

Balderveien 6E



Velkommen til

Balderveien 6E



Salgsoppgaven produsert 25. mars 2025

BO ATTRAKTIVT PÅ SENNERUD

Sjarmerende andelsleilighet med overbygd, vestvendt terrasse og reservert parkeringsplass - Kort vei til buss og tog!

Prisantydning	2 190 000,-
Fellesgjeld	165 853,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	2 365 416,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 650,-
BRA-i	41 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Boligtype	Andelsleilighet

Eieform	Andel
Byggeår	1977
Megler	Nadeem Bokhari
Telefon	915 34 941
E-post	n.bokhari@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nadeem Bokhari v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere en sjelden og fristende leilighet med effektiv planløsning. Perfekt for førstegangskjøper og/eller de fleste aldre. Boligen fremstår som trivelig uten særlig preg av slitasje, og uteplassen er orientert mot vest som byr på gode solforhold. Parkering har du på reservert utendørs parkeringsplass.

- VERDT Å MERKE SEG
- Spennende leilighet med unik standard
- Flotte detaljer
- Lys og innbydende stue
- Gode vindusflater og bra med lysinnslipp
- Enkel å møblere
- Lukket vedovn for ekstra hygge
- Hyggelig kjøkken med barløsning
- Tiltalende og lunt baderom
- Behagelig sovealkove med åpen garderobeløsning
- Lys entre/gang
- Lagring i omkledningsrom/bod
- Utvendig bod
- Buss/tog i nærhet
- Gangavstand til de fleste fasiliteter

- Velkommen til hyggelig visning!

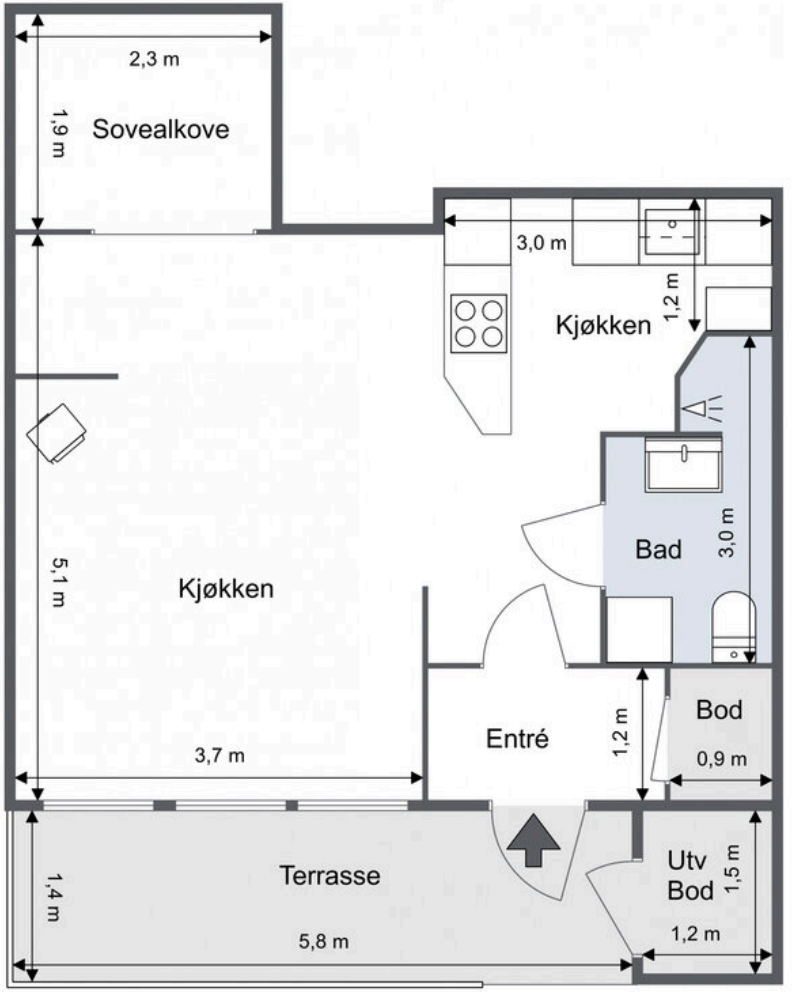
Arealer og innhold

BRA-i:	41 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	43 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 41 kvm. Entre, bod, stue, kjøkken, bad og alkove
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse

Baldervegen 6E
1. etasje



Taksthuset 1 AS:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Kvadratmeter er pr. rom og ikke boligens BRA.

Forklaring av bilde/rommet




Marshall






Marshall
RILEY








Marshall
Geriatrisk sykepleie
LEGEMIDLER OG BRUKEN AV DEM
KROPPENS FUNKSJON OG OPPBYGNING
MIKROBER, HELSE OG SYKDOM


























Sørumsand videregående skole
Fokus Butikksenter
Sørumsand stasjon




fokus



Informasjon

Balderveien 6E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0102/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Balderveien 6E, 1920 SØRUMSAND
Gnr 241, bnr 461 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 21 i Baldervegen Borettslag, org.nr. 976286766

Selger
Sasha Katrine Leithe Fernandes

Kjøpesum og omkostninger
2 190 000,- (Prisantydning)
165 853,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 355 853,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 365 416,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 374 716,- (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
1977

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 41 kvm. Entre, bod, stue, kjøkken, bad og alkove
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod

Total BRA: 43 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse

Innhold

Ser du etter en kresen leilighet som du kan flytte rett inn i og ikke bry deg om nye detaljer? En leilighet som er annerledes enn mange andre og ligger ganske så sentralt mtp. nærhet til buss, tog, butikker, idrett etc? Da bør du se nærmere på denne muligheten!

Totalt bruksareal: 43 kvm (BRA-i og BRA-e)
Totalt primærrom: 41 kvm

Praktisk og effektiv planløsning med følgende innhold
Underetasje: Entre, bod, stue, kjøkken, bad og alkove (BRA-i).
Underetasje: Utvendig bod på 2 kvm (BRA-e).
Underetasje: Vestvendt terrasse på ca. 8 kvm.

Standard

VELKOMMEN INN I DITT NYE HJEM!

Entré
Boligen har direkte adkomst via overbygd vestvendt terrasse og trapp i tre. Entreen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten og er innredet med laminatgulv og gråmalt panel på vegger. Her er det åpen garderobeløsning, og det er direkte tilgang til et praktisk bod for å henge fra seg bl.a. yttertøy. Boligen har ytterligere lagringsplass i disponibel, utvendig bod.

Kjøkken
Boligen inneholder et hyggelig kjøkken med bl.a. spiseplass ved et hendig og delikat barløsning. Innredningen består av folierte og malte fronter med moderne uttrykk, 2 vitrinedører, folierte skuffefronter, flott benkebelysning, malte fliser over benk, malt heltre benkeplate, og nedfelt oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri samt avløpsrør av plast. Videre er det montert en stilig ventilator over kokesonen. Frittstående komfyr og kjøleskap med fryser medfølger. Praktisk benkoppvaskmaskin fra Logik kan følge med etter avtale.

Stue m/alkove
Stuen er innbydende med godt lysinnslipp fra vestvendt vindusrekke. Rommet er innredet med tregulv, hvitmalt brystpanel med malt tapet over på vegger og malt strie i himling. Det er montert herlig belysning i form av spottere og leddstripe i himling av type Philips hue. Stuen har fin plass for sofaløsning med tilhørende møblement, og på andre siden av vindusrekken er det praktfulle vegger og barløsning med teglstein som gjør denne leiligheten mer attraktiv. Det er også installert en lukket vedovn som gir både lun varme og ekstra hygge i stuen. I indre del av rommet er det etablert en fordelaktig sovealkove med en flott skapseng og praktisk åpen garderobeløsning. Under drager i overgangen mot stuen er det etablert empirisk dørløsning. Skapsengen og garderobeløsningen i rommet medfølger.

Bad/wc/vaskerom
Badet er arealeffektiv, lunt og tiltalende med flislagt gulv samt varmekabler. Rommet er videre innredet med lysmalt trepanel og fliser på vegger med fliser i dusjsonen og på vegg ved servant. Malt trepanel i himling med spotter i dusjnisjen. Innredning med folierte fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg over servantmøbel. Det er gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin samt tørketrommel med veggskap over. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplassnummer 6E. Gjesteparkering etter gjeldende regler med parkeringsbevis fra eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 25.04.2023 Ja, det foreligger dokumentasjon.

Pkt. 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover normal bruksslitasje.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og selger har ingen kommentarer. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.03.2025
Leilighet - Byggeår: 1977

Bygningen er etablert med støpt plate av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2-lags glass.

Leilighet
Utvendig
Terrasse,TG2

Terrasse på mark, bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Trerekkverk og levegg av tre mot nabo. Den er målt til ca. 8m2.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det registreres behov for overflatebehandling.

- Tiltak:
- Terrassen må overflatebehandles.

Innvendig
Overflater,TG2
Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det registreres stedvis riper og merker i tregulv.

- Tiltak:
- Overflatebehandling anbefales.

Pipe og ildsted,TG2
Pipe av ukjent type. Det er tilkoblet ildsted i stuen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Våtrom
Underetasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har fliser og malt panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det er panel i våte soner på badet. Dette er et avvik iht. dagens krav til våtrom. Panel ved toalett har sluppet fra konstruksjon. Det er etablert spotter i dusjsonen. Det er ukjent om dette er utført iht. krav.

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for øyeblikkelige tiltak, men ved oppgradering av våtrommet bør våte soner ivaretas. Nærmere undersøkelser anbefales vedrørende løsnet panel og spoter i dusjsonen.

Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Underetasje > Bad
Ventilasjon,TG3
Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon.

Tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
Kostnadsestimat : Under 10 000,-

Kjøkken
Underetasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte/folierte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er avsatt plass i innredningen til kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det mangler mulighet for oppvaskmaskin.

- Tiltak:
- Overflatebehandling anbefales.
Underetasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør,TG2
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg,TG2

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.
21. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ukjent

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

Ja

Kommentar: Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.
Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Leilighet
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Basert på de opprinnelige byggetegningene er det etablert en bod tilstøtende vindfanget. Kjøkkenet har nå en åpen løsning, hvor det tidligere var avgrenset med en dør. Ingen andre endringer er registrert.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja
Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Leilighet
Standard :
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Hvitevarer som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Kjøl/fryseskap, komfyr, vaskemaskin og tørketrommel medfølger. Praktisk benkoppvaskmaskin fra Logik kan følge med etter avtale.
For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.
Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Skapseng, garderobeløsning i alkove og solskjerming/persienner medfølger. Eier opplyser om at terrassemarkisen er defekt og har aldri vært i bruk i hennes eietid.

- Følgende kan medfølge etter avtale:
- Barstoler 2 stk.
- Peis tilbehør/utstyr.
- Praktisk benkoppvaskmaskin fra Logik.

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

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se forside energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedovn og panelovn i stue.
Det er elektriske varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Eier opplyser om et forventet årsforbruk på strøm ca. 6958 kWh. i 2025. Dette varierer fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 650,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. måned: kr 4 650,-
Herav:
Fellesutgifter: kr 3 042,-
Kabel tv og internet: kr 500,-
Stipulerte avdrag: kr 290,-
Stipulerte rentekostnader: kr 818,-

Fellesutgifter inkluderer kabel-tv, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring av bygningsmassen, drift og vedlikehold av fellesarealer.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 507 500,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 030 000,- pr. 2023
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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet fiberbånd fra Telenor. Grunnpakke TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Baldervegen Borettslag ble stiftet 12.03.1996 og har organisasjonsnummer 976286766. Borettslaget består av 32 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger med adressene: Baldervegen 2A-H,4A-H, 6A-H, 8A-D OG 10A-D.

Eiendommen har gnr. 241, bnr. 461 i Lillestrøm kommune.
Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten ble utlyst den 18.03.2025 med meldefrist 25.03.2025 kl. 14:00.
Kontakt gjerne eiendomsmegler eller Bori ved spørsmål!
Frist: 25.03.2025

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 165 853,- pr. 14.03.2025

Boligbanken ASA
Fastrente fra okt 2023: 5,95%
Annuitetslån
Termin: 12
Restgjeld: 6 973 507,-
Løpetid: 01.12.22 -30.11.47

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen.

BOLIGBANKEN ASA - 5,95%
Annuitetslån info pr. 28.02.2025: 6 947 469,-.
Term 12.
Løpetid: 01.12.2022 - 30.11.2047

Fellesformue

Kr 166 481,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap (2023) viste er det overskudd på kroner 17 894,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 565 239,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dersom styret vedtar at arbeid, som utvendig beising/maling samt annet enkelt vedlikehold skal utføres som dugnadsarbeid gjeldende hver enkelt andelseier, forplikter dette andelseieren til å utføre arbeidet. Dersom dette ikke skjer i henhold til frister som styret setter, kan styret leie inn håndverkere som utfører arbeidet på andelseiers regning.

Dyrehold

Beboere som har husdyr plikter til enhver tid å ha full kontroll over sine dyr, med det menes bl.a. at hunder føres i bånd i boligområdet. Man er videre ansvarlig for å fjerne husdyrs (hund/katt) etterlatenskaper. Skader og forurensing som husdyr påfører andre, er dyreeieren ansvarlig for. Dyreholdere må sørge for at husdyrene blir behandlet slik at de går inn i bruken av leiligheten, og ikke er til sjenanse for naboer. Med dette menes hyling, mjauing eller bjeffing fra dyr innelåst uten tilsyn, på veranda uten tilsyn eller bundet.

Borettslagets forsikring

If skadeforsikring
Polisenr. SP587102

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 474 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 7474 kvm opparbeidet med gressplen og grøntarealer, beplantninger, prydbusker og trær, samt asfaltert adkomst, parkeringsareal og internveier. Eiendommen har normalt gode lys- og solforhold. Vestvendt terrasse på mark, bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Tre rekkverk og levegg av tre mot nabo. Terrassen er målt til ca. 8 kvm.

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

Fra Rema 1000 Sennerudtoppen svinger du inn til Odinveien og kjører helt inn til Balderveien. Til høyre finner du Balderveien borettslaget og boligen. Se vedlagte kartskisse i annonsen. På felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik visningsskilt.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling den 02.05.2023. Målingen viser at det er registrert 38 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til ved sentrum av Sørumsand i Lillestrøm kommune. Lillestrøm er Norges niende største kommune og besto tidligere av Sørum, Fet og Skedsmo. Sørumsand er et tettsted i Lillestrøm kommune i Akershus.

Tettstedet hadde ca. 5 878 innbyggere pr. 1. januar 2023, og ligger ved Glomma. Sørumsand vokste frem som stasjonsby på Kongsvingerbanen fra 1892, da Sørumsand stasjon ble grunnlagt. Fetsund ligger ca. 10 kilometer sørover, og Lillestrøm ligger 17 kilometer sørvest for Sørumsand.

Området er fredelig og veletablert - midt mellom Oslo og Gardermoen.

I Sørumsand er det flere barnehager og skoler for alle alderstrinn. Allidrett, fotball, håndball, svømming og ski er noen av aktivitetstilbudene Sørumsand IF tilbyr. Ved idrettshallen er det skateanlegg, anlegg for sandvolleyball, samt tennisbane.

Fritid/rekreasjon:
For den friluftsinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Området byr også på muligheter for hyggelige turer langs Glomma. Kuskerudnebben er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med temperert vann, kiosk, garderobe- og dusjanlegg. På andre siden av Glomma er det Bingsfossen. Her er det deilige sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter. Det er også kultursti med informasjonsskilt om stedets historie om fisk- og fugleliv.

Servicetilbud:
Fra eiendommen er det gangavstand, alternativt ca. 3 minutter med bil (1,4 km) til Fokus butikksenter, som har et godt og variert utvalg. Her finner du bl.a. Coop Extra, Bunnpris og det er legekontor, tannlege, optiker, treningsstudio, klesbutikk, skobutikk, Floriss, nille, bokhandel, café, apotek, frisør og vinmonopol. Nærmeste dagligvare er Rema 1000 som ligger ca. 5 minutters gangavstand unna, og Kiwi, bibliotek, treningssenter, frisør har du i samme bygg i Sørumsand sentrum.

I Lillestrøm er det et stort utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. Lillestrøm Torv med mange butikker, gågate med spennende nisjeforretninger, vinmonopol, restauranter med smaker fra fjern og nær, kino, idrettsanlegg og flere treningssentre. Tilsvarende har man nyere miljøgate i Strømmen sentrum med bl.a. bibliotek, cafeer og restauranter, samt Strømmen Storsenter som er ett av Norges største kjøpesentre med over 200 forretninger og servicetilbud.

Offentlig transport:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Sennerud som ligger ca. 300 meter fra boligen. Toget fra Sørumsand bruker ca. 17 minutter til Lillestrøm, ca. 33 minutter til Gardermoen og ca. 34 minutter til Oslo.

Skoler/barnehager:
Eiendommen har gangavstand til Sørumsand barneskole (ca. 5 minutter), Bingsfoss ungdomsskole (ca. 19 minutter) og Sørumsand Videregående Skole (ca. 10 minutter). Kommunen har et godt utvalg av både kommunale og private barnehager;
Sørumsand barnehage: 8 minutter gange / 0.7 km
Sennerud Fus barnehage: 9 minutter gange / 0.8 km
Idrettsparken barnehage: 10 minutter gange / 1.0 km

Bebyggelse
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Sennerud (ca. 300 meter) og togstasjon ligger ca. 900 meter fra eiendommen.

Skoler og barnehager

Ta kontakt med skolekontoret i Lillestrøm kommune for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen husnr. 3, 41/199 datert 21.09.1973. Videre har meglerforetaket i forbindelse med innhenting av informasjon, mottatt byggetillatelse for 20 boder datert 18.06.1996 fra Lillestrøm kommune. Dokumentene er vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger også innsendt søknad til Sørum kommune (den gang) datert, 24.09.1998 om ny installasjon av vedfyrt ildsted/frittstående ovn av type Jøtul.

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

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og de stemmer ikke med dagens bruk.
Basert på de opprinnelige byggetegningene er det etablert en bod tilstøtende vindfanget. Kjøkkenet har nå en åpen løsning, hvor det tidligere var avgrenset med en dør. Ingen andre endringer er registrert.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Boligen er lokalisert i et uregulert område iht. Info fra kommunen. Omkringliggende områder er regulert til Almennyttig formål - barnehage, Offentlig bygg - undervisning, lekeplass, frittstående småhusbebyggelse og boligbebyggelse/blokkbebyggelse.

Lillestrøm kommune har utarbeidet kommuneplan for 2019 - 2031. Kommuneplanen ikrafttrådte 17.06.2020. Boligen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse. Omkringliggende områder er avsatt til boligbebyggelse, Offentlig eller privat tjenesteyting og LNRF - tiltak for stedbunden næring.

I kommuneplankartet mottatt fra Lillestrøm kommune fremkommer hensynssonene: H570 (Kulturmiljø), H560 (Landskap) og H310 (sikrings- og faresoner).

I temakart fra Lillestrøm kommune fremkommer det områder som er under den marine grensen, og svært stor sannsynlighet for marin leire. Store deler av områder i Lillestrøm kommune er under marin grense og er lokalisert i områder der sannsynlighet for marin leire er svært stor. Boligen er ikke berørt av flomutsatte områder eller grunnforurensning.

For nærmere informasjon om reguleringsbestemmelser og planer i de nærliggende områder, se Lillestrøm kommune sin kartportal; https://kartutside.lillestrom.kommune.no/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestromkart.Lillestromkart&locale=nb-NO

Konferer gjerne megler ved bruken av denne.

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

Faste løpende kostnader for nåværende eier er felleskostnader, strøm og innboforsikring. Faste løpende kostnader kan variere basert på eiers individuelle bruk og behov.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 overtakelsen.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 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.

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.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 650,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar 2 stk. inkl. oppmøte ved foto og overtakelse kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 470,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Selger betaler direkte til takstmann etter fakturering.

Samlet skal selger betale kr. 122 810,- 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.

1. Tilstandsrapport datert 20.03.2025
2. Selgers egenerklæring datert 19.03.2025
3. Energiattest forside
4. Megleropplysninger fra Bori datert 14.03.2025
5. Vedtekter og husordensregler
6. Utdrag av siste generalforsamling 2024
7. Byggetillatelse på endring av 20 boder datert 18.06.1996
8. Ferdigattest for hus 3 datert 21.09.1973
9. Søknad innsendt for installasjon av ildsted datert 24.09.1998
9. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser

10. Diverse kart

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. mars 2025

Megler

Nadeem Bokhari, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 91534941

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53

2000 LILLESTRØM

Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Balderveien 6E

Balderveien 6C

Nabolaget Sennerud - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 k... 412 elever, 18 klasser	19 min 1.8 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Friggveien 13 - Lillestrøm kom...	5 min
Sørum Sykehjem - Lillestrøm Ko...	6 min

Offentlig transport

Sennerud Linje 366	4 min 0.3 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	10 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	32 min

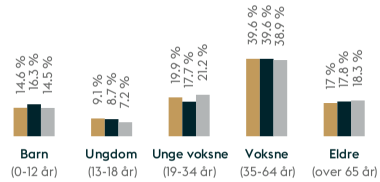
Barnehager

Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	8 min 0.7 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år... 51 barn	9 min 0.8 km
Idrettsparken barnehage (1-5 å... 89 barn	10 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Sennerudtoppen	5 min
Bunnpris Sørumsand	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sennerud	1 240	557
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Trikken ballplass	3 min
Sørumsand skole	5 min
Trento Sørumsand	12 min
Spenst Sørumsand	14 min

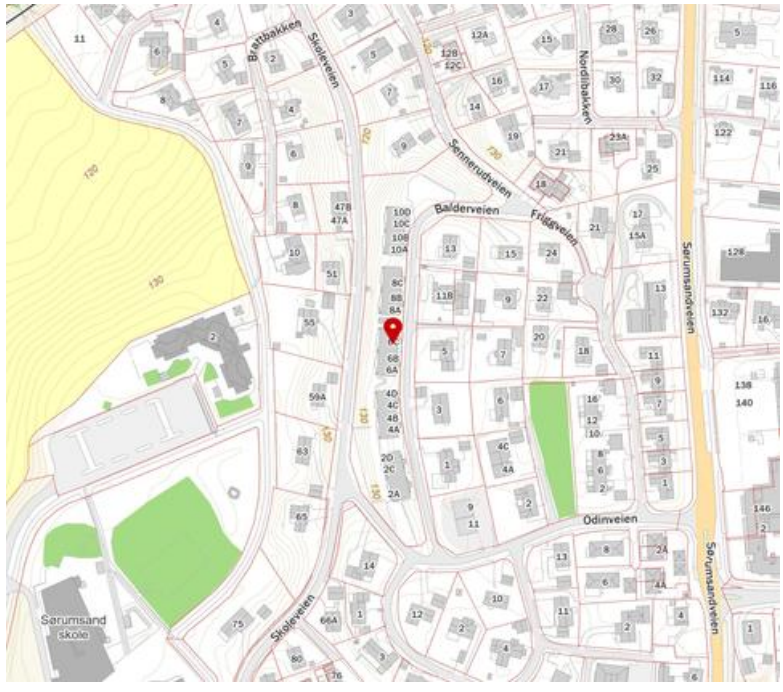
«Det er sentralt selv om du ikke bor på en stor plass»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Leilighet
Balderveien 6 E, 1920 SØRUMSAND
LILLESTRØM kommune
gnr. 241, bnr. 461
Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 Rapportdato: 20.03.2025 Oppdragsnr.: 21739-1498 Referansenummer: GV1335

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS Vår ref: Eirik Kalheim

Takstthuset 1
DIN TRYGGHET

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Balderveien 6 E, 1920 SØRUMSAND
Gnr 241 - Bnr 461
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i underetasje i flermannsbolig fra 1977.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Leilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse på mark, bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverk og levegg av tre mot nabo.
Den er målt til ca. 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Pipe av ukjent type.
Det er tilkoblet ildsted i stuen.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malt panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er avsatt plass i innredningen til kjøl/fryseskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

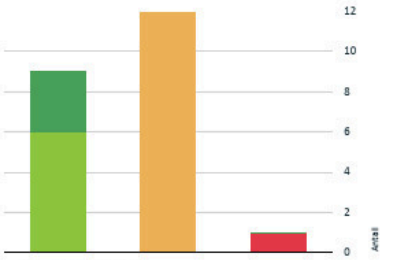
Basert på de opprinnelige byggetegningene er det etablert en bod tilstøtende vindfanget. Kjøkkenet har nå en åpen løsning, hvor det tidligere var avgrenset med en dør.
Ingen andre endringer er registrert.

Balderveien 6 E, 1920 SØRUMSAND
Gnr 241 - Bnr 461
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

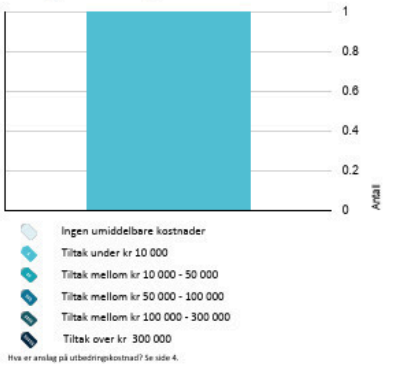
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasse Gå til side
Det er avvik:

Det registreres behov for overflatebehandling.

Innvendig > Overflater Gå til side
Det er avvik:

Det registreres stedvis riper og merker i tregulv.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er panel i våte soner på badet. Dette er et avvik iht. dagens krav til våtrom.
Panel ved toalett har sluppet fra konstruksjon.

Det er etablert spotter i dusjsonen. Det er ukjent om dette er utført iht. krav.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det mangler mulighet for oppvaskmaskin.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Balderveien 6 E, 1920 SØRUMSAND
Gnr 241 - Bnr 461
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1977

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Terrasse

Terrasse på mark, bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverk og levegg av tre mot nabo.
Den er målt til ca. 8m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassen må overflatebehandles.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres stedvis riper og merker i tregulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling anbefales.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av ukjent type.
Det er tilkoblet ildsted i stuen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er panel i våte soner på badet. Dette er et avvik iht. dagens krav til våtrom.
Panel ved toalett har sluppet fra konstruksjon.

Det er etablert spotter i dusjsonen. Det er ukjent om dette er utført iht. krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for øyeblikkelige tiltak, men ved oppgradering av våtrommet bør våte soner ivaretas. Nærmere undersøkelser anbefales vedrørende løsnet panel og spotter i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er avsatt plass i innredningen til kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det mangler mulighet for oppvaskmaskin.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Balderveien 6 E, 1920 SØRUMSAND
Gnr 241 - Bnr 461
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de

Tilstandsrapport

utførte undersøkelsene.



TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Balderveien 6 E, 1920 SØRUMSAND
Gnr 241 - Bnr 461
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

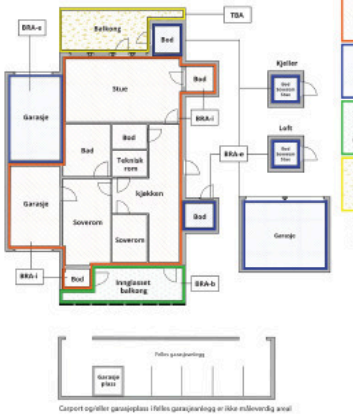
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	41	2		43	8
SUM	**41**	**2**			**8**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, Bod, Stue, Kjøkken, Alkove	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyde stue: 2,32m.
Takhøyde bad: 2,30m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Basert på de opprinnelige byggetegningene er det etablert en bod tilstøtende vindfanget. Kjøkkenet har nå en åpen løsning, hvor det tidligere var avgrenset med en dør.
Ingen andre endringer er registrert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Balderveien 6 E, 1920 SØRUMSAND
Gnr 241 - Bnr 461
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	40	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Sasha Katrine Leithe Fernandes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	241	461		0	7473.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Balderveien 6 E

Hjemmelshaver
Baldervegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BALDERVEGEN BORETTSLAG	976286766			Fernandes Sasha Katrine Leithe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
21

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Sørumsand, en kort avstand fra sentrum.
Området har tilgang til nødvendige fasiliteter som butikker, skoler og offentlig transport.
Sørumsand stasjon, som gir gode pendlermuligheter, er innen rimelig rekkevidde.
Nærområdet byr også på grøntområder og turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Det er ikke gjort noen arbeider i boligen av nåværende eier.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vedovn og panelovn i stue.
Det er elektriske varmekabler på badet.

Byggemåte

Bygningen er etablert med støpt plate av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.
Taket er et saltak tekket med takstein.
Etasjeskillere av tre.
Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1996

Balderveien 6 E, 1920 SØRUMSAND
Gnr 241 - Bnr 461
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	12.03.2025	Oversendt kunde i forkant av befaringen	Fremvist	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	19.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	19.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	18.03.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei
Eier	18.03.2025	Har gitt opplysninger om bolige	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	
2	21.03.2025	
3	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Balderveien 6 E, 1920 SØRUMSAND
Gnr 241 - Bnr 461
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hømmerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GV1335

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fernandes, Sasha K Leithe	9578-5997-4-3562523	2025-03-19 16:23:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
19. mar. 2025

Oppdragsnummer
60-0102/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Balderveien 6E, 1920 SØRUMSAND

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Sasha Katrine Leithe Fernandes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. juni 2021

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: SP587102
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 25.04.2023 Ja, det foreligger dokumentasjon

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ikke utover normal bruksslitasje

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0102/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fernandes, Sasha K Leithe	2025-03-19

Identifikasjon

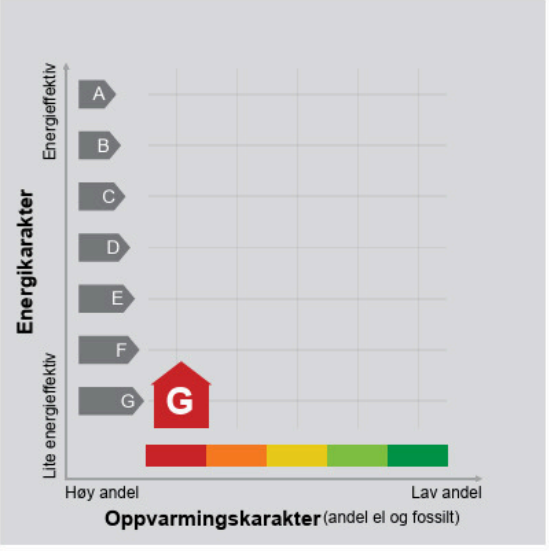
bankID Fernandes, Sasha K Leithe

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Balderveien 6E
Postnummer	1920
Sted	SØRUMSAND
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	241
Bruksnummer	461
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150278740
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94538
Dato	19.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Husordensregler for Baldervegen Borettslag

H u s o r d e n s r e g l e r

vedtatt på konstituerende møte den 12.mars 1996. Sist endret på ordinær generalforsamling 19.04.2011.

1. Innledning

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler. Husordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap. Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget.

2. Henvendelser til styret

Alle henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker **skal** skje skriftlig.

3. Støy

Beboerne må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Det skal være ro mellom kl.2300 og 0700. I dette tidsrom må radio og TV dempes og det må unngås instrumentspilling. Klager på støy må rettes til støyende beboer ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes til styret, som vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Beboere som har gjester er ansvarlig for at disse etterlever disse reglene.

4. Utendørs orden

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre, skal foregå på egnede plasser.
Beboerne er selv ansvarlig for snømåking og feiing foran den enkeltes dør fram til gangvei.
All forandring av fasade, eller løst utstyr som festes på fasaden, skal søkes styret for godkjenning. Dersom godkjenning ikke er innvilget, kan styret fjerne oppsatt utstyr. Med utstyr menes private antenner samt varmepumper. Under utstyr menes også utvendig solskjerming, dette for å sikre at solskjermingen blir tilnærmet lik på alle andeler.
Utvendig utsmykking og oppsetting av markiser skal forhåndsgodkjennes av styret i borettslaget. Fargekombinasjon av markiser skal være tilnærmet lik de øvriges markiser i hvert hus. Det er ikke anledning til å sette opp private antenner av noen art.

Teppebanking lufting eller risting av tøy skal utføres på anvist sted.

5. Dyrehold / husdyr

Beboere som har husdyr plikter til enhver tid å ha full kontroll over sine dyr, med det menes bl.a. at hunder føres i bånd i boligområdet. Man er videre ansvarlig for å fjerne husdyrs (hund/katt) etterlatenskaper. Skader og forurensing som husdyr påfører andre, er dyreeieren ansvarlig for. Dyreholdere må sørge for at husdyrene blir behandlet slik at de går inn i bruken av leiligheten, og ikke er til sjenanse for naboer. Med dette menes hyling, mjauing eller bjeffing fra dyr innelåst uten tilsyn, på veranda uten tilsyn eller bundet.

6. Bruk av leilighet

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre naboer. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboer.

7. Parkering / kjøring

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier. Kjøring er kun tillatt ved syketransport, transport av personer som har vanskelig for å gå samt kjøring av store kolli.
Kjøretøyer som blir parkert på ikke henviste plasser, eller som opptar borettslagets gjesteparkeringsplasser over lengre tid, vil bli tauet bort på eiers regning.
All nødvendig kjøring skal skje i gangfart. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy. Vask eller reparasjon på kjøretøy skal skje på egen plass eller utenfor boligområdet.

8. Framleie

Søknad om framleie sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før framleietakeren flytter inn. Ved ulovlig framleie vil styret kunne effektuere utkastelse ved namsmannes hjelp. Framleietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulemper som påføres av framleietakeren. Framleietakeren skal overholde husordens- reglene. Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

9. Generelt

Husordensreglene kan bare endres av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Disse husordensreglene er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse kan føre til oppsigelse av leieforhold.

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

Generert 14.03.25
Vår ref.: 485 / 21
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	21	**Bolignr**	
Boligselskap	485 Baldervegen Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	Balderveien 6 E, 1920 SØRUMSAND	**Oppr.ant.rom**	1
Eier(e)	Sasha Fernandes	**Bygningstype**	Rekkehus

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 14.03.25: kr 4 650,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08
Felleskostnader 1	3 042	3 042	3 042	3 042	3 042	3 042
Kabel tv og internet	500	500	500	500	500	500
Stipulerte avdrag	290	290	290	290	290	290
Stipulerte rentekostnader	818	818	818	818	818	818
Total	4 650	4 650	4 650	4 650	4 650	4 650

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,95% Annuitetslån, Info pr 28.02.25	12	6 947 469	165 853	01.12.22 - 30.11.47

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,95% Annuitetslån, Info pr 28.02.25	12	6 947 469	01.12.22 - 30.11.47

Selskap og eiendom

Selskap 485 Baldervegen Borettslag (orgnr. 976286766)

Antall enheter 32
Styrets e-post baldervegenbrl@borimail.no
Styreleder Kim Pedersen (92851673)
Forsikring If Skadeforsikring (Polise SP587102)

Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	241/461
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 166 481,00	**Andre inntekter**	kr 19,00
Formue	kr 166 481,00	**Utgifter**	kr 9 889,00

Merknader

2020 juli økt lån med kr. 1,0 mill. drenerings/vedl.inngangspart. Totalt lån kr. 7,5 mill. og avdragsfrihet ut året Felleskostnader øker med 6 % fra 01.01.2021

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Baldervegen Borettslag avholdes
13.05.2024 kl.18.00. Sted: Sørumsand Videregående, Skriverveien 23,
1920 Sørumsand

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   Valg av møteleder, opptak av navnefortegnelse valg av to personer til å undertegne protokollen. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
   Forslag om endring av Husordensreglenes pkt.3 Støy
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Sørumsand, 22.04.2024

Styret for Baldervegen Borettslag

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

Andelseier som ikke selv kan være tilstede 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.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 13.MAI 2024

1. **KONSTITUERING**
   Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen
2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**
   Årsberetningen vedlegges og er godkjent av styret.
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
   Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent og resultatet foreslås overført til udekket tap.
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
   Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
5. **INNKOMNE FORSLAG**
   Forsag om endring i Husordensreglenes pkt. 3 Støy
   Tidspunkt for ro i ukedagene foreslås endret fra nåværende tidsrom 2300-0700, til nytt tidsrom klokken 2100-0700.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   Valg av 1 styremedlem for 2 år
   Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

Baldervegen 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	: Kim Pedersen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Agdis Tønder	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Helle Andreassen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	: Vincent G. Giorgi	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

: Marit Håvimb Abrahamsen
: Heidi Katrine Lund

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

: Laila Jørgensen	som delegat
: Anett Sagen	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Baldervegen Borettslag ble stiftet 12.03.1996 og har organisasjonsnummer 976286766.

Borettslaget består av 32 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger.

Eiendommen har gnr. 241, bnr. 461 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter og 1 ekstraordinær generalforsamling og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Arbeidet med Telenoravtale for Fiber*
- *Vurdering ifm installasjon av vannmålere*
- *Planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover, se VLP*
- *Kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere*
- *Ekstraordinær generalforsamling, ang utbygging av elbil ladere, husleieøkning og informasjon om vaktmestertjenesten*
- *Det ble utført 1 Dugnad*

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

Godkjent av styret, 22 april 2024.

Baldervegen Borettslag

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Baldervegen Borettslag org.nr. 976286766

Resultatregnskap 2023

Baldervegen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 851 168	1 648 520	1 851 323	2 214 517
Sum driftsinntekter		**1 851 168**	**1 648 520**	**1 851 323**	**2 214 517**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	121 402	102 690	102 690	56 500
Konsulenttjenester	3	127 395	93 404	130 821	98 820
Kontingenter		13 058	13 058	13 100	13 058
Rep og vedlikehold	4	144 567	810 913	102 350	356 000
Forsikringer		107 485	203 356	107 200	123 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	539 892	466 096	509 000	603 000
Kabel-TV og telefoni		182 963	157 247	170 000	192 000
Driftskostnader	6	202 850	214 800	40 000	170 000
Andre driftskostnader	7	49 273	130 071	91 500	36 400
Sum driftskostnader		**1 488 885**	**2 191 634**	**1 266 661**	**1 649 278**
Driftsresultat før finansposter		**362 283**	**-543 114**	**584 662**	**565 239**
Finansielle poster					
Finansinntekt		656	114	500	0
Finanskostnad		345 045	209 770	346 570	417 000
Sum finansposter		**-344 389**	**-209 656**	**-346 070**	**-417 000**
Årsresultat		**17 894**	**-752 771**	**238 592**	**148 239**
Overført udekket tap	11	17 894	-646 674	0	0
Sum disponering		**17 894**	**-646 674**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Baldervegen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	3 456 395	3 456 395
Tomt	8	8 000 000	8 000 000
Sum varige driftsmidler		11 456 395	11 456 395
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**11 456 395**	**11 456 395**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		45 209	193 201
Kundefordringer		22 564	10 256
Andre fordringer		-1 088	0
Sum fordringer		66 685	203 457
Bankinnskudd, kasse o.l		112 548	48 471
Skattetrekkkonto	9	11 530	0
Sum omløpsmidler		**190 763**	**251 928**
SUM EIENDELER		**11 647 159**	**11 708 323**

Balanse 31.12.2023

Baldervegen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	3 200	3 200
Udekket tap	11	-866 436	-884 330
Sum egenkapital		**-863 236**	**-881 130**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	6 973 509	7 127 445
Borettsinnskudd	13	5 457 310	5 457 310
Sum langsiktig gjeld		12 430 819	12 584 755
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 043	76 882
Annen kortsiktig gjeld	15	26 532	33 913
Sum kortsiktig gjeld		79 575	110 795
Sum gjeld		**12 510 395**	**12 695 551**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 647 159**	**11 814 420**

Baldervegen Borettslag

Kim Pedersen	Agdis Tønder	Helle Andreassen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Balanserapport 2023 for Baldervegen 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 ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	1 328 640	1 266 808	1 328 652	1 461 517
3603	Stipulerte renter	346 512	127 584	346 570	417 000
3604	Stipulerte avdrag	176 016	254 128	176 101	144 000
3606	Kabel TV/bredbånd	0	0	0	192 000
Sum felleskostnader		**1 851 168**	**1 648 520**	**1 851 323**	**2 214 517**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	106 400	90 000	90 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	15 002	12 690	12 690	6 500
Sum lønnskostnader	**121 402**	**102 690**	**102 690**	**56 500**

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 688	4 663	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	87 990	87 828	91 820	91 820
Teknisk bistand	33 804	0	1	0
Vedlikeholdsplan	0	913	34 000	0
HMS	913	0	0	1 000
Sum konsulenttjenester	**127 395**	**93 404**	**130 821**	**98 820**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	6 607	70 350	0
Vedlikehold VVS	0	0	5 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	118 505	0	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	5 100	3 698	0	6 000
Vedlikehold eiendom	0	46 366	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	2 625	0	0
Vedlikehold brannsikring	18 065	41 325	17 000	20 000
Dugnadskostnader	2 897	179	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Større	0	710 113	0	320 000
Sum vedlikeholdskostnader	**144 567**	**810 913**	**102 350**	**356 000**

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	519 294	466 096	509 000	580 000
Eiendomsskatt	20 598	0	0	23 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**539 892**	**466 096**	**509 000**	**603 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	202 850	150 425	0	170 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	64 375	40 000	0
Sum driftskostnader	**202 850**	**214 800**	**40 000**	**170 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader lokaler	0	3 000	0	0
Skadedyrbekjempelse	15 150	15 728	0	17 000
Søppeltømming/container	9 410	24 119	5 000	0
Driftskostnader	900	0	75 000	1 000
Verktøy og redskaper	10 424	40 658	0	10 000
Datautstyr og programvare	0	1 359	0	0
Nøkler, låser og skilt	8 351	34 438	0	0
Kontorrekvisita	0	60	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	2 637	8 310	9 000	5 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 500	2 400
Sum andre driftskostnader	**49 273**	**130 071**	**91 500**	**36 400**

Note 8 Anleggsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	8 000 000	3 456 395
Anskaffelseskost pr.31.12	8 000 000	3 456 395
Bokført verdi pr.31.12	8 000 000	3 456 395
Anskaffelses år	1996	1997

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

Note 9 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	11 530	0
Sum skattetrekkonto	**11 530**	**0**

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3 200 fordelt på 32 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-884 330	-237 657
Tilført til/fra EK fra årets resultat	17 894	-646 674
Sum opptjent egenkapital 31.12	-866 436	-884 330

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 12 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.23: 5,80%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2022	-7 141 574	
Nedbetalt tidligere	14 129	
Nedbetalt i år	153 939	
Lånesaldo 31.12		6 973 506
Beregnet innfrielsesdato: 01.12.2047		
Sum langsiktig gjeld		**6 973 506**

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 430 819	12 584 755
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	11 456 395	11 456 395
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	12 598 884	12 598 884

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk	11 530	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	15 002	0
Påløpt rente	0	788
Andre påløpte kostnader	0	33 125
Sum annen kortsiktig gjeld	**26 532**	**33 913**

Note 16 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**247 230**	**1 023 147**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	17 894	-646 674
Opptak langsiktige lån	0	7 141 574
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-153 936	-7 270 818
B. Årets endring i disponible midler	-136 042	-775 917
C. Disponible midler 31.12	**111 188**	**247 230**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	190 763	358 025
- Kortsiktig gjeld	79 575	110 795
= Disponible midler 31.12	**111 188**	**247 230**

485 2023 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Andreassen, Helle	2024-03-08	Pedersen, Kim	2024-03-11

Identifikasjon: bankID Andreassen, Helle

Identifikasjon: bankID PÅ MOBIL Pedersen, Kim

Navn	Dato
Tønder, Agdis	2024-03-11

Identifikasjon: bankID Tønder, Agdis

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Baldervegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baldervegen Borettslag som viser et overskudd på NOK 17 894. 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Verifisert av SIGNICAT 21.04.2024

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

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, 21. april 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 Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

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 21.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	04/21/2024 17:01:46

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.

Husordensregler for Baldervegen Borettslag

Husordensregler

vedtatt på konstituerende møte den 12.mars 1996. Sist endret på ordinær generalforsamling 19.04.2011.

1. Innledning

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler. Husordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap. Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget.

2. Henvendelser til styret

Alle henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker **skal** skje skriftlig.

3. Støy

Beboerne må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Det skal være ro mellom kl.2300 og 0700. I dette tidsrom må radio og TV dempes og det må unngås instrumentspilling. Klager på støy må rettes til støyende beboer ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes til styret, som vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Beboere som har gjester er ansvarlig for at disse etterlever disse reglene.

4. Utendørs orden

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medfore fare for andre, skal foregå på egnede plasser.
Beboerne er selv ansvarlig for snomåking og feiing foran den enkeltes dør fram til gangvei.
All forandring av fasade, eller løst utstyr som festes på fasaden, skal søkes styret for godkjenning. Dersom godkjenning ikke er innvilget, kan styret fjerne oppsatt utstyr. Med utstyr menes private antenner samt varmepumper. Under utstyr menes også utvendig solskjerming, dette for å sikre at solskjermingen blir tilnærmet lik på alle andeler.
Utvendig utsmykking og oppsetting av markiser skal forhåndsgodkjennes av styret i borettslaget. Fargekombinasjon av markiser skal være tilnærmet lik de øvriges markiser i hvert hus. Det er ikke anledning til å sette opp private antenner av noen art.

Teppebanking lufting eller risting av tøy skal utføres på anvist sted.

5. Dyrehold / husdyr

Beboere som har husdyr plikter til enhver tid å ha full kontroll over sine dyr, med det menes bl.a. at hunder føres i bånd i boligområdet. Man er videre ansvarlig for å fjerne husdyrs (hund/katt) etterlatenskaper. Skader og forurensing som husdyr påfører andre, er dyreeieren ansvarlig for. Dyreholdere må sørge for at husdyrene blir behandlet slik at de går inn i bruken av leiligheten, og ikke er til sjenanse for naboer. Med dette menes hyling, mjauing eller bjeffing fra dyr innelåst uten tilsyn, på veranda uten tilsyn eller bundet.

6. Bruk av leilighet

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre naboer. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboer.

7. Parkering / kjøring

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier. Kjøring er kun tillatt ved syketransport, transport av personer som har vanskelig for å gå samt kjøring av store kolli. Kjøretøyer som blir parkert på ikke henviste plasser, eller som opptar borettslagets gjesteparkeringsplasser over lengre tid, vil bli tauet bort på eiers regning.
All nødvendig kjøring skal skje i gangfart. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy. Vask eller reparasjon på kjøretøy skal skje på egen plass eller utenfor boligområdet.

8. Framleie

Søknad om framleie sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før framleietakeren flytter inn. Ved ulovlig framleie vil styret kunne effektuere utkastelse ved namsmannes hjelp. Framleietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulemper som påføres av framleietakeren. Framleietakeren skal overholde husordens- reglene. Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

9. Generelt

Husordensreglene kan bare endres av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Disse husordensreglene er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse kan føre til oppsigelse av leieforhold.

Vedtekter
for
Baldervegen borettslag

Org nr 989 987 011 tilknyttet BORI(Boligbyggelaget Romerike), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.3.1996, sist endret på ordinær generalforsamling den 29.04.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sørum kommune og har også forretningskontor i Skedsmo kommune. Fra 1.01.2020 legges Sørum kommune under Lillestrøm Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 - ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan GE Energy , BORI eller selskap eid av BORI eie inntil 20% av andelene.

(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 pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde dyr i borettslaget. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. For øvrig gjelder kommunens regler om båndtvang.

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 opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Dersom styret vedtar at arbeid, som utvendig beising/maling samt annet enkelt vedlikehold skal utføres som dugnadsarbeid gjeldende hver enkelt andelseier, forplikter dette andelseieren til å utføre arbeidet. Dersom dette ikke skjer i henhold til frister som styret setter, kan styret leie inn håndverkere som utfører arbeidet på andelseiers regning.

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 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 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

MONTERING/ENDRING AV PIPE/ILDSTED I TILTAKSKLASSE 1 OG 2

☐ **SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK**
i hht. plan- og bygningslovens §§ 93 jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) §§12-15

☐ **SØKNAD OM TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK**
i hht. plan- og bygningslovens §§ 95b jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) §16

☐ **SØKNAD OM ANSVARSRETT FOR LOKAL GODKJENNING SOM ANSVARLIG PROSJEKTERENDE, SØKER, UTFØRENDE OG KONTROLLERENDE** for nevnte arbeider etter plan- og bygningslovens §93 jf §§95b og 98

Oppføring, endring eller større reparasjon av pipe og ildsted må ikke utføres før søknaden er behandlet og igangsettingstillatelse er gitt. Installasjonen kan ikke tas i bruk før ferdigattest er utstedt.
Montering av piper og ildsteder i boliger blir inndelt i tiltaksklasse 1 eller 2 basert på mulige konsekvenser ved feil og mangler. Tiltaksklasse 1 omfatter montering av piper og ildsteder i rene eneboliger og vertikaltdelte boliger. Tiltaksklasse 2 omfatter montering av piper og ildsteder i horisontaldelte boliger.

SØRUM KOMMUNE
Lnr 011887/98
24 SEPT 1998
Arkivnr: Sbeh: AGS
Aktenr: 41/461

SØKNADEN GJELDER:

G.nr.: 41 B.nr.: 461
Eiendommens adresse: Bolderveien 6E
Postnr: 1920 Sted: Sørumsand

Arbeidets art:	☒ ny installasjon	☐ endring/ større reparasjon			
	☒ av vedfyrt ildsted	☐ av olje-/ parafinbrenner	☐ av gassfyrt ildsted	☐ av pipe	
Installasjonstype :	☒ frittstående ovn	☐ kamin	☐ peisinnsats med omramming		
	☐ murt ildsted	☐ peiskassett	☐ annet		
	☐ teglsteinspipe	☐ elementpipe	☐ stålpipe	antall pipeløp	☐

Fabrikat: Type: CE: NS: Fatul	Godkjenningsnr.:	Tildstedets røykgasstemp.:	Pipetype:
Røykløpstverrsnitt:		Innfyrt effekt	
Antall ildsteder på pipa fra tidligere:		til pipe i kW	
Blir anlegget tilknyttet oljeløfter?		Anm.:	
Hvilken brenseltype skal benyttes? ved			
Hvor er dagtank plassert?			
Brenseltank: antall liter?	Tankrom:	Nedgravd tank	Tankens godkj.nr.:
Gassflaske/-tank: antall liter?			

SØKNADER OM ANSVARSRETT FOR LOKAL GODKJENNING:

Ansvarlig prosjekterende
Foretakets navn: Søknad om lokal godkjenning følger som vedlegg nr:
Sted/dato: Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver:

Ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen
Foretakets navn: Søknad om lokal godkjenning følger som vedlegg nr:
Sted/dato: Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver:

Ansvarlig søker
Foretakets navn: Søknad om lokal godkjenning følger som vedlegg nr:
Sted/dato: Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver:

Ansvarlig utførende
Foretakets navn: Søknad om lokal godkjenning følger som vedlegg nr:
Sted/dato: Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver:

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen
Foretakets navn: Søknad om lokal godkjenning følger som vedlegg nr:
Sted/dato: Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver:

OPPLYSNINGER DERSOM FORETAKET HAR SENTRAL GODKJENNING:

Ansvarlig prosjekterende
Foretakes navn: Søknad om ansvarsrett følger som vedlegg nr:

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering
Foretakes navn: Søknad om ansvarsrett følger som vedlegg nr:

Ansvarlig søker
Foretakes navn: Søknad om ansvarsrett følger som vedlegg nr:

Ansvarlig utførende
Foretakes navn: Søknad om ansvarsrett følger som vedlegg nr:

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen
Foretakes navn: Søknad om ansvarsrett følger som vedlegg nr:

Ansvarlig utførendes representant på byggeplassen:		
Navn:	Telefon:	Telefax:
	E-post:	

VEDLEGG jfr. SAK §§14 og 15:

	Vedleggsnr.
Gjenpart av nabovarsel dersom utendørs tiltak	
Nabosamtykke (kun aktuelt for søknad om "enkle tiltak" som synes utendørs)	
Situasjonskart dersom utendørs tiltak	
Tegning av etasjeplan som blir berørt	
Tegning av fasader dersom de blir berørt	
Monteringsanvisning	
Tegning / brosjyre som viser tiltaket	
Kontrollplan for prosjektering	
Kontrollplan for utførelse	
Søknad om ansvarsrett fra de foretak som har sentral godkjenning	
Søknad om lokal godkjenning fra de foretak som ikke har sentral godkjenning	
Dokumentasjon av faglige kvalifikasjoner dersom søknad om personlig godkj. jfr. GOF §17	
Evt. annet:	

UNDERSKRIFTER:

Tiltakshaver		**Ansvarlig søker**	
Navn: Gry A. Hansen		Foretak:	
Adresse: Boldervn. 6E		Adresse:	
Postnr: 1920	Poststed: Sørumsand	Postnr:	Poststed:
Telefon på dagtid: 63821398 / 22523780		Organisasjonsnr:	
Dato: 23.9.98	Underskrift: Gry A. Hansen	Telefon på dagtid:	Kontaktperson:
		Dato:	Underskrift:
		Gjentas med blokkbokst.:	

SKAL DU

- **OPPFØRE NY PIPE?**
- **MONTERE NYTT ILDSTED/PEIS?**
- **ENDRE/REPARERE EKSISTERENDE PIPE/ILDSTED/PEIS?**

I hht. plan- og bygningslovens § 93 er oppføring/ endring/ større reparasjon av pipe eller ildsted søknadspliktige arbeider.

Søknad om tillatelse skal sendes kommunen. Arbeidet kan ikke igangsettes før skriftlig igangsettingstillatelse fra kommunen foreligger. Installasjonen kan heller ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Fra 1. juli 1997 er det innført **nytt ansvars- og kontrollsystem** i plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette innebærer at alle arbeider - fra prosjektering til ferdigstillelse - skal utføres av foretak med ansvarsrett. Ansvarsrett kan kun unntaksvis gis til enkeltpersoner.

Formålet med de nye reglene er å sikre at din helse, ditt miljø og din sikkerhet blir ivaretatt.

Det er også innført en ny sakstype - **"enkle tiltak"** - som gir deg som tiltakshaver en garanti for at søknaden din skal være ferdigbehandlet og avgjort i kommunen senest 4 uker etter at søknaden din er mottatt. Dersom du ønsker søknaden behandlet etter reglene for "enkle tiltak" forutsetter det at følgende dokumentasjon må følge med søknaden:

- alle søknader om ansvarsrett med nødvendige vedlegg
- alle søknader om lokal godkjenning med alle nødvendige vedlegg
- kontrollplan for hhv. prosjektering og utførelse
- alle nødvendige tegninger
- monteringsanvisning
- situasjonskart hvis utendørs tiltak
- gjenpart av nabovarsel hvis utendørs tiltak
- nabosamtykke hvis utendørs tiltak (fra alle naboer/gjenboere)
- evt. annen nødvendig dokumentasjon

Skal du gjøre utvendige arbeider og mangler nabosamtykke fra en eller flere naboer når søknaden skal sendes, må den sendes som vanlig **"søknad om tillatelse til tiltak"**. Det er 2 avkryssingsmuligheter på forsiden av søknadsskjemaet – 1 for søknad om "tillatelse til tiltak" og 1 for søknad om "tillatelse til enkle tiltak". Pass på at det krysses av i riktig rute!

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Sørumsand Verksted A/S,

1920 SØRUMSAND

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
20.9.1973

Arbeidssted	Sennerud,(Skoleveiprosjekt)hus nr.3, 41/199
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig, gr. nr. 1
Byggherre	Sørumsand Verksted A/S,
Byggemelder	A/S Skaar-hus, Hamar
Ansvarshavende	Sigmund Grepperud, Fosser i Høland

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

1990 Sørum den 21. september 1973.

Arne S. Tjem

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Sørum Kommune
Offentligrettslig forvaltning

Baldervegen Borettslag v/Terje Hjelseth
Romerike Boligbyggelag ,Boks 323
2001 Lillestrøm.

AGS/ob 3.6.1996.

Sak nr. 61/96

Byggeplassens adr...Baldervegen.2-4-6-8-10 ...g.nr....41.....b.nr...461.....

Arbeides art.....Endring.....Byggets art.....20.Boder.....

Bruksareal.....64.m2.....Beregnet areal.....64.m2.....

Vedtak:

Byggesøknad med innsendte tegninger godkjennes. Vilkår angitt på vedlagte skjema må følges.

Byggetillatelse kan gis når:

- Bygningsgebyret er betalt.

Som ansvarshavende for byggearbeidet godkjennes: Tore Njaa,1925 Blaker.

Denne approbasjon gjelder bodene mot Baldervegen.

For øvrig henvises til bygningsrådsak nr. 87/96

Anne Grindal Søbye
Anne Grindal Søbye
Avd.leder bygg

B Y G G E T I L L A T E L S E

Eier : Baldervegen Borettslag v/Terje Hjelseth
Romerike Boligbyggelag,P.B.323, 2001

Anmelder : .Tore.Njaa.....Lillestr

Ansvarshavende: .Tore.Njaa..Njaa.Bygg.A/S..1925.Blaker.....

Med dette gis tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på

eiendommen: Baldervegen.2.4.6.8.10 gnr ...41..... bnr...461....

Endring - 20 boder

Den ansvarshavende skal selv eller ved godkjent stedfortreder alltid være tilstede under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningsloven skal det varsles for kontroll. Varslingen må gis minst 2 dager forut.

		Kontrollert den:	Av:
1	Når utstikking av bygget ønskes foretatt		
2	Når tomta er utgravd		
3	Kontroll av kloakktilkobling før tilbakefylling. Kontroll av sandfilteranlegg se eget skjema.		
4	Etter støping, muring, bestrykning og drenering		
5	Når armeringsjernet i dekket er lagt		
6	Bjelkelag, bindingsverk og veggisolasjon før innvendig kledning settes på		
7	Når isolasjonen i golvet er lagt.....		
8	Når pappen på badegolvet er lagt		
9	Når dører og vinduer er dyttet		
10	Ferdigkontroll (event. brukstillatelse)		

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbegynt innen 3. år etter tillatelsen utstedes. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.
Ingen ildsteder må nyttes før de er godkjent.
Denne byggetillatelse samt byggemelding med approberte tegninger skal være på byggeplassen.

Sørumsand, den 18. juni 1996

Sørum Kommune

..Fr. Pettersen..

E Svilaasen

VIA
Radonmannen AS

RAPPORT ER SENDT TIL
Anne Isabel Leithe Fernandes

Anne Isabel Leithe Fernandes
HAGABERGVEGEN 7
2110 SLÅSTAD
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2023-04-25**.
De ble analysert **2023-04-26**.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Sasha Fernandes*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Sasha Fernandes, Balderveien 6E
1920 Sørumsand

GÅRDSNR:
BRUKSNR:
BYGNINGSTYPE: *Blokkleilighet*
BYGGEÅR: *1977*
KJELLERTYPE:
BYGGEMATERIALE
GRUNNMUR:
DRIFTTID VENT (H/D):

Høyeste årsmiddelverdi

29 Bq/m³

29 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Høyeste måleverdi

38 Bq/m³

38 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
103 688 479 [Radtrak³®]	*2023-01-20 – 2023-04-13*	*Balderveien 6E*	*Stue*	*1*	*Vet ikke/Annet*	38 ± 10 Bq/m³	29 Bq/m³

Kommentar til målingen

Susanne Niklasson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

ADRESSE
Radonova Laboratories
Rapsgatan 25
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

radonova
The global leader in radon measurement

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m³. Resultatene gjelder kun for de mottatte prøvene.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222
Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger
Statens strålevern, 2015, Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres reg

ADRESSE
Radonova Laboratories
Rapsgatan 25
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

241/461/0/0

Tegnforklaring:

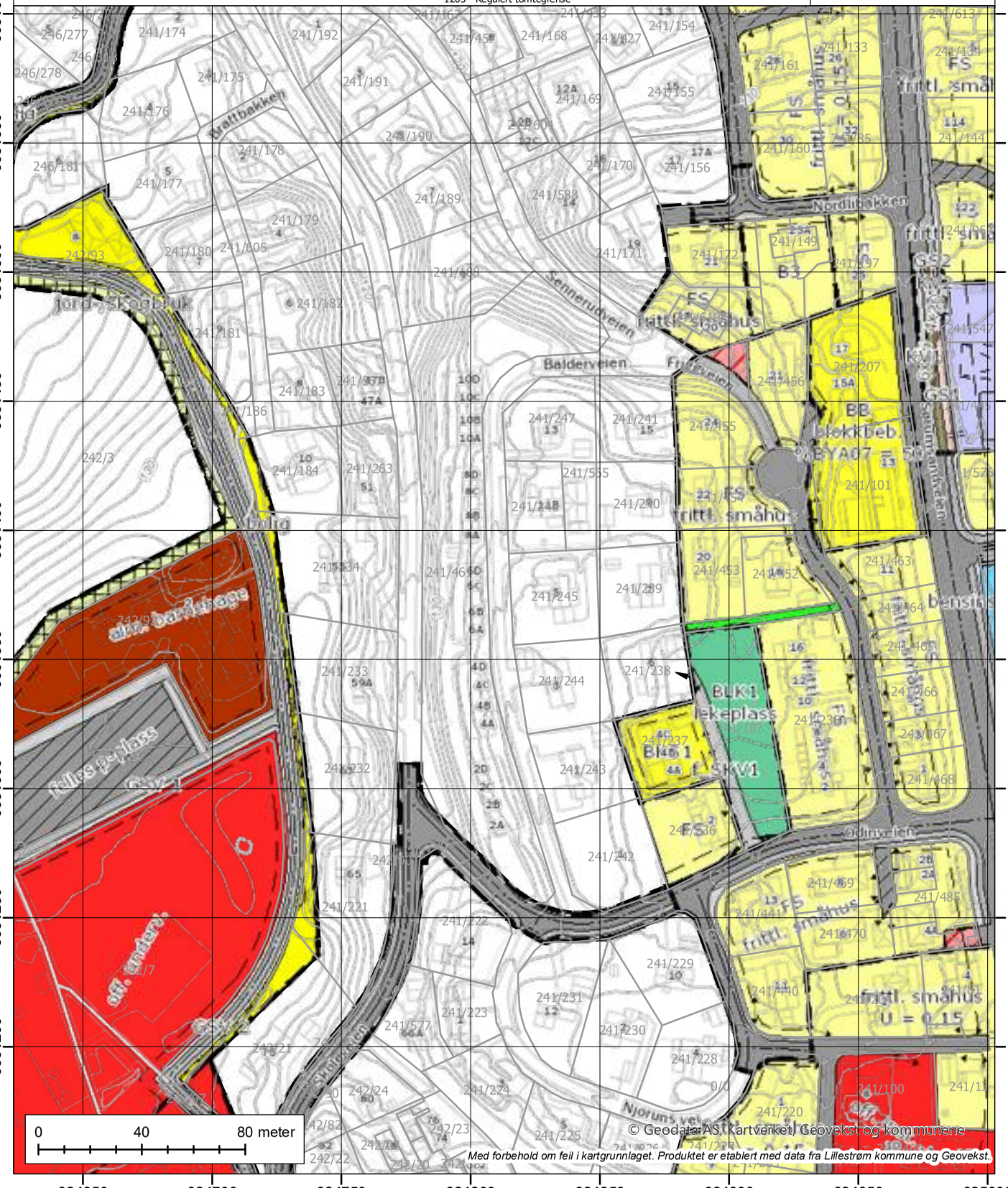
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig barnehage
- Bensinstasjoner
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1150 - Forretninger
- 1610 - Lekeplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- RpFareSone
- RpSikringSone
- 640 - Frisiktsone
- 992 - Midlertidig trafikkområde
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.05.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



0 40 80 meter

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

REGULERINGSPLAN
FOR DEL AV SKOLEVEGEN OG ODINVEGEN

Arkiv nr. P 115	
Egengodkjent dato	**30.04.1998**

Ingen reguleringsbestemmelser.

ARKIVERTE KART:

B – VEDTATT PLAN - ORGINALDOKUMENT

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

241/461/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Friområde, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp angitt hensynssone
- Kp Sikringssone

KpSamferdselLinje

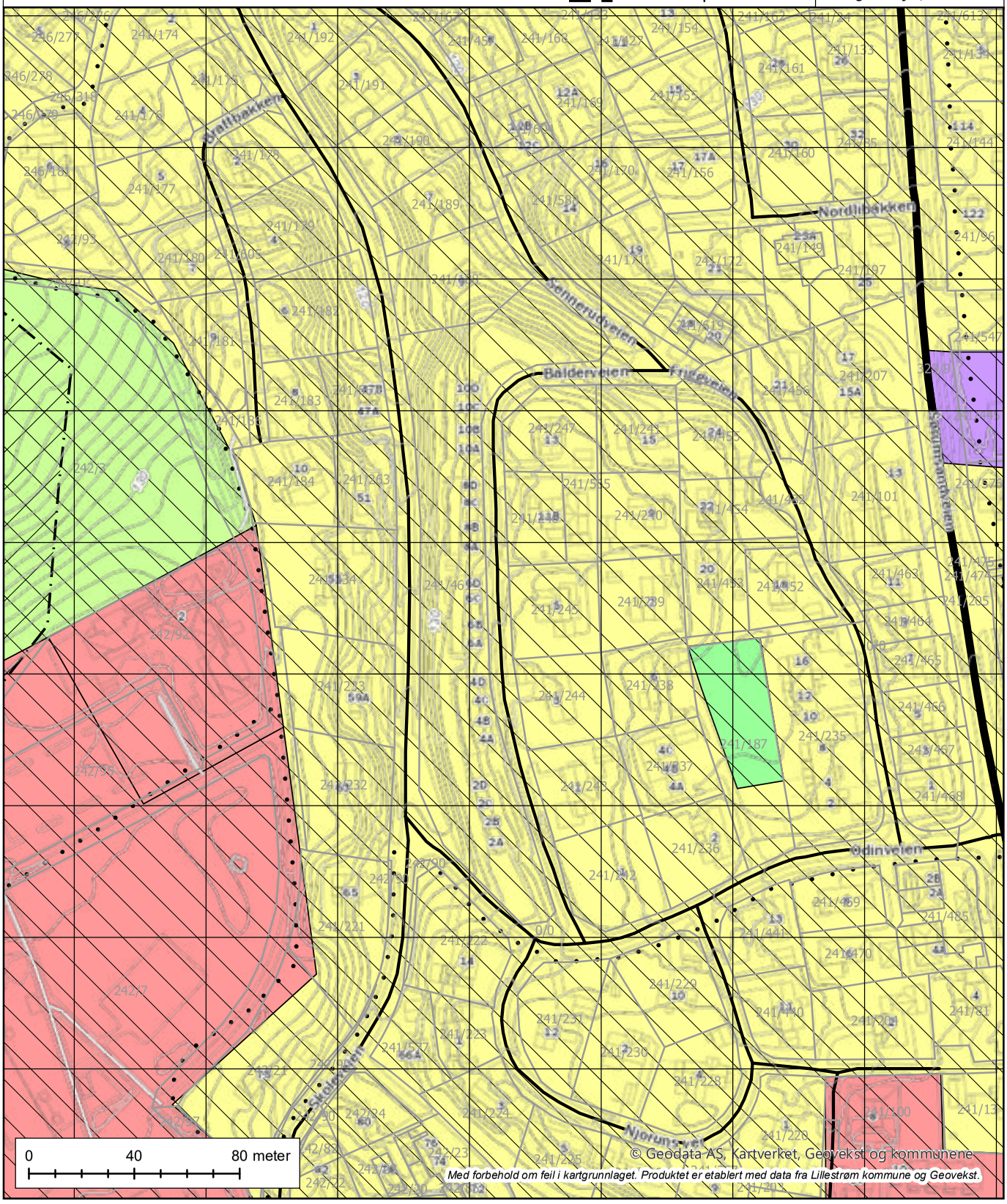
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.05.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6651600 6651550 6651500 6651450 6651400 6651350 6651300 6651250 6651200

624650 624700 624750 624800 624850 624900 624950 625000

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kart over veivedlikehold og brøyting for 241/461/0/0

Kartet viser hvilke veier som vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (kommune, fylke eller stat).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veier.

- Europa- og riksvei
- Fylkesvei
- Kommunal vei
- Privat vei
- Skogsbilvei
- Stalig g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt
- Kommunal g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt
- Privat g/s-vei, kjøring til eiendom tillatt

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 18.03.2023



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 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 verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0102/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Balderveien 6E 1920 SØRUMSAND

Betegnelse: Gnr 241, bnr 461 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no