363 000
Stipulerte rentekostnader	1 126 788	950 832	1 143 000	2 182 000
Strøm	0	146 076	100 000	100 000
Sum felleskostnader	8 455 932	8 303 292	8 622 568	9 258 800

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	343 579	48 574	22 000	22 000
Sum andre driftsinntekter	343 579	48 574	22 000	22 000

Andre inntekter består av blant annet viderefakturerte el-billadere, strømavregning ladeanlegg og innbetaling for større søppeldunk

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	398 340	384 869	384 869	398 340
Arbeidsgiveravgift	56 166	54 267	54 267	56 165
Sum lønnskostnader	454 506	439 136	439 136	454 505

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	153 616	149 288	153 617	160 590
Juridisk rådgivning	44 295	1 500	0	0
Revisjon	6 388	6 388	6 500	6 800
Teknisk bistand	6 258	30 620	30 000	5 000
Tilleggstenester	560	1 000	2 000	2 000
Vedlikeholdsplan	25 750	25 750	26 500	27 500
Sum konsulenttenester	236 867	214 546	228 617	241 890

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	2 500	1 000
Brannsikring	0	0	2 500	100
Bygninger	161 422	135 816	115 000	90 000
Dugnad	2 957	0	0	0
Egenandel	10 000	0	20 000	10 000
Eiendom	7 000	0	0	0
Elektro	185 312	185 711	20 000	10 000
Garasjer	0	40 587	10 000	10 000
Utvendig anlegg	38 375	273 574	5 000	100
VVS	151 873	155 247	115 000	100 000
Sum vedlikeholdskostnader	556 939	790 935	290 000	221 200

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	366 064	343 152	362 250	391 700
Kommunale avgifter	2 486 226	2 404 338	2 509 500	2 660 300
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 852 290	2 747 490	2 871 750	3 052 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	32 361	26 623	35 000	35 000
Sameie/velforening	561 188	407 902	599 912	687 058
Skadedyrbekjempelse	19 453	0	0	0
Søppeltømming / container	47 344	49 132	50 000	50 000
Vaktmester	252 648	180 864	189 907	295 600
Sum driftskostnader	912 994	664 521	874 819	1 067 658

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	2 417	0	0
Kontormaskiner	0	22 063	0	0
Nøkler, låser, skilt	0	0	2 000	2 000
Sum driftsmateriale	0	24 480	2 000	2 000
Generalforsamling	12 443	10 544	12 000	12 000
Kostnader tillitsvalgte	15 114	13 871	10 000	10 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	5 000	5 000
Lisenser/software	2 251	2 585	3 500	3 500
Rekvisita	1 479	4 009	1 000	1 000
Velferd	4 000	4 571	4 000	4 000
Sum kontorkostnader	35 286	35 580	35 500	35 500
Gave, ikke fradragsberettiget	620	861	1 000	1 000
Øredifferanser	-1	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	7 833	5 369	7 800	7 800
Sum andre kontorkostnader	8 452	6 229	8 800	8 800
Sum andre driftskostnader	43 738	66 289	46 300	46 300

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	11 090 937	11 124 675	6 407 639
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 090 937	11 124 675	6 407 639
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 090 937	11 124 675	6 407 639
Antatt levetid i år :			

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir

kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 12 400 fordelt på 124 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-25 259 607	-26 903 765
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 437 062	1 644 158
Sum opptjent egenkapital 31.12	-23 822 544	-25 259 607

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

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

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	49 726 279	51 442 932
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	49 726 279	51 442 932

Note 13 Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	90497172119
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	53 800 0005
Lånesaldo 01.01:	1 442 491
Avdrag i perioden:	1 716 653
Opptak i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	49 726 279

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	49 726 279	51 442 932
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	28 623 251	28 623 251
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	59 197 300	59 197 300

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Påløpt rente	10 081	4 651
Uopptjent inntekt	0	1 899
Sum annen kortsiktig gjeld	10 081	6 550

Note 17 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	3 269 774	3 451 722
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 437 062	1 644 158
Opptak lån	0	53 500 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 716 653	-55 326 106
B. Årets endring i disponible midler	-279 591	-181 948
C. Disponible midler 31.12	2 990 183	3 269 774
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 447 439	3 585 599
- Kortsiktig gjeld	457 256	315 826
= Disponible midler 31.12	2 990 183	3 269 774

Note 18 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 124/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

Årsoppgjørspakke.pdf


Navn
Enger, Nina Kristin

Dato
2023-02-27

Identifikasjon
 Enger, Nina Kristin

Navn
Lorentzen, Thomas Vestli

Dato
2023-02-27

Identifikasjon
 Lorentzen, Thomas Vestli

Navn
Helgesen, Marius Kamp

Dato
2023-02-27

Identifikasjon
 Helgesen, Marius Kamp


Navn
Båtberget, Jens-Realf

Dato
2023-02-27

Identifikasjon
 Båtberget, Jens-Realf

Navn
Hasle, Trine

Dato
2023-02-24

Identifikasjon
 Hasle, Trine



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

Til generalforsamlingen i Landskronaveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landskronaveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 437 062. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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
01.03.2023

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 1. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD Norwegian Buypass	(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna 01.03.2023 21.14.47

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

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Jens-Realf Båtberget for 2 år Adresse: LKV 455

2. Som styremedlemmer foreslås:

- | | | |
|-------------------------------|----------|---|
| 1. Navn: Trine Hasle | for 2 år | Adresse: LKV 491 |
| 2. Navn: Nina Kristin Enger | for 1 år | Adresse: LKV 328 (inn for Jens-Realf Båtberget) |
| 3. Navn: Marius Kamp Helgesen | for 2 år | Adresse: LKV 226 (ikke på valg 2023) |
| 4. Navn: Thomas V. Lorentzen | for 2 år | Adresse: LKV 270 (ikke på valg 2023) |

3. Som varamedlemmer foreslås:

- | | | |
|--------------------------------------|----------|---------|
| 1. Navn: Frode Orloff-Standal | Adresse: | LKV 228 |
| 2. Navn: Thineshbabu Sivapathalingam | Adresse: | LKV 242 |
| 3. Navn: Hilde Johansen | Adresse: | LKV 274 |
| 4. Navn: Martin Strand | Adresse: | LKV 266 |
| 5. Navn: Elisabeth Sætha | Adresse: | LKV 197 |

4. Som valgkomité foreslås:

- | | | |
|--------------------------------|----------|---------|
| 1. Navn: Heidi Moen | Adresse: | LKV 263 |
| 2. Navn: Mona Hagejordet | Adresse: | LKV 224 |
| 3. Navn: Stein Håvard Pedersen | Adresse: | LKV 330 |

5. Som delegat til BORI generalforsamling foreslås *):

- | | | |
|-------------------------------|----------|---------|
| 1. Navn: Nina Kristin Enger | Adresse: | LKV 328 |
| 2. Navn: Trine Hasle | Adresse: | LKV 491 |
| 3. Navn: Jens-Realf Båtberget | Adresse: | LKV 455 |

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

- | | | |
|-------------------------------|----------|---------|
| 1. Navn: Marius Kamp Helgesen | Adresse: | LKV 226 |
| 2. Navn: Thomas V. Lorentzen | Adresse: | LKV 270 |
| 3. Navn: Frode Orloff-Standal | Adresse: | LKV 228 |

Dato: 15.02.2023

I valgkomiteen for Landskronaveien Borettslag

Heidi Moen

Mona Hagejordet

Stein Håvard Pedersen

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Landskronaveien Borettslag tirsdag 20.05.2025 kl. 17:30 - Quality Hotel Olavsgaard .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Heidi Moen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:29

Antall fremlagte fullmakter:1

Totalt:30

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteens foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 450 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(Endringsforslag i vedtektene krever 2/3 flertal)

Styret ønsker å endre dagens vedtekter 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt (8) og legge til nytt punkt:

Nåværende 5. Vedlikehold, 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

[\(8\) Ved oppussing hvor strøm, rør, membran og bæring berøres, skal dette utføres av autoriserte fagpersoner. Dette skal dokumenteres til styret. Endringer er søknadspliktige.](#)

Vedtak:

Vedtak godkjent

Antall stemmer for: 28

Generalforsamlingen ønsker å endre setningen under punkt (9) AIRCONDITION/ VARMEPUMPE. De ønsker at det skal stå følgende: Skal stå på stativ på gulvet på verandaen i 2.etg.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgt ble: Terje Ferstad for 2 år.

6.2 Valg av medlem til styret

Vedtak:

Valgt ble: Jens-Realf Båtberget for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: For 1 år

1. Trine Hasle- Første varamedlem
2. Marianne Karlsen
3. Heidi Jessen Woldsnes
4. Martin Strand
5. Elisabeth Sætha

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble for 1 år:

- Heidi Moen
- Mona Hagejordet
- Stein Håvard Pedersen

6.5 Valg av delegater til BORI sin generalforsamling 2. juni 2025

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 1 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter

Påmeldingsfrist til BORI sin generalforsamling var 2. mai 2025. Styret har derfor meldt inn delegater før generalforsamling 2025.

Vedtak:

Valgt ble:

Delegater:

- Nina Kristin Enger
- Marius Kamp Helgesen

Varadelegater:

- Jens-Realf Båtberget
- Frode Orloff-Standal

kl 18:18

Protokoll for Landskronaveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helen Gundersen (sign.)	21.05.2025
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Heidi Moen (sign.)	21.05.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 16.04.2024 for 262 Landskronaveien Borettslag.

Møtested: Quality Hotel Olavsgaard

Tid: kl. 18:00

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Etter generalforsamlingen avholdes det et kort beboermøte, der styret informerer litt og beboere kan komme med spørsmål til styret.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsmelding for 2023

Sak 3: Årsoppgjøret for 2023

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Valg av tillitsvalgte

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 7: Oppsigelse av dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL (krever 2/3 flertall):

Sak 8: Vedtektsendring av § 1-2 (forr.førsel)

Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Sak 2: Styrets årsmelding for 2023

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

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

Sak 3: Årsoppgjøret for 2023

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 10 004 844 mot budsjetterte inntekter på kr 9 280 800, som er 724 044 kr større enn budsjettert (økning i felleskostnader).

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 6 667 118 mot budsjetterte kostnader på kr 6 287 644, som er 379 474 kr større enn budsjettert. Avvik fra budsjett er i det vesentligste større kommunale avgifter/eiendomsskatt, større honorarkostnad, større driftskostnader, og lavere kostnad til Fellesorganet.

Finanskostnader var i perioden kr 2 241 655 mot budsjetterte kostnader på kr 2 182 000, som er 59 655 kr større enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 1 147 815 mot budsjettert kr 811 656, som er 336 159 kr større enn budsjettert.

A: Årsregnskapet

Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent

B: Anvendelse av årsresultatet

Anvendelse av årsresultatet: Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap og reduserer dette.

Sak 4: Styrehonorar

Valgkomiteens forslag

Ihht protokoll fra generalforsamling 2023 er godtgjørelse til styret fastsatt til: 421 842,-.

Vårt forslag er å holde godtgjørelsen til styret uendret i 2024.

Sak 5: Valg av tillitsvalgte

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

- Nina Enger
- Marius Kamp Helgesen
- Thomas Lorentzen

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

- Frode Orloff-Standal
- Atle Bentzen
- Heidi Jessen Woldsnes
- Tommy Westerås Arntsen
- Elisabeth Sætha

Kandidater til **Valgkomite**:

- Heidi Moen
- Mona Hagejordet
- Stein Håvard Pedersen

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Kandidater til **Delegat** :

- Jens-Realf Båtberget
- Trine Hasle
- Nina Enger

Kandidater til **Varadelegat**:

- Thomas Lorentzen
- Marius Kamp Helgesen
- Frode Orloff-Standal

Sak 7: Oppsigelse av dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL (krever 2/3 flertall):

Styret velger de til enhver tid beste leverandørene til driftsoppgaver for borettslaget og dets andelseiere.

Det er styret som inngår disse avtalene, jf. ordinær avtalerett, med vanlige regler for oppsigelse.

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

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

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

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

"Forretningsførsel" kan deles inn i tre deler:

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

På bakgrunn av styrets erfaringer i mer enn ett år, og de problemer som har vært og fortsatt er, så mener styret at forretningsførsel bør overtas av en annen leverandør. Det betyr at styret

vil si opp dagens avtale med BORI BBL og finne en annen leverandør.

I forhold til listen over så gjelder dette punkt 1.

Punkt 2 blir ikke endret. Du som andelseier vil fortsatt være medlem av BORI BBL, jf. vilkår i borettslagsloven.

Det samme gjelder for punkt 3, forkjøpsretten, som vil fortsatt være tilknyttet BORI BBL.

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

forretningsførsel til borettslaget.

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

Generalforsamlingen må vedta oppsigelsen med 2/3 flertall, dvs. like mye som det kreves for å vedta en ordinær vedtektsendring.

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

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

Fellesorganet for Skjettenbyen, som er et samarbeidsorgan for de 12 borettslagene i Skjetten, har sjekket oppsigelsesvilkårene til OBOS og USBL. Begge disse opererer med vanlig avtalerett og at styret kan si opp avtalen med 6 måneders oppsigelsesfrist.

Ingen av dem krever at en oppsigelse skal behandles på en generalforsamling.

Styrets innstilling

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

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

Sak 8: Vedtektsendring av § 1-2 (forr.førsel)

Som følge av sak 7 og erfaringene med BORI BBL fremmer styret en vedtektsendring.

Endringen går på at styret velger den til enhver tid beste leverandør av

forretningsførertjenester,

regnskap, revisjon m.m. på lik linje med øvrige driftstjenester som borettslaget trenger.

Styrets innstilling

Det foreslås følgende endring i vedtektenes § 1-2

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 BORI BBL, jf. brl. § 8-10.

(4) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget BORI BBL, 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 vedtektpunkt o.l. hvor forretningsførerens navn forekommer.

Landskronaveien Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2023

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Jens-Realf Båtberget	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	Trine Hasle	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Nina Kristin Enger	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	Marius Kamp Helgesen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Thomas V. Lorentzen	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Frode Orloff-Standal	(valgt for 1 år i 2023)
Thineshbabu Sivapathalingam	(valgt for 1 år i 2023)
Hilde Johansen	(valgt for 1 år i 2023)
Martin Strand	(valgt for 1 år i 2023)
Elisabeth Sætha	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

Heidi Moen
Mona Hagejordet
Stein Håvard Pedersen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Nina Kristin Enger	Delegat
Trine Hasle	Delegat
Jens-Realf Båtberget	Delegat
Marius Kamp Helgesen	Varadelegat
Thomas V. Lorentzen	Varadelegat
Frode Orloff-Standal	Varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Landskronaveien Borettslag ble stiftet 27.10.1971 og har organisasjonsnummer 848296392

Borettslaget består av 124 andelsboliger, fordelt på 15 bygninger med adresser: Landskronaveien 187-209, 213-235, 239-249, 253-267, 451-477, 481-495, 497-507, 216-238, 242-248, 254-260, 266-284, 288-298, 302-310, 314-332 og 340-354.

Eiendommen har gnr. 69, bnr. 33, 34 og 35 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 styremøter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere.
- Budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Parkering/EL-bil lading
- Generell e-post korrespondanse med beboere.
- Befaring uteområder med Roger Olsen Vedlikehold

Av andre større saker kan nevnes:

- Skjevheter/utglidning i deler av rekke 481-495 og garasjerekker i nord.
- Klage vedrørende malingsarbeidet
- Klage vedrørende eiendomsskatt
- Stevning av Lillestrøm kommune vedrørende eiendomsskatt (ledes av FO)
- *Vannmålere (ledes av FO)*

Velferdstiltak eller andre arrangementer:

- Informasjon til nye beboere
- Informasjon – Beboerinformasjon – Hjemmeside - Facebook
- Dugnad
- Komprimeringsbil vår og høst
- Fellesmøter med Gjelleråsen og Sletta borettslag

- FO møter
- Felles arrangement i regi av FO (f.eks. skøytedisko, julegrantenning)

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

- Det jobbes med å finne en løsning på klagen på malingsarbeidet som er utført av profesjonell maler. Styret har engasjert advokat og dette kan bli en rettslig tvist.
- Det jobbes med advokat og geologer i forbindelse med skjevheter i rekkehus rekke i nord og garasjer. Lillestrøm kommune har tidligere frasagt seg ansvar for dette.
- Borettslagene i Skjettenbyen er uenig med kommunen i hvordan selve regnestykket skal settes opp når det beregnes eiendomsskatt. Kommunen har en annen tilnærming. Flere borettslag har i fellesskap vinteren 2024 valgt å ta ut en stevning i tingrett for å få en rettslig avklaring på dette.

Godkjent av styret, den 18.03.2024.

INFORMASJON OM LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG

Landskronaveien borettslag ble stiftet 27.10.1971

Borettslagets styre har kontor i Landskronaveien.
Styret kan kontaktes e-post: lkvbrl@gmail.com

Mer informasjon finnes på www.landskronaveien.no

VEDTEKTER/TRIVSELSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og trivselsregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder på eiendommene.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Roger Olsen Vedlikehold om vaktmestertjenester.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. En garasje pr. andel. Borettslaget har avtale med P-Service AS om kontroll av våre parkeringsplasser, parkering på grøntareal og egen parsell.

Registrering skjer digitalt på: www.leie.p-service.no

Beboerparkering:

Garasje: En bil skal alltid stå i garasjen. Denne bilen skal **ikke** registreres i den digitale parkeringsløsningen.

Uteparkering: Bil 1 registreres gratis i den digitale parkeringsløsningen.

Bil 2: 200,- pr. mnd., Bil 3: 300,- pr mnd., Bil 4: 500,- pr mnd.

Gjesteparkering:

Registreres gratis i den digitale parkeringsløsningen. 10t eller 3 døgn.

Ved valg av 3 døgn gjesteparkering, får bilen 3 døgn karantene før man kan komme tilbake for ny parkering.

For parkering utover 3 døgn, sendes e-post til styret i god tid med bilens registrerings nr. og perioden gjestene blir/bilen blir stående parkert.

Mer info og brukerveiledning finner du på hjemmesiden.

Alle garasjer har opplagt infrastruktur for montering av ladeboks. Andelseier som ønsker ladeboks må bestille dette gjennom borettslagets styre.

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

I Landskronaveien borettslag er det levert ut 1 brannslukkingsapparat, 2 røykvarslere og 1 brannteppe som skal følge boligen. Brannslukkingsapparat og røykvarslere ble byttet i mars 2020.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telia Norge AS

Tjenestene leveres av TELIA.

Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16.

Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt.

Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) er ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyens felleseide kabel-TV anlegg. Oppgradering av bredbåndshastigheten til rabatterte priser, abonnement på flere TV-pakker, m.m. er noen av ekstra tjenestene den enkelte husstand kan kjøpe.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut.

Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDS HISTORIKK

Her kan styret liste opp større vedlikeholdsarbeider i de senere år og etter hvert opparbeide seg en vedlikeholdshistorikk.

Type vedlikehold	Årstall
Full utvendig rehabilitering av rekkehusene	2013/2014
Brannsikring og maling av garasjer	2016
Oppgradering av lekeplass ved nr. 250	2017
Rørspyling	2018
Oppgradering av lekeplass (nr.300)	2018
Maling av rekkehus: 340-354, 314-332, 304-310, 288-298, 266-284, 242-260, 216-238, 187-209	2019
Rehabilitering boder etter vannlekkasjer i tilknytning til bygning 451-477 og 481-495	2019
Montert manglende snøfangere og reparert takrenner på garasjer.	2019
Bytte av fotoceller til stikkveisbelysning	2020
Bytte av røykvarslere og brannslukningsapparat	2020
Maling av rekkehus: 213-235, 239-267, 451-477, 481-495, 497-507	2020
Oppgradering av lekeplass (nr.251)	2021

Vedlikehold utføres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr. 20733423

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000, -. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Styret melder sak til forsikringsselskapet.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Saker meldes inn til Fremtind på vanlig måte via styret.

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Landskronaveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 675 163	8 455 932	9 258 800	10 962 452
Annen driftsinntekt	2	329 681	343 579	22 000	250 056
Sum driftsinntekter		10 004 844	8 799 511	9 280 800	11 212 508
Kostnader					
Lønskostnad	3	481 321	454 506	454 505	481 321
Konsulenttjenester	4	225 687	236 867	241 890	239 790
Kontingenter		50 598	50 598	50 598	57 796
Rep og vedlikehold	5	554 469	556 939	221 200	609 000
Forsikringer		790 127	733 641	806 493	867 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	3 308 979	2 852 290	3 052 000	3 826 000
Energi og fyring		321 855	281 186	330 000	200 000
Kabel-TV og telefoni		1 620	1 370	2 000	2 000
Driftskostnader	7	79 475	285 009	330 600	35 000
Leiekostnader		7 989	15 426	15 000	14 000
Kostnader til fellessameier		617 559	561 188	687 058	728 345
Andre driftskostnader	8	227 439	110 535	96 300	85 300
Sum driftskostnader		6 667 118	6 139 556	6 287 644	7 145 552
Driftsresultat før finansposter		3 337 727	2 659 955	2 993 156	4 066 956
Finansielle poster					
Finansinntekt		51 743	24 789	500	0
Finanskostnad		2 241 655	1 247 682	2 182 000	2 843 000
Sum finansposter		-2 189 912	-1 222 893	-2 181 500	-2 843 000
Årsresultat		1 147 815	1 437 062	811 656	1 223 956
Overført udekket tap	11	1 147 815	1 437 062	0	0
Sum disponering		1 147 815	1 437 062	0	0

Balanse 31.12.2023

Landskronaveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	22 215 612	22 215 612
Tomt	9	6 407 639	6 407 639
Sum varige driftsmidler		28 623 251	28 623 251
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		28 623 251	28 623 251
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 369 830	1 126 793
Kundefordringer		245 447	132 611
Andre fordringer		117 829	38 754
Sum fordringer		1 733 106	1 298 157
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 402 190	2 149 282
Sum omløpsmidler		4 135 296	3 447 439
SUM EIENDELER		32 758 547	32 070 691

Balanse 31.12.2023

Landskronaveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	12 400	12 400
Udekket tap	11	-22 674 729	-23 822 544
Sum egenkapital		-22 662 329	-23 810 144
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	48 349 518	49 726 279
Borettsinnskudd	13	5 697 300	5 697 300
Sum langsiktig gjeld		54 046 818	55 423 579
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 314 130	444 778
Annen kortsiktig gjeld	15	59 929	12 478
Sum kortsiktig gjeld		1 374 059	457 256
Sum gjeld		55 420 877	55 880 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 758 547	32 070 691

Landskronaveien Borettslag

Jens-Realf Båtberget
Styrets leder

Marius Kamp Helgesen
Styremedlem

Trine Hasle
Styremedlem

Thomas Vestli Lorentzen
Styremedlem

Nina Kristin Enger
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Landskronaveien Borettslag

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	5 993 664	5 598 848	5 574 320	6 852 482
Stipulerte renter	2 181 408	1 126 788	2 182 000	2 843 000
Stipulerte avdrag	1 363 008	1 730 296	1 363 000	1 266 970
Strøm/ ladeanlegg	137 083	0	100 000	0
Strøm/ ladeanlegg	0	0	39 480	0
Sum felleskostnader	9 675 163	8 455 932	9 258 800	10 962 452

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	41 337	116 866	22 000	25 056
Portåpner	0	4 200	0	0
El bil/ladeanlegg	288 344	222 813	0	225 000
Sum andre driftsinntekter	329 681	343 579	22 000	250 056

Andre inntekter er store avfallsbeholdere og portåpnere/nøkler. Elbil/ladeanlegg er strømavregning ladeanlegg.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	421 842	398 340	398 340	421 842
Arbeidsgiveravgift	59 479	56 166	56 165	59 479
Sum lønnskostnader	481 321	454 506	454 505	481 321

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har i tillegg fått dekket bevertning styremøter med 678 kroner og juleavslutning med 20 232 kroner.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 500	6 388	6 800	7 200
Forretningsførerhonorar	153 899	153 616	160 590	160 590
Andre forvaltningstjenester	280	560	2 000	2 000
Juridisk bistand	3 366	44 295	0	40 000
Teknisk bistand	2 794	6 258	5 000	5 000
Vedlikeholdsplan	0	25 750	27 500	0
HMS	23 073	0	0	25 000
Annen fremmed tjeneste	35 776	0	40 000	0
Sum konsulenttenester	225 687	236 867	241 890	239 790

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	80 562	161 422	90 000	90 000
Vedlikehold VVS	81 299	151 873	100 000	100 000
Vedlikehold elektro	0	185 312	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	322 286	38 375	100	324 000
Vedlikehold garasjer	30 600	0	10 000	45 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	1 000	0
Vedlikehold eiendom	0	7 000	0	0
Vedlikehold brannsikring	9 723	0	100	10 000
Dugnadskostnader	0	2 957	0	0
Egenandel forsikringsskader	30 000	10 000	10 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	554 469	556 939	221 200	609 000

Vedlikehold utvendig anlegg inneholder vaktmestertjenester, se budsjett note 10.

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	2 851 457	2 486 226	2 660 300	3 300 000
Eiendomsskatt	457 522	366 064	391 700	526 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	3 308 979	2 852 290	3 052 000	3 826 000

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	0	252 648	295 600	0
Snøbrøyting/stroing/feiling	79 475	32 361	35 000	35 000
Sum driftskostnader	79 475	285 009	330 600	35 000

Vaktmestertjenester er kostnadsført under Vedlikehold utvendig anlegg, se note 6.

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader ladeanlegg	119 181	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	19 453	0	0
Soppeltømming/container	56 752	47 344	50 000	45 000
Verktøy og redskaper	1 922	0	0	0
Inventar	7 020	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	0	2 000	0
Annet driftsmateriale	180	0	0	0
Kontorrekvisita	2 041	1 479	1 000	2 000
Lisenser/software	2 369	2 251	3 500	3 500
Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 000	0	5 000	0
Kostnader tillitsvalgte	20 910	15 114	10 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	5 910	12 443	12 000	12 000
Velferdskostnader	1 328	4 000	4 000	4 000
Gave, ikke	0	620	1 000	1 000
Øredifferanser	8	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	7 818	7 833	7 800	7 800
Sum andre driftskostnader	227 439	110 535	96 300	85 300

Driftskostnader ladeanlegg er montering av ladestasjoner og bestilte fjernkontroller.

Note 12 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	6 407 639	11 124 675	11 090 937
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	6 407 639	11 124 675	11 090 937
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	6 407 639	11 124 675	11 090 937
Anskaffelsesår	1971	1971	2007
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

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

Note 14 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 12 400 fordelt på 124 å kr. 100.

Note 15 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-23 822 544	-25 259 607
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 147 815	1 437 062
Sum opptjent egenkapital 31.12	-22 674 729	-23 822 544

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

Note 17 Pantelån**HANDELSBANKEN**

Renter 31.12.23: 5,20%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2021

53 500 000

Nedbetalt tidligere

3 773 721

Nedbetalt i år

1 376 761

Lånesaldo 31.12

48 349 518

Beregnet innfrielsesdato: 08.01.2045

Sum langsiktig gjeld**48 349 518****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023****Note 18 Borettsinnskudd**

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

Note 19 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	54 046 818	55 423 579
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	28 623 251	28 623 251
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	59 197 300	59 197 300

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt rente	14 439	10 081
Andre påløpte kostnader	28 982	2 397
Annen kortsiktig gjeld	16 508	0
Sum annen kortsiktig gjeld	59 929	12 478

Annen kortsiktig gjeld er skyldig andel kostnader tilknyttet Gjelleråsen borettslag.

Note 21 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	2 990 183	3 269 774
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 147 815	1 437 062
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 376 761	-1 716 653
B. Årets endring i disponible midler	-228 946	-279 591
C. Disponible midler 31.12	2 761 237	2 990 183
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 135 296	3 447 439
- Kortsiktig gjeld	1 374 059	457 256
= Disponible midler 31.12	2 761 237	2 990 183

Note 22 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 124/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

262 2023 Årsregnskap korrigert pantelånnote.pdf

Navn
Enger, Nina Kristin

Dato
2024-04-19

Identifikasjon

 Enger, Nina Kristin

Navn
Båtberget, Jens-Realf

Dato
2024-04-19

Identifikasjon

 Båtberget, Jens-Realf

Navn
Hasle, Trine

Dato
2024-04-19

Identifikasjon

 Hasle, Trine

Navn
Lorentzen, Thomas Vestli

Dato
2024-04-20

Identifikasjon

 Lorentzen, Thomas Vestli

Navn
Helgesen, Marius Kamp

Dato
2024-04-19

Identifikasjon

 Helgesen, Marius Kamp



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

Til generalforsamlingen i Landskronaveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landskronaveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 147 815. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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
20.03.2024

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 20. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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
20.03.2024



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD Norwegian Buypass	(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) 03/20/2024 23:01:08

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

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Jens-Realf Båtberget for 2 år Adresse: LKV 455 (Ikke på valg 2024)

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Trine Hasle for 2 år Adresse: LKV 491 (Ikke på valg 2024)
2. Navn: Nina Kristin Enger for 2 år Adresse: LKV 328
3. Navn: Marius Kamp Helgesen for 2 år Adresse: LKV 226
4. Navn: Thomas V. Lorentzen for 2 år Adresse: LKV 270

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Frode Orloff-Standal Adresse: LKV 228
2. Navn: Atle Hermann Bentzen Adresse: LKV 263
3. Navn: Heidi Jessen Woldsnes Adresse: LKV 231
4. Navn: Tommy Arntsen Adresse: LKV 222
5. Navn: Elisabeth Sætha Adresse: LKV 197

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Heidi Moen Adresse: LKV 263
2. Navn: Mona Hagejordet Adresse: LKV 224
3. Navn: Stein Håvard Pedersen Adresse: LKV 330

5. Som delegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Adresse: LKV
2. Navn: Adresse: LKV
3. Navn: Adresse: LKV

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Adresse: LKV
2. Navn: Adresse: LKV
3. Navn: Adresse: LKV

Dato: 15.02.2024

I valgkomiteen for Landskronaveien Borettslag

Heidi Moen

Mona Hagejordet

Stein Håvard Pedersen

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

01 - 49 andeler: 1 representant
50 - 99 andeler: 2 representanter

100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter
250 - 299 andeler: 6 representanter
300 - 349 andeler: 7 representanter
350 - 399 andeler: 8 representanter

GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Valgkomiteens forslag:

Ihht protokoll fra generalforsamling 2023 er godtgjørelse til styret fastsatt til 421.842,-.

Vårt forslag er å holde godtgjørelsen til styret uendret i 2024.



Til medlemmer i BORI BBL som er andelseiere i Landskronaveien Borettslag

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

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

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

Lillestrøm, mars 2024
BORI BBL

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Landskronaveien Borettslag, avholdt den
30.03.2023 kl 1800. Sted : Quality Hotel Olavsgaard

Fra forretningsfører BORI møte: Willy Midtbø

Den oppsatte sakliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseiere: 25 andelseiere, 1 fullmakt

totalt: 26 stemmeberettigede.

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

Jens-Realf Båtberget ble valgt til sekretær.

Elisabeth Sætha og Hilde Johansen til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2022

Styrets årsberetning for 2022 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

- A) Årsregnskap for 2022
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

- B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at overskuddet tillegges opptjent egenkapital

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: Kr 421 842,-

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

SAK 5 INNKOMNE SAKER

Ingen inntømne saker

SAK 6 VALG

- A) Valg av styreleder :

Valgt ble : Jens-Realf Båtberget for 2 år

- B) Valg av styremedlemmer for 2 år

Valgt ble : Trine Hasle
 Nina Enger, valgt for 1 år

- C) Valg av varamedlemmer for 1 år

Valgt ble : Frode Standal
 Thineshbabu Sivapathalingam
 Hilde Johansen
 Martin Strand
 Elisabeth Sætha

D) Valg av valgkomite for 1 år

Valgt ble : Heidi Moen
Mona Hagejordet
Stein Håvard Pedersen

E) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

Valgt ble:	Nina Enger	Delegat
	Trine Hasle	Delegat
	Jens-Realf Båtberget	Delegat
	Marius Helgesen	Varadelegat
	Thomas Lorentzen	Varadelegat
	Frode Standal	Varadelegat

Protokollen undertegnes av:

Willy Midtbø /s/

Møteleder valgt av generalforsamlingen

Jens-Realf Båtberget /s/

Sekretær valgt av generalforsamlingen

Elisabeth Sætha /s/

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Hilde M. Platou Johansen /s/

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Jens-Realf Båtberget
Styremedlem: Trine Hasle
Styremedlem: Nina Enger
Styremedlem: Marius Helgesen
Styremedlem: Thomas Lorentzen



Trivselsregler

1. FORMÅL

Trivselsregler har til formål å sørge for at borettslaget til enhver tid er i den stand alle vi beboere ønsker det skal være. Trivselsreglene er en del av leiekontrakten/boretten og er hjemlet i vedtektene.

2. PIPER

Piper er beboers ansvar. (Se vedtekter 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt, punkt 2)

Kostnader ved reparasjoner og lekkasjer på piper dekkes av beboer.

Stålpiper er ikke anbefalt på flate tak. Pakningen på stålpipene må byttes ca. hvert 10 år. Dette må gjøres av et firma for beboers regning.

3. PARKERINGSBESTEMMELSER

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

Det er IKKE tillatt å parkere i stikkveiene, innenfor egen parsell eller på grøntområder.

Stikkveiene eies av Lillestrøm kommune, slik at feilparkerte biler vil kunne bli bøtelagt og fjernet av Lillestrøm kommune.

For å oppnå et godt miljø, skal bilkjøring i stikkveiene begrenses til det som er nødvendig, for eksempel ved varetransport og liknende. Stopp i stikkveien skal da begrenses så mye som mulig.

Hensetting av uregistrerte kjøretøyer er ikke tillatt på borettslagets eiendom, disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Det henvises til gjeldende parkeringsbestemmelser i henhold til det til enhver tid engasjerte parkeringsselskap.

4. UTEOMRÅDER

Styret har ansvaret for beskjæring av trær og busker i stikkveiene og på felles lekeplasser.

Beboerne må selv sørge for at det er ryddig og ordentlig på egen parsell. Søppel må ikke henges på parsellen, og hageavfall eller annet avfall må ikke kastes i daler eller andre fellesområder, men kjøres til offentlig gjenvinningsstasjon.

Busker og trær på egen parsell må ikke vokse slik at det er til sjenanse eller tar sola for naboene.

Hekker skal ikke være høyere enn 180cm.

Trær må ikke plantes nærmere yttervegg enn 4m og skal ikke være høyere enn huset.

Hvis naboer krever dette, plikter man å beskjære trær på egen parsell ned til 4m.

Fjerning eller beskjæring av trær bekostes av den andelseier som eier parsellen der treet står.

Helleraden langs husveggen, som beskytter underliggende isolasjon/drenering, skal ikke fjernes. Det er heller ikke lov å plante trær og busker som kan være til skade for isolasjon/drenering.

Bruk av Jacuzzi, badebasseng og trampoliner er beboeres eget ansvar, med tanke på oppsett, bruk og sikring i forhold til ulykker, skader og drukning. Tømming av slikt utstyr skal foregå direkte ned i kummer.

5. PARABOLANTENNER

Beboer må søke styret for oppsett av parabolantenner. Parabol skal monteres på mest gunstig måte for å unngå sjenanse. Det er ikke lov å sette denne direkte på yttervegg eller på tak. Alle kostnader dekkes av beboer.

6. BODBELYSNING

Lyset på endeveggen av boden er en del av stikkveis-belysningen. Beboerne har selv ansvaret for at lyset på bodene til enhver tid virker.

Det er montert fotoceller på siden av bodene. Den som har fotocellen på sin side betaler for strømmen. Den som ikke har fotocellen betaler og skifter lyspæren.

7. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget. Eier er pliktig til å følge gjeldende lover og regler for dyrevern. Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.

8. STIKKVEISTILLITSVALGTE

Beboere velger selv stikkveistillitsvalgt i hver stikkvei. Funksjonen varer i et år av gangen. Stikkveistillitsvalgtes oppgaver er å bla. hjelpe til å organisere dugnadene i egen stikkvei.

Nyvalgte stikkveistillitsvalgte meldes til styret.

9. RO I BORETTSLAGET

Det skal være ro i boligen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Det skal ikke foretas støyende arbeid i tiden mellom kl. 21.00 og kl. 07.00.

Helligdagsfred:

Støyende arbeid på søndager og helligdager fra kl. 00 til kl. 24, samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 er forbudt.

«Styret kan forestå endringer i Trivselsreglene uten GF godkjenning fra 2016»

Sist endret: 20.05.2025

262 Landskronaveien Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 16.04.2024

Sted: Quality Hotel Olavsgaard

24 av 124 mulige stemmegivere var representert.

24 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Line Nilsen fra BORI velges til møteleder. Line Nilsen velges til sekretær. Frode Orloff-
Standal velges til å undertegne protokollen sammen med møteleder. Innkalling godkjennes.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsmelding for 2023

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

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Årsmeldingen tas til orientering.

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Årsoppgjøret for 2023

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 10 004 844 mot budsjetterte inntekter på kr 9 280 800, som er 724 044 kr større enn budsjettert (økning i felleskostnader).

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 6 667 118 mot budsjetterte kostnader på kr 6 287 644, som er 379 474 kr større enn budsjettert. Avvik fra budsjett er i det vesentligste større kommunale avgifter/eiendomsskatt, større honorarkostnad, større driftskostnader, og lavere kostnad til Fellesorganet.

Finanskostnader var i perioden kr 2 241 655 mot budsjetterte kostnader på kr 2 182 000, som er 59 655 kr større enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 1 147 815 mot budsjettert kr 811 656, som er 336 159 kr større enn budsjettert.

Årsregnskapet - Enstemmig vedtatt

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B)Anvendelse av årsresultatet: Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap og reduserer dette.

Sak 4: Styrehonorar

Valgkomiteens forslag - Enstemmig vedtatt

Ikke protokoll fra generalforsamling 2023 er godtgjørelse til styret fastsatt til: 421 842,-.

Vårt forslag er å holde godtgjørelsen til styret uendret i 2024.

Sak 5: Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (2 år) (3)

Nina Enger 1. valg - enstemmig valgt

Marius Kamp Helgesen 2. valg - enstemmig valgt

Thomas Lorentzen 3. valg - enstemmig valgt

Varamedlemmer (1 år) (5)

Frode Orloff-Standal	1. valg - enstemmig valgt
Atle Bentzen	2. valg - enstemmig valgt
Heidi Jessen Woldsnes	3. valg - enstemmig valgt
Tommy Westerås Arntsen	4. valg - enstemmig valgt
Elisabeth Sætha	5. valg - enstemmig valgt

Valgkomite (3)

Heidi Moen	1. valg - enstemmig valgt
Mona Hagejordet	2. valg - enstemmig valgt
Stein Håvard Pedersen	3. valg - enstemmig valgt

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat (3)

Jens-Realf Båtberget	1. valg - enstemmig valgt
Trine Hasle	2. valg - enstemmig valgt
Nina Enger	3. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (3)

Thomas Lorentzen	1. valg - enstemmig valgt
------------------	---------------------------

Marius Kamp Helgesen 2. valg - enstemmig valgt

Frode Orloff-Standal 3. valg - enstemmig valgt

Sak 7: Oppsigelse av dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL (krever 2/3 flertall):

Styret velger de til enhver tid beste leverandørene til driftsoppgaver for borettslaget og dets andelseiere.

Det er styret som inngår disse avtalene, jf. ordinær avtalerett, med vanlige regler for oppsigelse.

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

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

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

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

"Forretningsførsel" kan deles inn i tre deler:

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

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

I forhold til listen over så gjelder dette punkt 1.

Punkt 2 blir ikke endret. Du som andelseier vil fortsatt være medlem av BORI BBL, jf. vilkår i borettslagsloven.

Det samme gjelder for punkt 3, forkjøpsretten, som vil fortsatt være tilknyttet BORI BBL.

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

forretningsførsel til borettslaget.

BORI BBL krever, gjennom sin gjeldende avtale og punkt 18 "Oppsigelse", at det kun er

borettslagets generalforsamling som kan si opp dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL.

Generalforsamlingen må vedta oppsigelsen med 2/3 flertall, dvs. like mye som det kreves for å vedta en ordinær vedtektsendring.

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

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

Fellesorganet for Skjettenbyen, som er et samarbeidsorgan for de 12 borettslagene i Skjetten, har sjekket oppsigelsesvilkårene til OBOS og USBL. Begge disse opererer med vanlig avtalerett og at styret kan si opp avtalen med 6 måneders oppsigelsesfrist.

Ingen av dem krever at en oppsigelse skal behandles på en generalforsamling.

Styrets innstilling - Vedtatt med 22 stemmer

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

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

Det gis samtykke til oppsigelse.

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

Sak 8: Vedtektsendring av § 1-2 (forr.førsel)

Som følge av sak 7 og erfaringene med BORI BBL fremmer styret en vedtektsendring.

Endringen går på at styret velger den til enhver tid beste leverandør av forretningsførertjenester,

regnskap, revisjon m.m. på lik linje med øvrige driftstjenester som borettslaget trenger.

Styrets innstilling - Vedtatt med 21 stemmer

Det foreslås følgende endring i vedtektenes § 1-2

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 BORI BBL, jf. brl. § 8-10.

(4) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget BORI BBL, 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.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 21

Ordinær generalforsamling 16.04.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Orloff-Standal, Frode	2024-04-17	Nilsen, Line	2024-04-19
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Orloff-Standal, Frode		 Nilsen, Line	



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

Landskronaveien Borettslag



Vedtekter

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.10.1971 og sist endret i ordinær generalforsamling den 20. mai 2025.

Vedtekter for Landskronaveien Borettslag

Org nr. 848296392

Tilknyttet BORI BBL

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningsførsel og 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 Boligbyggerlaget USBL, jf. brl. § 8-10
- (4) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget BORI BBL, 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 vedtekts punkt 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.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Lillestrøm kommune kan tegne og eie andeler i samsvar med § 13 i lov om borettslag. Lillestrøm kommune har videre forkjøpsrett på vegne av enkeltpersoner (fysiske personer) som kommunen utpeker, til hver tredje andel som overdras. Dersom kommunen ikke gjør denne forkjøpsretten gjeldene, har borettslagets styre omsorg for at Lillestrøm kommune, andelseierne i borettslaget og boligbyggelaget får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldene.

(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.

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.

(6) En andel kan ikke gjøres om til flere leiligheter

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

(5) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseier plikter å på forhånd melde brukerens navn og bruksoverlatingens varighet til styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og **vedlikeholde** slikt som vinduer, dører/hoveddør, rør fra og med første hoved stoppekran i vegg 1. etasje.

Sikringsskap fra og med første hovedsikrings/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også **nødvendige reparasjoner og utskifting** av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm, pipe og ildsted. Dette gjelder også all uoriginal boligmasse som oppført av andelseier eller tidligere andelseiere, f.eks. terrasser, takoverbygg og boder m.m.

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

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

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

(8) Det skal søkes styret om godkjenning av byggesaker. Som byggesak forstås tilbygg eller påbygging, herunder kuber, boder, oppsetting av terrasser, pipeløp og fasadeendringer. Dette gjelder også innvendig utskiftning av rør, elektroarbeid, membran på våtrom og bærende konstruksjoner.

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

Styret kan gi dispensasjon fra dette kravet dersom ansvarshavende firma har erfaring og i praksis vist nødvendig kompetanse innen sitt fagområde.

Byggesaksdokumenter skal sendes til styret for godkjenning før de sendes til Lillestrøm kommune. Andelseier (tiltakshaver) har ansvar overfor kommunen og borettslaget for at tiltak utføres i tråd med godkjent søknad fra kommunen og aktuelt regelverk, herunder løsninger angitt i «Skjettenhåndboken».

På grunn av frost skal ikke vannrør legges i yttervegg.

Borettslaget har inngått avtaler for en mulig oppfølging av byggeprosjekter.

Kostnad for byggekonsroll belastes andelseier.

Borettslaget overtar ikke vedlikeholdsansvaret iht. avsnitt 5.2 i angjeldende vedtekter før dokumentasjon som bekrefter at byggearbeidet har blitt utført i henhold til ovennevnte tiltakshavers ansvar og en eventuell befaring har blitt gjennomført.

Ved oppussing hvor strøm, rør, membran og bæring berøres, skal dette utføres av autoriserte fagpersoner. Dette skal dokumenteres til styret. Endringer er søknadspliktige.

Retningslinjer for bygging av bod:

Avstand fra hovedhus til bod skal ikke være nærmere enn 1,5 m fra vegg.

Dette gjelder på begge sider av huset.

Maks høyde 1,8 m. Maks størrelse 4 kvm.

Retningslinjer for bygging av platting:

Plattinger skal ikke festes i huset. Ved bygging av platting, må den tilpasses terrenget og bygges i forskjellige høydenivåer.

Det er ikke lov å bygge tak over terrasse/platting. Det er kun tillatt med markiser.

Dersom beboer har hellelagt, laget platting, bygget terrasse og det skal utføres nødvendig vedlikehold, reparasjon i grunnen rundt hovedbygg, må beboer ta kostnaden med å fjerne nødvendige deler slik at arbeidet kan utføres.

Utvendig hoved stoppekran skal til enhver tid være tilgjengelig.

Retningslinjer for bygging av gjerder:

Gjerder mellom husene foran og bak skal være 3 m lange og 1.80 m høye. (borettslagets ansvar).

Gjerder utover dette skal ikke være høyere enn 1.10 m, med unntak av endeleilighetene (beboers ansvar).

Alt arbeid skal utføres i henhold til borettslaget og myndighetenes krav, samt Skjettenshåndboka.

Alle kostnader ved utbygging/påbygging dekkes av beboer/andelseier.

(9) AIRCONDITION/VARMEPUMPE

Beboer må søke styret for oppsett av aircondition/varmepumpe. Montering av utedel skal skje på bakkestativ ved husvegg, eller skal stå på stativ på gulvet på verandaen i 2. etg.

Valg av utstyr må ikke være til sjenanse for naboer, med hensyn til støy og vibrasjon.

Varmpumper skal tilfredsstillende norsk norm for støy. Den skal monteres og demonteres av autorisert installatør. Alle kostnader dekkes av beboer.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også

a) Utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen. Dette forutsetter at beboer ikke har misligholdt sin vedlikeholdsplikt!

b) Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,

c) Utskifting av stoppekran. Gi tilskudd til bytte av varmtvannsbereder og sluk.

(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 følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

(6) Borettslagets forsikring gjelder bygningsmassen og som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningene. Skaden må være plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandelen dekkes av andelseier, dersom skaden skyldes feil eller mangler som er gjort av andelseier eller tidligere andelseiere.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

5-3 Garasjer

(1) Garasjene er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke skilles ut.

(2) Garasjene skal benyttes til parkering av bil/motorsykel.

(3) Vedlikeholdsplikten er gjeldende på lik linje med det generelle innvendige og utvendige vedlikehold som gjelder for leilighetene.

Andelseieren plikter å gi borettslaget ved styret tilgang for å kontrollere tilstand og utføre nødvendig vedlikehold, herunder årlig HMS kontroll. Styret har i den forbindelse etter skriftlig forhåndsvarsel rett til å benytte master port åpner eller annen hensiktsmessig måte å ta seg inn i garasjen.

(4) Tekniske endringer i garasjene etter beboers overtagelse er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Herunder nevnes spesielt det elektriske anlegget.

(5) Garasjene kan ikke leies ut eller byttes med andre beboere uten at det søkes særskilt gjennom styret. Garasjer kan kun leies ut til beboere tilhørende Landskronaveien Borettslag

(6) Det er kun tillatt å lade EL-biler/Hybridbiler i garasje med ladestasjon bestilt og montert via borettslaget.

(7) Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

6. 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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









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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Tegnforklaring:

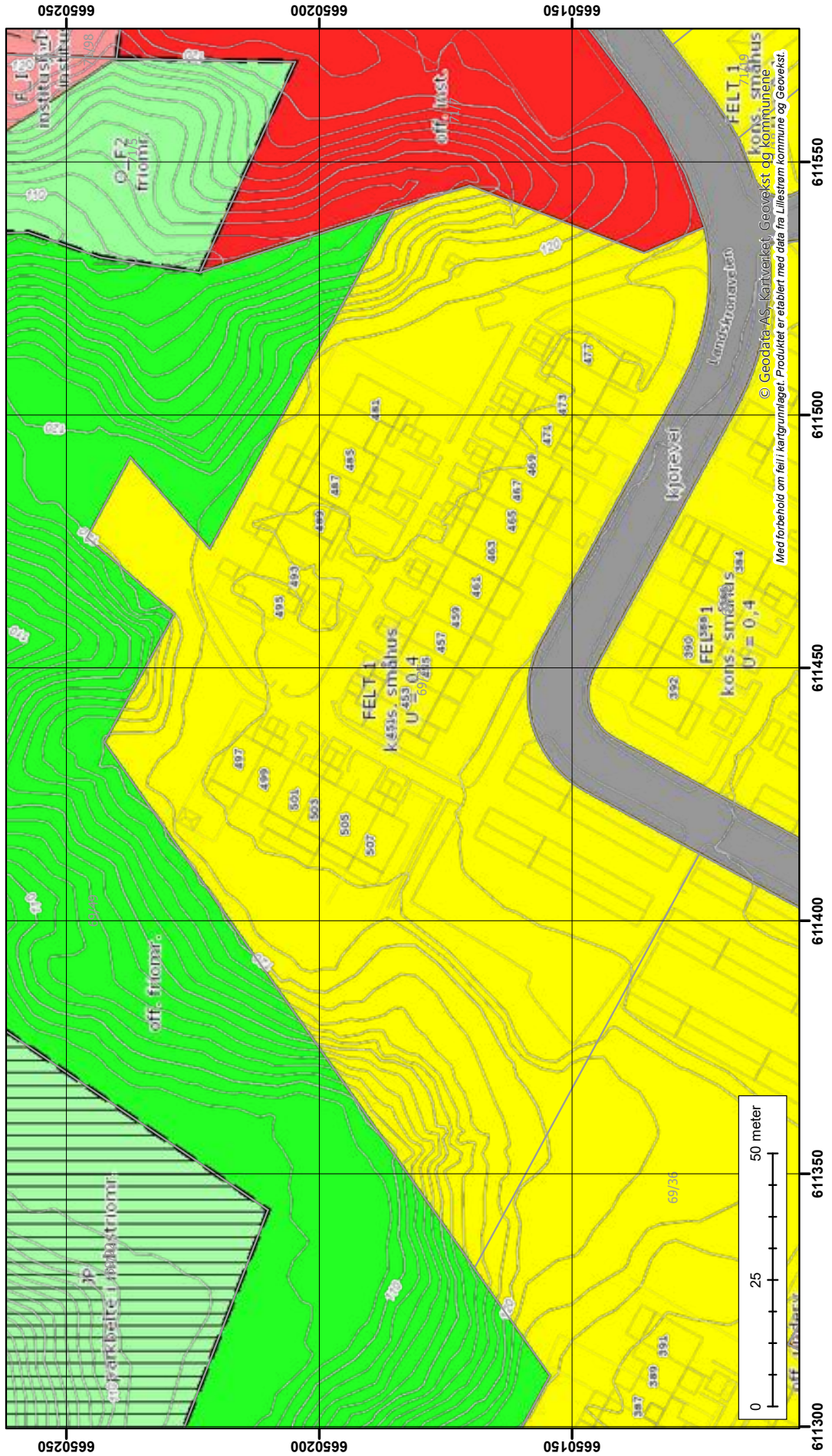
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
-  Kjørevei
-  3040 - Friområde
-  1211 - Byggegrense
-  Formålsgrense
-  Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89



Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

6 Eneboliger i rekke adr. Landskronavn. 481-495

gnr. bnr. i Skedsmo

Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap adr. Hvam

Anmerkninger:

Noe små arbeide gjenstår utvendig og innvendig.
Planeringsarbeidet er ikke avsluttet.
Adkomstveiene til leilighetene må gjøres i brukbar stand før denne attest er gyldig.
I de boder hvor det er brukt kvabb som fyllmasse må denne skiftes ut med grov grus.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen¹..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, 17/4 19⁷²

.....
Bygningssjef
R. Michelet

.....
Bygningskontrollør



FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: Tilbygg til rekkehus..... B.sak nr.: ..678/93.....

Byggherre: Sølvi Strømberg/Landskronavn. br1.....

Byggeadresse: Landskronavn. 485..... G.nr.: 69..... B.nr.: 35.....

Byggets grunnflate:9.kvm..... Ant. etg.:1..... Ant. leil.:

Bruksareal:9.kvm..... Brutto gulvareal:

Tatt i bruk:05.08.94..... Midlertidig innfl.dato:

Merknader: Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 10.08.94.....


Bygningsrådets
Svein Bangsud


Avd.ingeniør
Per H. Horneman


Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

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

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest
for Rækkehus m/6 leiligheter..... under sak nr. 245/71
approberte byggearbeider på eiendommen Landskronavn. 481 - 495
gnr. bnr. i Skedsmo
Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap Adr. Stremmen.....

Anmerkninger: Ingen.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 14/5-1973.....


.....
for Bygningssjef
A. Lund


.....
Bygningskontroller
A. Alexandersen

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verddivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

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



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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Landskronaveien 485 2013 SKJETTEN
Matrikkel: Gnr 69, bnr 35 (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

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.

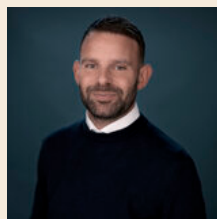
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



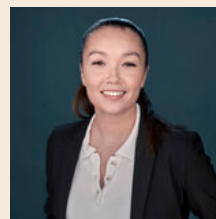
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kenneth Andreassen

Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126



Nathasha Pettersen

Kontorsjef / Eiendomsmegler
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

