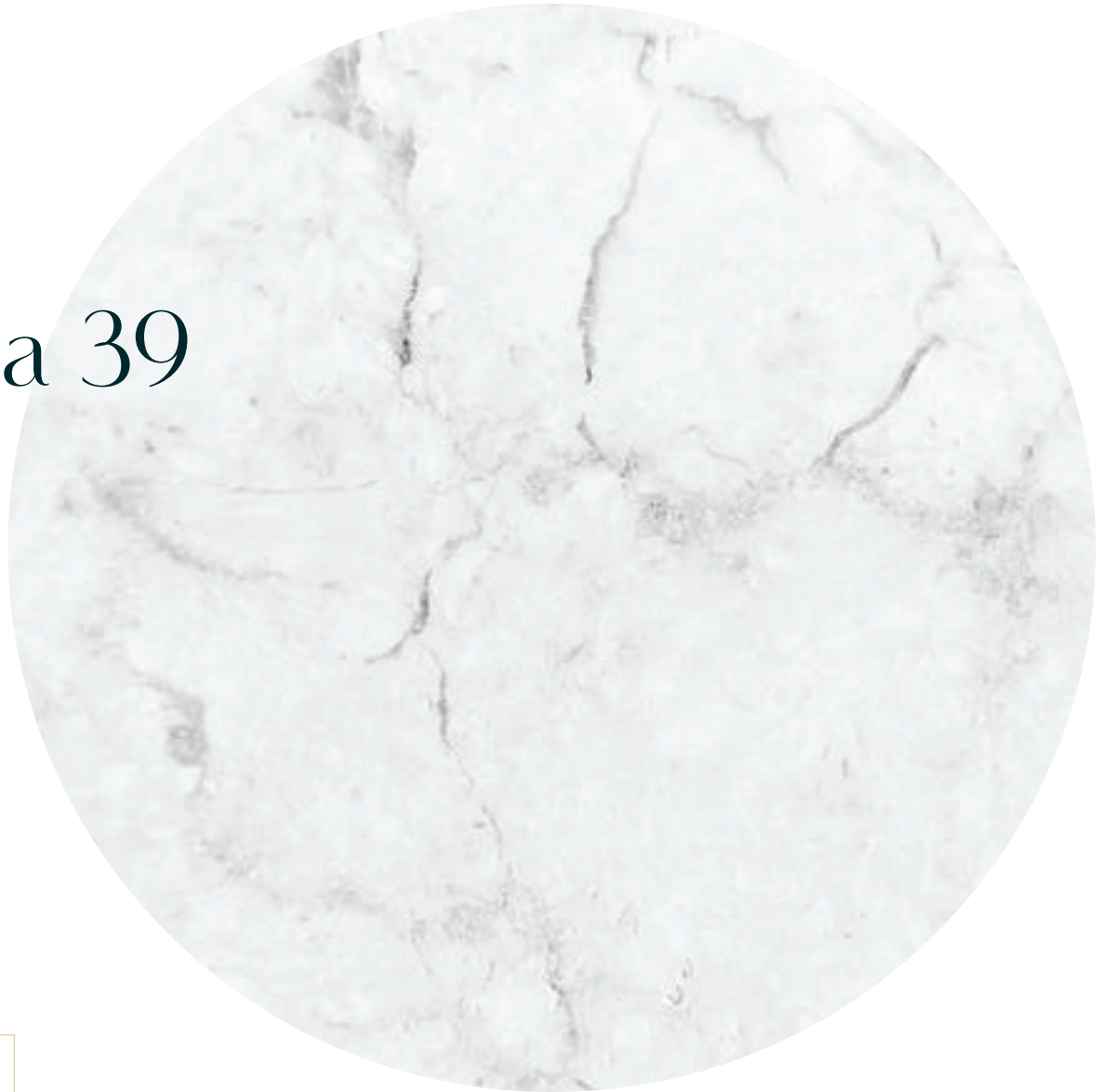


Grensegata 39



Velkommen til

Grensegata 39



Salgsoppgaven produsert 20. oktober 2025

Lillestrøm - Volla

Lys og innholdsrik 4-roms over to plan. Stor balkong og felles hage.
Parkeringsplass. Attraktive og rolige omgivelser!

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	168 692,-
Omkostninger	9 593,-
Totalpris	5 168 285,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 080,-
BRA-i	87 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	3

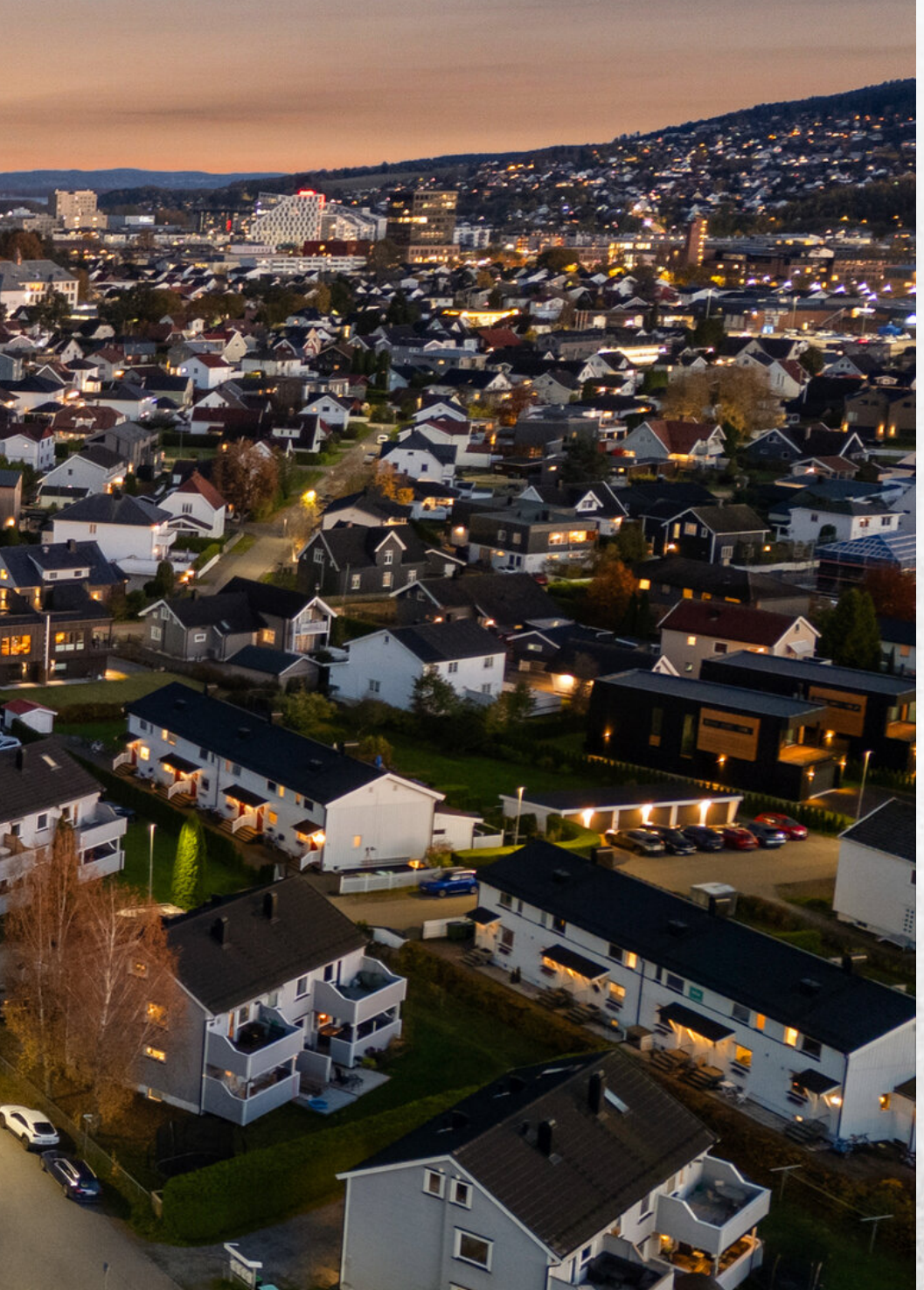
Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1953

Ansvarlig megler	Donna Lilly Padilla
Telefon	936 19 517
E-post	d.padilla@nordvikbolig.no

Megler	Kordian Zuraw
Telefon	463 49 101
E-post	k.zuraw@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En lys og romslig 4-roms over to plan med god planløsning. Fra stuen har du tilgang til en balkong på 13 kvm med sol og utsikt. Det er tilgang til fine fellesområder med sittegrupper, grill og lekeplass. Beliggenheten er helt optimal på et attraktivt boligfelt - i naturskjønne omgivelser ved Nitelva. Her bor du med umiddelbar nærhet til barnehager, skoler samt gangavstand til Lillestrøm sentrum.

- Romslig stue med store vindusflater
- Peisovn
- Utstrakt bruk av downlights med LED
- Klassisk kjøkken med integrerte hvitevarer
- Bad og toalettrom med gulvvarme
- Tre soverom av god størrelse
- Knekott
- Kjellerbod på 7 kvm
- Fellesbod og felles vaskerom
- Biloppstillingsplass på felles gårdsplass





Arealer og innhold

BRA-i:	87 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	94 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

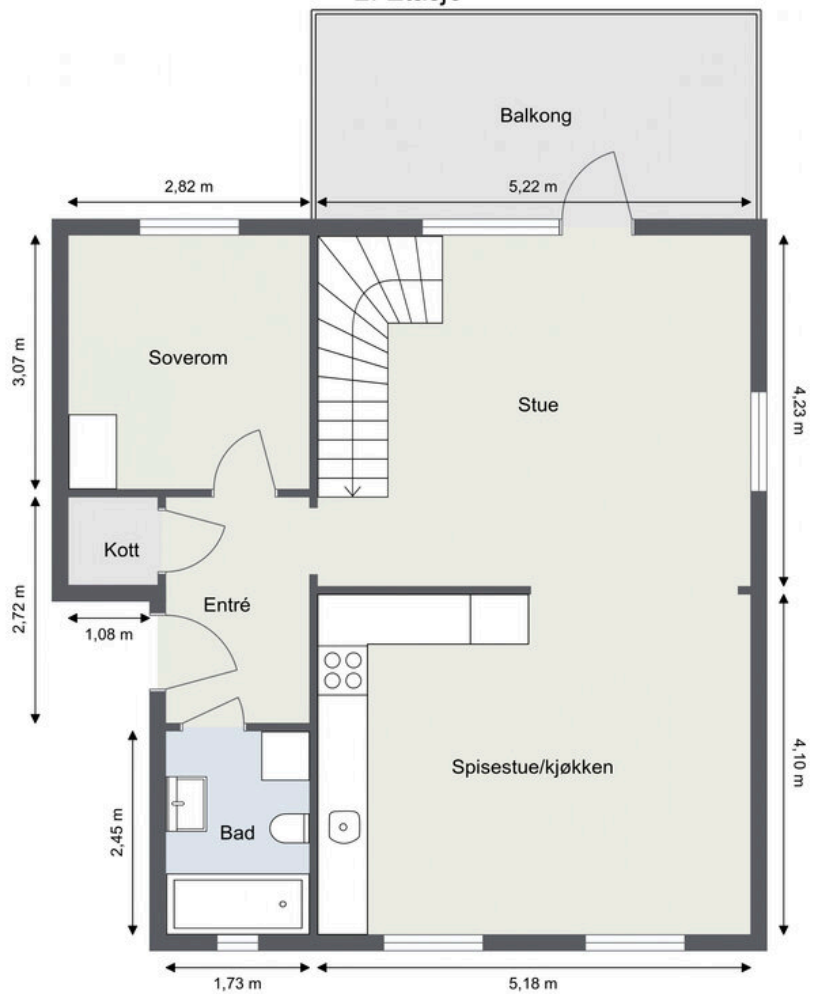
2. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 13 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Grensegata 39, 2003 LILLESTRØM

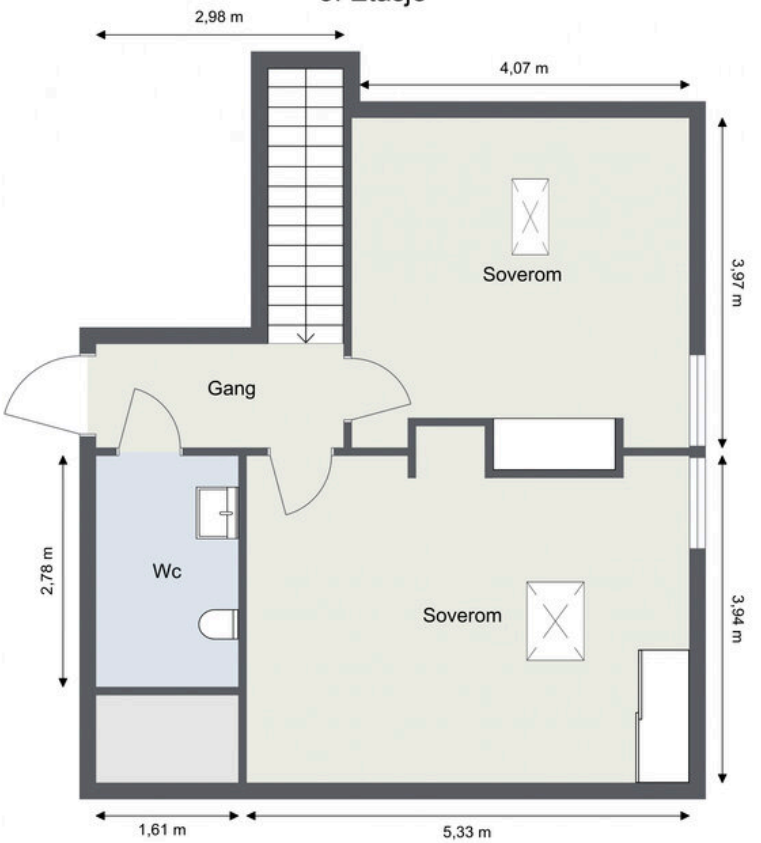
2. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

Grensegata 39, 2003 LILLESTRØM

3. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Grensegata 39

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0253/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grensegata 39, 2003 LILLESTRØM
Gnr 83, bnr 347 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 23 i Kjellervolla Borettslag I, org.nr. 948026600

Selger
Ida Bjerke

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
168 692,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 158 692,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 593,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 893,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 168 285,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 177 585,- (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
1953

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 13 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

2. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom.
Loftsetasje: Gang, toalettrom og to soverom.
Annet: Kjellerbod og tilgang til felles vaskerom.

Standard

Entré
Det er adkomst til leiligheten i andre etasje via innvendig trapp. Innenfor døren kommer du inn til en innbydende entré. Det er fliser på gulv, panel på vegger og downlights i taket. Det er god plass til oppbevaringsmøblement.

Stue
Stuen er sammen med kjøkkenet tildelt store deler av arealet i leiligheten. Luftig og innbydende med store vindusflater og utgang til balkong. Tilsvarende innredet som i entré og parkett på gulv. Det er god plass til å innrede med både sofa og spisebord. Peis sørger for ekstra oppvarming og stemning.

Kjøkken
Lys og pen kjøkkeninnredning fra 2009 med hvite profilerte fronter, enkelte vitrineskap, laminat benkeplate samt fliser mellom benk- og overskap. Kjøkkenet er utformet på en effektiv måte, noe som gir gode arbeids- og oppbevaringsflater. Hvitevarene er plassert i nisjer og alle medfølger. Her er det også god plass til spisebord.

Bad og toalettrom

Soverom og lagring
Leiligheten har totalt tre soverom, alle av god størrelse. Det er fint plass til å møblere med dobbeltseng og tilhørende møblement. To av rommene har garderobeskap. Det er tilgang til en kjellerbod for oppbevaring.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser, én til hver andelseier. Noen parkeringsplasser har blitt faste pga. lading. Dette er avklart i de boligene det gjelder.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 1. november 2013.

Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye balkonger i borettslaget.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke/ utført av tidligere eiere.

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.
- Noen sølvkre i 2021 på badet.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

Utvendige bygningsdeler
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Bygningsdeler med tilstandsgrad 2:

Vinduer
- Alder og slitasje på enkelte vinduer.

Ledningsnett for sanitær
- Manglende fuktsikring.

Ventilasjon
- Ikke tilfredsstillende luftveksling.

Varmtvann
- Alder.

Terrasse/balkong
- Skjevheter.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad
- Alder og slitasje.

Sanitær - bad
- Alder og slitasje.

Sanitær - wc
- Manglende drensspalte under klosett.

Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 080,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kabel-tv med mer.

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL. Ved kjøp av bolig må det betales en innmeldingsavgift på kr. 650,-. Øvrige årsavgifter dekkes av felleskostnadene.

Andre utgifter

Kostnader utover fellesutgifter vil være strøm, innboforsikring med mer.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 213 428,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 853 713,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget

Kjellervolla Borettslag 1 ble stiftet i år 1955 og har organisasjonsnummer 948026600.

Borettslaget består av 36 andelsboliger, fordelt på 9 bygninger. Eiendommen har gnr 83, bnr 347, og gnr 81, bnr 1305 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 168 692,-pr. 31.10.2025

HANDELSBANKEN 5,60%
Annuitetslån, Info pr 31.10.25
Terminer: 12
Restgjeld: 6 072 919
Andel saldo: 168 692
Løpetid: 21.12.21 - 30.11.46

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Driftsinntekter:
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 2 724 808 mot budsjetterte inntekter på kr 2 189 619, som er 535 189 kr større enn budsjettert.

Driftskostnader:
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 339 192 mot budsjetterte kostnader på kr 1 657 432, som er 318 240 kr mindre enn budsjettert. Det har vært noe lavere kostnader til vedlikehold enn det som var budsjettert for 2024.

Finanskostnader:
Finanskostnader var i perioden kr 365 721 mot budsjetterte kostnader på kr 354 792, som er 10 929 kr større enn budsjettert. Periodens resultat etter finansposter var kr 1 020 460 mot budsjettert kr 177 887, som er 842 573 kr mer enn budsjettert.

Borettslaget har positive disponible midler på kr 1 465 870. Disponible midler har økt per 31.12.24, og er godt innenfor anbefalt nivå, dvs. 4-6 mnd. husleie.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Selger opplyser at borettslaget har 20-25 meter grusvei som andelseierne måker på deling/fellesskap, samt gressklipping. Per i dag er det en robotklipper som utfører den jobben. I tillegg utføres det rakedugnad i mai rundt huset.

Trappevask utføres av andelseierne på rundgang ca. åtte ukers intervaller mellom hver gang hver beboer må vaske.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget. Personer som ønsker å ha/holde hund og katt må sende skriftlig søknad til styret, med vedlagte underskrifter fra beboerne i oppgangen.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 23756316

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 797 kvm (Eiertomt)
Flat tomt med gruslagt parkeringsareal og adkomst til bygning. Opparbeidet med plen, blomster, prydbusker, planter, trær og sittegrupper.

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentrumsnært og meget populært boligområde på Volla i Lillestrøm - med gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall, ridesenter, treningssenter og kino med mer. På kulturfronten står Lillestrøm for store

nysatsinger og kan by på et rikt uteliv. Det er kort vei til Nebbursvollen Friluftsbad som er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. Eiendommen har også nærhet til tur- og rekreasjonsområder ved Øyeren og rundt Nitelva.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Rema 1000. Coop Obs Hypermarked er også et populært handlested. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt og variert utvalg av butikker. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Jonas Lies gate og ligger ca. 800 meter fra boligen. Hurtigtog fra Lillestrøm tar ca. 10 min til Oslo S og 12 min til Oslo Lufthavn. Med bil fra sentrum tar det ca. 4 min til Strømmen, 9 min til Lørenskog, 15 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Volla barneskole og Kjellervolla ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, som bl.a. Lillestrøm og Skedsmo Videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Høyskolen i Oslo og Akershus har beliggenhet på Kjeller.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningsattest for eiendommen datert 8. desember 1953.
Det foreligger melding om tiltak for ombygging av loft til soverom og toalett daterr 13. november 2003.
Det foreligger tillatelse til tiltak for bruksendring av loft datert 27. februar 2007.
Det foreligger godkjente byggetegninger mottatt fra kommunen. Tidligere soverom er fjernet og kjøkken er utvidet. Dette er en endring som ikke er søknadspliktig. Foruten om dette er det ingen avvik i forhold til dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for borettslagets/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. De omkringliggende områdene er avsatt til bolig, veg og friområde.

Arealet som omfatter eiendommen er under marin grense, og det er stor mulighet for marin leire i grunnen.

Det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

I henhold til kart utarbeidet av Lillestrøm kommune ligger eiendommen under støysone 2.

Videre ligger eiendommen og de omkringliggende områdene i et potensielt flomfareområde, og omfattes både av 1000-års flomsoner og 200-års lavpunkt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1952/104435-1/8 05.09.1952 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kommentar: Lillestrøm Boligbyggelag, eier av Kjellervolla, gnr. 3, bnr. 347 i Lillestrøm gir Lillestrøm kom. Elektrisitetsverk tillatelse til å anbringe og framtidig betjene en transformatorkiosk på eiendommen.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger har en relasjon til en ansatt i meglerforetaket. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke 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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 260,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. oktober 2025

Ansvarlig megler

Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

Megler

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Grensegata 39

Grensegata 39

Nabolaget Elvegata/Volla - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	9 min	
450 elever, 22 klasser	0.7 km	
Sagdalen skole (1-7 kl.)	6 min	
643 elever, 32 klasser	2.8 km	
Frydenlund skole og ressurssen...	6 min	
50 elever, 20 klasser	2.8 km	
Vigernes skole (1-7 kl.)	7 min	
571 elever, 24 klasser	2.9 km	
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	7 min	
508 elever, 29 klasser	0.6 km	
Skedsmo videregående skole	8 min	
1000 elever	0.7 km	
Lillestrøm videregående skole	10 min	
800 elever, 34 klasser	0.9 km	

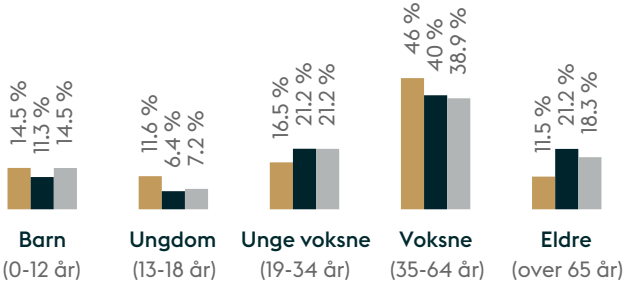
Offentlig transport

Jonas Lies gate	9 min	
Linje 100, 110, 380	0.8 km	
Lillestrøm stasjon	17 min	
Totalt 10 ulike linjer	1.5 km	
Oslo S	24 min	
Totalt 24 ulike linjer	22.3 km	
Oslo Gardermoen	27 min	

Barnehager

Furulund barnehage (1-5 år)	5 min	
68 barn	0.5 km	
Volla barnehage (1-5 år)	10 min	
179 barn	0.8 km	
Paviljongene barnehage (1-2 år...	10 min	
24 barn	0.9 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Elvegata/Volla	1 284	484
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Volla, Skedsmo VGS - Vollahall...	7 min
Volla skole	7 min
MOVA Lillestrøm	3 min
Lillestrøm Arena	11 min

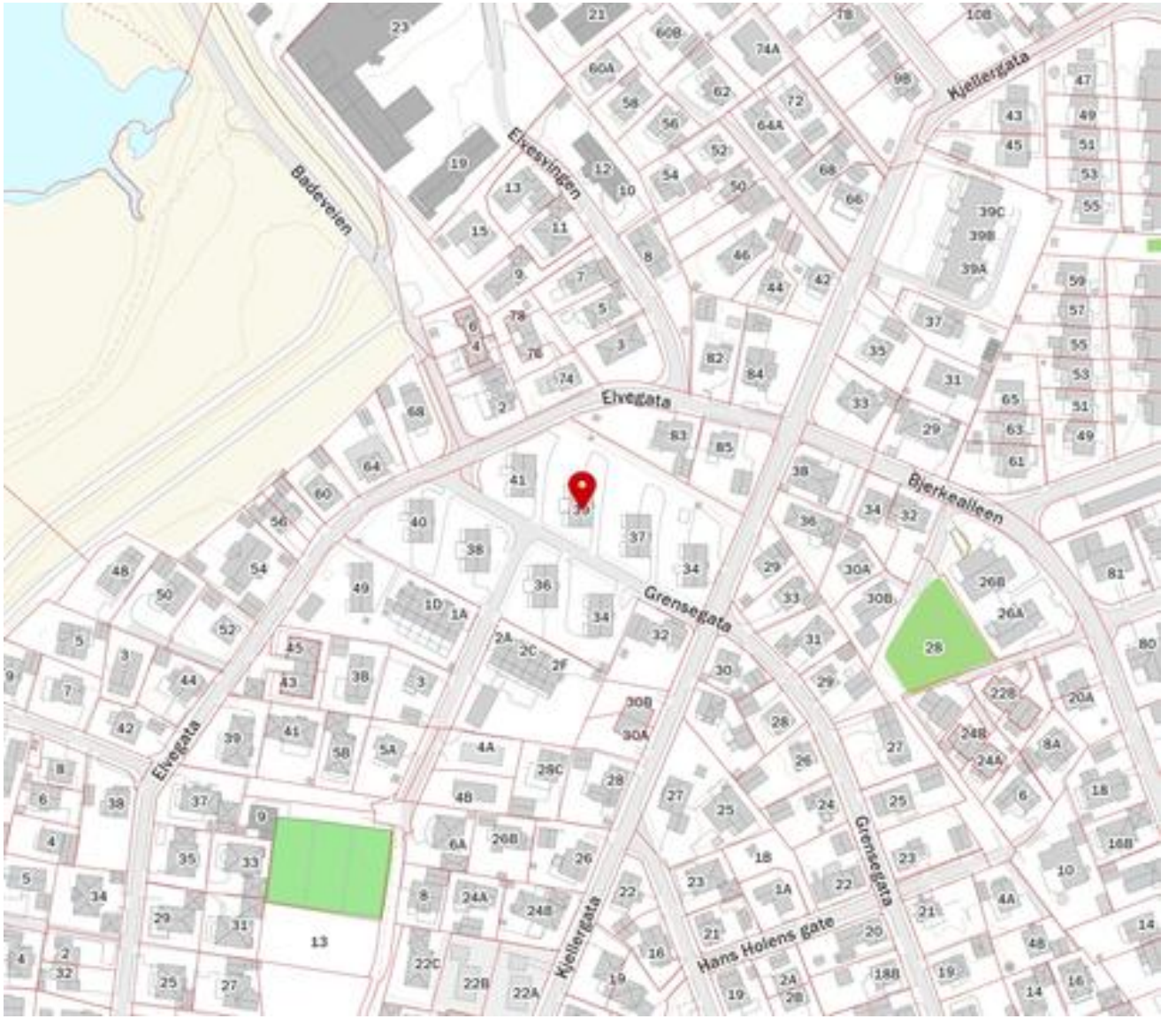
«Trygt, hyggelige naboer og kort avstand til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 - Grensegata 39, 2003 LILLESTRØM

Grensegata 39, 2003 LILLESTRØM
Borettslagsleilighet (i småhus):
948 026 600 / 23

KJELLERVOLLA BORETTSLAG I
3205-83/347/0/0

Grunnkrets:
Volla 5
Kommune:
Lillestrøm

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befaringsdato	14. okt. 2025
Til stede	Selger/eier Ida Bjerke Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Manglende fuktsikring.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Terrasse/balkong	Skjevheter.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - wc	Manglende drensspalte under klosett.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2021	Montert nytt takvindu i ett soverom i 3. etasje.	Håndverker	Fremvist
2021	Montert nye spottere i hele boligen.	Håndverker	Ikke fremvist

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	1953 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapper i trekonstruksjon. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad og WC.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren. Parkering En parkeringsplass på felles gårdplass følger boligen.
Tomteareal	9528.6 m²
Hjemmelshaver	Kjellervolla Borettslag I
Eier adkomstdokumenter	Ida Bjerke

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/branntekniskt

Lovlighet/branntekniskt

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Ja, det mangler brannsertifisering av rømningsdøren mot fellesareal i 3. etasje.
Det anbefales at styret kontaktes for utbedring av forholdet.
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Entrédør i tre ut mot felles trapperom i 3. etasje.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2012. Vindusfelt montert nytt i 2023.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012 og 2014.
Overlysvindu med isolerglass i ett soverom.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 2

Overlysvindu med isolerglass i ett soverom.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Enkelte dører er av noe eldre dato, men fremstår som i god stand og vurderes derfor til TG 1.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG IU

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering
Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interesent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det måtte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Fliser i entréen.
Laminat og trestavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Malt trepanel.
Sparklet og malte plater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater.
2. etasje: Himlingshøyde i stue er målt til 2,34 meter.
3. etasje: Himlingshøyde i gangen er målt til 2,15 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Fordelerskapet er plassert bak oppvaskmaskin og tørketrommel og er derfor ikke besiktiget.
Det anbefales at fordelerskapet kontrolleres av en fagperson ved overtakelse.
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.
Det ble utført rørfornying av alle avløpsrør i borettslaget i 2021.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Hovedstoppekran i boligen er ikke lokalisert.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Ja.
Rør-i-rørene mangler tetningslist ved avslutningen til vareröreне i kjøkkenet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik, ang. manglende tetting ved vareröreне.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området.
Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder — TG 2

Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2014. Berederen er montert i felles vaskerom i kjelleren.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder — TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Ventilasjon — TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i WC.
Friskluftsventiler i enkelte oppholdsrom.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.
Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Det er montert nye kjøkkenfronter i 2013.
Kjøkkenstammer er av ukjent alder.
Produsent: IKEA.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 2

Vestvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 13 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 1,0 m.

Verandaen ble montert ny i ca. 2020.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.
Det er merkbare skjevheter i konstruksjonen.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av værslitt håndløpere og skjevheter i konstruksjonen.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge en tidligere salgsannonse fra perioden mellom 2001 og 2004.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Eksakt alder er ikke kjent.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei, badet har et eldre sluk, som normalt ikke tillater mansjett og klemring. Overgangen mellom membran og sluk har generelt høyere risiko for utettheter.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Sluket er under badekaret med begrenset mulighet for rensing. Utilgjengelig sluk kan føre til oppdemming og lekkasjer. Det må etableres tilgang for rengjøring.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Ja, det er registrert utettheter rundt rørgjennomføringer gjennom veggen.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i enkelte fliser.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
Det må på sikt forventes at badet må totalrenoveres.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusj i badekar.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc

Sanitær — TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Nei, enkelte kurser har kursfortegnelse.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring på installasjon av spottere og manglende kursfortegnelse, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		7 m²		
2. etasje	65 m²			13 m²
3. etasje	22 m²			
Sum	87 m²	7 m²		13 m²
Totalt bruksareal	94 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
2. etasje	Bad, entré, kott, soverom, stue og spisestue/kjøkken.		
3. etasje	Gang, WC og to soverom.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	64 m²	1 m²	Bad, entré, soverom, stue og spisestue/kjøkken.	Kott.
3. etasje	22 m²		Gang, WC og to soverom.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

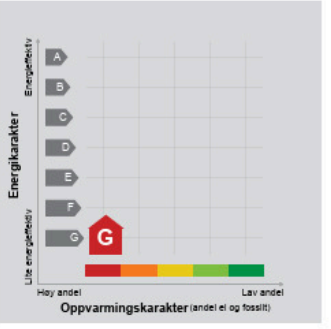
Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Grensegata 39
Postnummer	2003
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	347
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150905621
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-179219
Dato	12.10.2025



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.

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

Generert 20.10.25
Vår ref.: 220 / 23
Meglers ref.: 65-0253/25

Boligopplysninger

Andel	23	**Bolignr**	H0202
Boligselskap	220 Kjellervolla Borettslag I	**Etasje**	2.etg
Adresse	GRENSEGATA 39, 2003 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Ida Bjerke Lynggaard	**Bygningstype**	4-mannsbolig

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 20.10.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2025-10**	**2025-11**	**2025-12**	**2026-01**	**2026-02**	**2026-03**
Felleskostnader	3 839	3 839	3 839	3 839	3 839	3 839
Stipulerte avdrag	409	409	409	409	409	409
Stipulerte Renter	832	832	832	832	832	832
Total	5 080	5 080	5 080	5 080	5 080	5 080

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	**Term**	**Tot Restgjeld**	**Andel saldo**	**Løpetid**
HANDELSBANKEN 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.10.25	12	6 072 919	168 692	21.12.21 - 30.11.46

Selskapets totale gjeld

Bank	**Term**	**Restgjeld**	**Løpetid**
HANDELSBANKEN - 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.10.25	12	6 072 919	21.12.21 - 30.11.46

Selskap og eiendom

Selskap	220 Kjellervolla Borettslag I (orgnr. 948026600)
Antall enheter	36
Styrets e-post	kjellervollabrl1@outlook.com
Styreleder	Camilla Elisabeth Ryen (94239299)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 23756316)

Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/1305
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.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 172 005,00	**Andre inntekter**	kr 16,00
Formue	kr 40 780,00	**Utgifter**	kr 10 159,00

Merknader

Refinansiering av lån med låneopptak på kr 2200 000 i november 2021

Innkalling til ordinær generalforsamling 09.04.2025 for 220 Kjellervolla Borettslag I.

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

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.
Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5 A: Innkomne saker, BORI vedlikeholdsplan
Sak 5 B: Innkomne saker, Endring i vedtekter
Sak 6: Personvalg
Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Opptak av navnefortegnelse
1.3 Valg av sekretær og 1-2 personer til å undertegne protokollen
1.4 Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Styreleder Camilla Ryen velges til møteleder. Fredrik Møller Ludwigsen signerer protokoll med møteleder. Oppmøtte registreres digitalt via møte. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Som følge av lovendring 01.Januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav om å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Regnskapet er vedlagt i innkallingen og det tas forbehold om at hver enkelt har sett igjennom regnskapet før møte.
Driftsinntekter: Boligselskapets inntekter var i perioden kr 2 724 808 mot budsjetterte inntekter på kr 2 189 619, som er 535 189 kr større enn budsjettert.
Driftskostnader: Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 339 192 mot budsjetterte kostnader på kr 1 657 432, som er 318 240 kr mindre enn budsjettert. Det har vært noe lavere kostnader til vedlikehold enn det som var budsjettert for 2024.
Finanskostnader: Finanskostnader var i perioden kr 365 721 mot budsjetterte kostnader på kr 354 792, som er 10 929 kr større enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 1 020 460 mot budsjettert kr 177 887, som er 842 573 kr mer enn budsjettert.
Borettslaget har positive disponible midler på kr 1 465 870. Disponible midler har økt per 31.12.24, og er godt innenfor anbefalt nivå, dvs. 4-6 mnd. husleie.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr 120 000, som foregående år.
Honoraret fordeles internt av styret.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for perioden 2024 - 2025 settes til kr. 120 000

Sak 5 A: Innkomne saker, BORI vedlikeholdsplan

Vi i styret har i en periode nå sett litt på muligheten for en vedlikeholdsavtale gjennom BORI. Grunnen til det er at boligmassen vår begynner å bli gammel, og det er stadig noe som trengs å fikses på. Det er stort sett slik at styret i borettslaget består av "vanlige folk", altså ikke fagfolk. Noe som betyr at vi hele tiden må betale for å få ting vurdert. En vedlikeholdsplan laget av fagfolk, vil derfor være svært nyttig for borettslaget, og en trygghet for oss alle i forhold til at vi har kontroll på det som skal skje de neste ti årene. Vi legger her ved litt informasjon om hva vedlikeholdsavtalen fra BORI innebærer, samt en lenke til en liten video som forklarer litt mer. Vi ønsker at dere beboere har satt dere litt inn i dette, før det skal stemmes over på generalforsamlingen i april.

Tilbud BORI Vedlikeholdsplan
BORI Prosjekt tilbyr BORI VLP, som er et interaktivt digitalt verktøy for vedlikeholdsplanlegging. Dette letter styrets arbeidet gjennom digital kontroll over tiltak og historikk knyttet til vedlikehold. På bakgrunn av tilstandsvurdering, som utføres av byggkyndig personell ved BORI Prosjekt, setter vi opp en 10 års vedlikeholdsplan, som oppdateres annen hvert år. Vedlikeholdsplanen tar for seg bygningsmassen eksl. tekniske fag.

Avtalen innebærer også tilgang til egen plattform, et digitalt verktøy for vedlikehold av boligselskapets bygningsmasse. Her har styret til enhver tid tilgang til tilstandsvurdering, mengder, bilder og beskrivelse av tiltak med kostnadsestimat. Med utgangspunkt i planen genereres også en kostnadsoversikt per år, historikk over utførte tiltak, og har styret også muligheter for å arkivere kontrakter og FDV dokumentasjon, samt tilgang til en vedlikeholds håndbok. Vedlagt ligger et utklipp som viser hvordan planens forside ser ut og et utklipp fra systemet som viser en kostnadsoversikt over vedlikeholdstiltakene som må utføres de nærmeste årene.

Vi kan tilby etablering av BORI VLP til kr. 43 200,- inkl. mva. Planen oppdateres deretter hvert annet år, og pris per år fra og med oppdateringsåret er kr. 13 000,- inkl. mva.

Oppsett over f. eks 4 år:
År 1: 43 200,- inkl. mva
År 2: 0,- inkl. mva

År 3: 13 000,- inkl. mva
År 4: 13 000,- inkl. mva

Avtalen omfatter:
• Etablering av vedlikeholdsplan på digital plattform
• Befaring av bygningsmassen, mengdeberegning og kostnadsestimat
• Utarbeidelse av tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan
• Møte med styret for gjennomgang og tilpasning av vedlikeholdsplan
• Opplæring og overlevering til styret av BORI VLP.NO
• Lisensavgift
• Tilgang til digital plattform for vedlikeholdsplanlegging og historikk
Oppdatering hvert 2. år består av:
• Befaring av bygningsmassen
• Oppdatere vedlikeholdsplan
• Møte med styret
• Lisensavgift
• Tilgang til digital plattform for vedlikeholdsplanlegging og historikk
Lenke til film:
https://www.bori.no/styret/tjenester/vedlikehold-og-rehabilitering/vedlikeholdsplaner/

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Bestille vedlikeholdsplan

Mot
Ikke bestille vedlikeholdsplan

Sak 5 B: Innkomne saker, Endring i vedtekter

Endring i vedtekter punkt 5-1 (3):
Det er slik at varmtvannsberederen i hver leilighet er andelseier sitt ansvar. Dette er ikke spesifisert i vedtektene, og styret ønsker nå å få dette spesifisert. Vi ønsker å legge det til i punkt 5-1 (3), under "Andelseiers vedlikehold".

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold/utbedring av påbygg/tilbygg.

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

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

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Endre Vedtektene punkt 5-1 (3) For å få med at varmtvannsbereder ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt

Mot
Beholde vedtektene slik de er

Sak 6: Personvalg

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 1 styremedlem for 2 år
- Valg av 1 varamedlem for 1 år

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Camilla Elisabeth Ryen

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

- Lise Næss

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Jeanette Obrenovic

Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Kandidater til **Delegat** :

- Camilla Elisabeth Ryen

Kandidater til **Varadelegat**:

- Fredrik Møller Ludwigsen

220 Kjellervolla Borettslag I

Protokoll for ordinær generalforsamling 09.04.2025

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Opptak av navnefortegnelse
1.3 Valg av sekretær og 1-2 personer til å undertegne protokollen
1.4 Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 Vedtatt med 12 stemmer
Styreleder Camilla Ryen velges til møteleder. Fredrik Møller Ludwigsen signerer protokoll med møteleder. Oppmøtte registreres digitalt via møte. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.
Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 12
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

Som følge av lovendring 01.Januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav om å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering

Styrets forslag Vedtatt med 13 stemmer
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.
Totalt antall stemmer: 13

Sak 3: Regnskap

Regnskapet er vedlagt i innkallingen og det tas forbehold om at hver enkelt har sett igjennom regnskapet for møte.
Driftsinntekter: Boligselskapets inntekter var i perioden kr 2 724 808 mot budsjetterte inntekter på kr 2 189 619, som er 535 189 kr større enn budsjettert.
Driftskostnader: Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 339 192 mot budsjetterte kostnader på kr 1 657 432, som er 318 240 kr mindre enn budsjettert. Det har vært noe lavere kostnader til vedlikehold enn det som var budsjettert for 2024.
Finanskostnader: Finanskostnader var i perioden kr 365 721 mot budsjetterte kostnader på kr 354 792, som er 10 929 kr større enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 1 020 460 mot budsjettert kr 177 887, som er 842 573 kr mer enn budsjettert.
Borettslaget har positive disponible midler på kr 1 465 870. Disponible midler har økt per 31.12.24, og er godt innenfor anbefalt nivå, dvs. 4-6 mnd. husleie.

Styrets forslag Vedtatt med 13 stemmer
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital
Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 13

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr 120 000, som foregående år.
Honoraret fordeles internt av styret.

Styrehonorar Vedtatt med 12 stemmer
Styrehonorar for perioden 2024 - 2025 settes til kr. 120 000
Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 12
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5 A: Innkomne saker, BORI vedlikeholdsplan

Vi i styret har i en periode nå sett litt på muligheten for en vedlikeholdsavtale gjennom BORI. Grunnen til det er at boligmassen vår begynner å bli gammel, og det er stadig noe som trengs å fikses på. Det er stort sett slik at styret i borettslaget består av "vanlige folk", altså ikke fagfolk. Noe som betyr at vi hele tiden må betale for å få ting vurdert. En vedlikeholdsplan laget av fagfolk, vil derfor være svært nyttig for borettslaget, og en trygghet for oss alle i forhold til at vi har kontroll på det som skal skje de neste ti årene. Vi legger her ved litt informasjon om hva vedlikeholdsavtalen fra BORI innebærer, samt en lenke til en liten video som forklarer litt mer. Vi ønsker at dere beboere har satt dere litt inn i dette, før det skal stemmes over på generalforsamlingen i april.

Tilbud BORI Vedlikeholdsplan
BORI Prosjekt tilbyr BORI VLP, som er et interaktivt digitalt verktøy for vedlikeholdsplanlegging. Dette letter styrets arbeidet gjennom digital kontroll over tiltak og historikk knyttet til vedlikehold. På bakgrunn av tilstandsvurdering, som utføres av byggkyndig personell ved BORI Prosjekt, setter vi opp en 10 års vedlikeholdsplan, som oppdateres annen hvert år. Vedlikeholdsplanen tar for seg bygningsmassen eksl. tekniske fag.

Avtalen innebærer også tilgang til egen plattform, et digitalt verktøy for vedlikehold av boligselskapets bygningsmasse. Her har styret til enhver tid tilgang til tilstandsvurdering, mengder, bilder og beskrivelse av tiltak med kostnadsestimat. Med utgangspunkt i planen genereres også en kostnadsoversikt per år, historikk over utførte tiltak, og har styret også muligheter for å arkivere kontrakter og FDV dokumentasjon, samt tilgang til en vedlikeholds håndbok. Vedlagt ligger et utklipp som viser hvordan planens forside ser ut og et utklipp fra systemet som viser en kostnadsoversikt over vedlikeholdstiltakene som må utføres de nærmeste årene.

Vi kan tilby etablering av BORI VLP til kr. 43 200,- inkl. mva. Planen oppdateres deretter hvert annet år, og pris per år fra og med oppdateringsåret er kr. 13 000,- inkl. mva.

Oppsett over f. eks 4 år:
År 1: 43 200,- inkl. mva
År 2: 0,- inkl. mva
År 3: 13 000,- inkl. mva
År 4: 13 000,- inkl. mva

Avtalen omfatter:
- Etablering av vedlikeholdsplan på digital plattform
- Befaring av bygningsmassen, mengdeberegning og kostnadsestimat
- Utarbeidelse av tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan
- Møte med styret for gjennomgang og tilpasning av vedlikeholdsplan
- Opplæring og overlevering til styret av BORI VLP.NO
- Lisensavgift
- Tilgang til digital plattform for vedlikeholdsplanlegging og historikk

Oppdatering hvert 2. år består av:
- Befaring av bygningsmassen
- Oppdatere vedlikeholdsplan
- Møte med styret
- Lisensavgift
- Tilgang til digital plattform for vedlikeholdsplanlegging og historikk

Lenke til film:
https://www.bori.no/styret/tjenester/vedlikehold-og-rehabilitering/vedlikeholdsplaner/

Alternativ 1 Vedtatt med 10 stemmer
Bestille vedlikeholdsplan
Mot - 2 stemmer
Ikke bestille vedlikeholdsplan
Totalt antall stemmer: 12
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5 B: Innkomne saker, Endring i vedtekter

Endring i vedtekter punkt 5-1 (3):
Det er slik at varmtvannsberederen i hver leilighet er andelseier sitt ansvar. Dette er ikke spesifisert i vedtektene, og styret ønsker nå å få dette spesifisert. Vi ønsker å legge det til i punkt 5-1 (3), under "Andelseiers vedlikehold".

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold/utbedring av påbygg/tilbygg.

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

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

Alternativ 1 Vedtatt med 11 stemmer
Endre Vedtektene punkt 5-1 (3) For å få med at varmtvannsbereder ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt
Mot - 2 stemmer
Beholde vedtektene slik de er
Totalt antall stemmer: 13

Sak 6: Personvalg

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 1 styremedlem for 2 år
- Valg av 1 varamedlem for 1 år

Styreleder (2 år)
Camilla Elisabeth Ryen Valgt
Totalt antall stemmer: 11

Styremedlem (2 år)
Lise Næss Valgt
Totalt antall stemmer: 9

Styremedlem
Fredrik Møller Ludwigsen (Valgt tidligere)

Varamedlem (1 år)
Jeanette Obrenovic Valgt
Totalt antall stemmer: 9

Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat
Camilla Elisabeth Ryen Valgt
Totalt antall stemmer: 11

Varadelegat
Fredrik Møller Ludwigsen Valgt
Totalt antall stemmer: 9

Vedtekter

for

Kjellervolla Borettslag I

org nr. 948 026 600

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9.mai 1955 og sist endret i ordinær generalforsamling den 9. april 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
– andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
– andelseieren er en juridisk person
– andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
– et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
– det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

(6) Andelseiere plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold/utbedring av påbygg/tilbygg.

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

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

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

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

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

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

(9) Alle andelseiere har rett til å parkere på en parkeringsplass i borettslaget og har krav på elbil lading for egen kostnad. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Ved uenigheter i firemannsboligen kan styret være behjelpelig med tildeling av ladepunktplassering. Før etablering/montering av ladekontakt/ladestasjon for elbil skal det foreligge beskrivelse fra ansvarlig installatør. Søknad sendes styret i borettslaget, etablering/montering kan påbegynnes når styret har behandlet/gitt klarsignal. Når arbeidet er utført sendes dokumentasjon til styret etter forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Elbil må kun lades i godkjent ladekontakt/ladestasjon.

(10) Enkelte andelseiere har for egen regning og risiko valgt å innrede tidligere kaldkjellere og råloft til boligformål. I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av innredning av disse arealene, eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle leiligheten overfor borettslaget for utbedringsansvaret. Dette utbedringsansvaret omfatter også eventuelle følgeskader.

Før byggearbeider igangsettes, må det foreligge beskrivelse fra ansvarlig og godkjent håndverker. Søknad om dette sendes Lillestrøm kommune, med kopi til styret i borettslaget. Byggearbeidet kan starte etter godkjenning av styret i borettslaget. Byggearbeidet skal utføres fagmessig og rømningsveier ivaretas etter Lillestrøm kommune sine regler. Når arbeidet er utført, sendes ferdigattest/bekreftelse til styret.

1.1 Særlig om innredning av kjeller

«Det påligger borettslaget å sørge for at drenering og grunnmurssikring er av en slik kvalitet som man kan forvente i tilknytning til en uinnredet kaldkjeller. Dersom det skulle oppstå fukt-/vanninnsig i en innredet kjeller, plikter ikke borettslaget å foreta tiltak utover det borettslaget ville vært forpliktet til før kjelleren ble innredet til boligformål. Dersom det oppstår skader i leiligheten som følge av vann- /fuktinnsig i kjelleren, skal reparasjons- og utbedringskostnader bæres av andelseieren selv – med mindre vann-/fuktinnsiget skyldes mislighold av selskapets plikter etter denne bestemmelsen.

1.2 Særlig om innredning av loft

Det påligger borettslaget å vedlikeholde og utbedre tak. Den enkelte andelseier har imidlertid alene ansvar for inn- og utvendig vedlikehold og utbedring av takvinduer som er montert i forbindelse med innredning av loft, herunder overganger mellom takflate og takvinduer. Dersom det oppstår skader i leiligheten som følge av vann- /fuktinnsig i loftsetasjen, skal reparasjons- og utbedringskostnader bæres av andelseieren selv, dersom vann-/fuktinnsiget skyldes manglende vedlikehold av takvindu med innfesting og overganger mellom takflate og takvinduer.

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. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av terrassene.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 1-2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR KJELLERVOLLA BORETTSLAG I

Sist endret 16.12.2024

Hensikten med husordensregler er å forhindre skade på eiendommen og sikre beboerne trivsel, ro og orden, samt bidra til et hyggelig bomiljø. Hver enkelt beboer må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

Andelseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/andelsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/andelen. Andelseier er erstatningspliktig i henhold til alminnelige erstatningsregler for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

RO OG ORDEN

- Det skal være ro i boligen mellom kl 23.00 og kl 7.00 alle hverdager, og mellom kl. 23.00 og kl. 8.00 lørdag/søndag og helligdager. Andelseier har det hele og fulle ansvar for sine besøkende.
- Rimelig ro og orden skal utøves på søndager/helligdager.
- Skal det ved spesielle anledninger holdes sammenkomster i en leilighet utover kl. 23.00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Slikt varsel kan gis 3-4 ganger i året pr. andelseier. Selv om slikt varsel er gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til overnevnte regel om nattero
- Musikkinstrumenter, radio, TV, varmepumper, stereoanlegg og lignende må ikke brukes i den grad at det sjenerer naboene.
- Ved eventuell oppussing må arbeidet tilrettelegges slik at naboene forstyrres minst mulig. Boring i vegger, tak og gulv, samt banking bør helst skje på dagtid, men kan også utføres for kl 20.00 mandag-fredag og kl 16.00 lørdager. Naboene må gjøres kjent med planlagt oppussing. Ved omfattende og støyende oppussing skal det sendes ut nabovarsel i god tid.
- Konflikter og/eller sjenerende støy skal forsøkes løst innad før styret kontaktes.

VEDLIKEHOLD

- Andelseier plikter å holde balkongen fri for snø og is, samt påse at balkongsluk (avløp) er åpent for å unngå vann – og fuktskader på bygningen. Dersom nødvendig snømåking på balkong ikke utføres, kan styret få arbeidet utført på andelseierens egen regning.
- Andelseier plikter å måke snø på gårdsplassen ved behov. Dette skal gå på rundgang mellom beboerne. Ved rydding av snø, må det vises hensyn til biler, beplantning og ferdsel.
- Andelseier plikter å strø på egen gårdsplass. Styret sørger for at hver firemannsbolig har strøsand tilgjengelig. Beboere har ansvar for å si ifra hvis det blir tomt, slik at styret kan få levert mer.
- Andelseierne skal sørge for gressklipping innenfor og utenfor gjerdet, samt annet stell av hage tilknyttet firemannsboligen, deriblant mindre trær, busker og hekker. Dette skal gå på rundgang mellom beboerne.
- Dersom andelseierne ikke blir enige om fordelingen av felles plikter, vil styret fordele oppgavene. Utføres ikke snømåking, gressklipping og hagestell som avtalt, kan styret få arbeidet utført på andelseierens egen regning.
- Styret gjør oppmerksom på at brannslukkere, brannvarslere, og dekodere til TV tilhører leiligheten/borettslaget og skal ikke fjernes ved fraflytting. Eventuelle skadede apparater skal erstattes av andelseier.
- Det er kun tillatt med bruk av gass- eller elektrisk grill.
- Ut over det som er angitt her, gjelder alminnelig god folkeskikk når det gjelder bruk av fellesarealene.

RENHOLD AV GANGER, TRAPPER OG FELLESAREALER

- Andelseierne skal sørge for renhold av sin gang, trappeavsats og trappen ned til neste etasje (andelseiere i 1. etasje vasker gangen ut til inngangsdør). Egne avtaler om utføring av renhold kan gjøres mellom andelseierne.
- All rengjøring av ganger, trapper og fellesrom går på omgang mellom andelseierne.
- Gang- og trappevask bør tas 1 gang pr. uke, eventuelt ved behov.
- Andre fellesrom (vaskerom, kjeller etc) gjøres rent etter behov.
- Dersom andelseierne ikke blir enige om fordelingen av felles plikter, vil styret fordele oppgavene. Utføres ikke renhold som avtalt, kan styret få renhold utført på andelseierens egen regning.
- Fellesarealer skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene (trapperom, kjeller og loft) uten at dette er avtalt med de øvrige andelseierne i firemannsboligen. Så lenge det er en meter klaring, kan barnevogner, rullatorer eller lignende, som er i jevnlig bruk, stilles der det er avsatt plass innenfor ytterdøra.
- Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slik bruk, eller i den enkelte leilighet/bod tilhørende leilighet. Utstyr som ikke er i bruk, må ikke bli stående i fellesarealer. Etter pålegg fra styret vil det bli fjernet for eierens egen regning, etter at varsel er gitt.
- Nødvendig tilgang for øyeblikkelig hjelp, evakuering og liknende må ikke hindres ved avtalt oppbevaring i fellesarealer (trapperom, kjeller og loft)!
- Plassering av skotøy, søppelposer og lignende er ikke tillatt i trapperom og ganger.
- Inngangsdøren til firemannsboligen skal alltid være låst. Forlat aldri kjeller eller loft uten å slukke lyset.
- Ifølge brannforskriftene er det forbudt å lagre motorsykler, flytende og illeluktende væsker i kanner og gassbeholdere, eller på maskiner, i kjeller eller på loft. Etter pålegg fra styret vil slikt bli fjernet for eierens egen regning, etter at varsel er gitt.

HUNDE OG KATTEHOLD

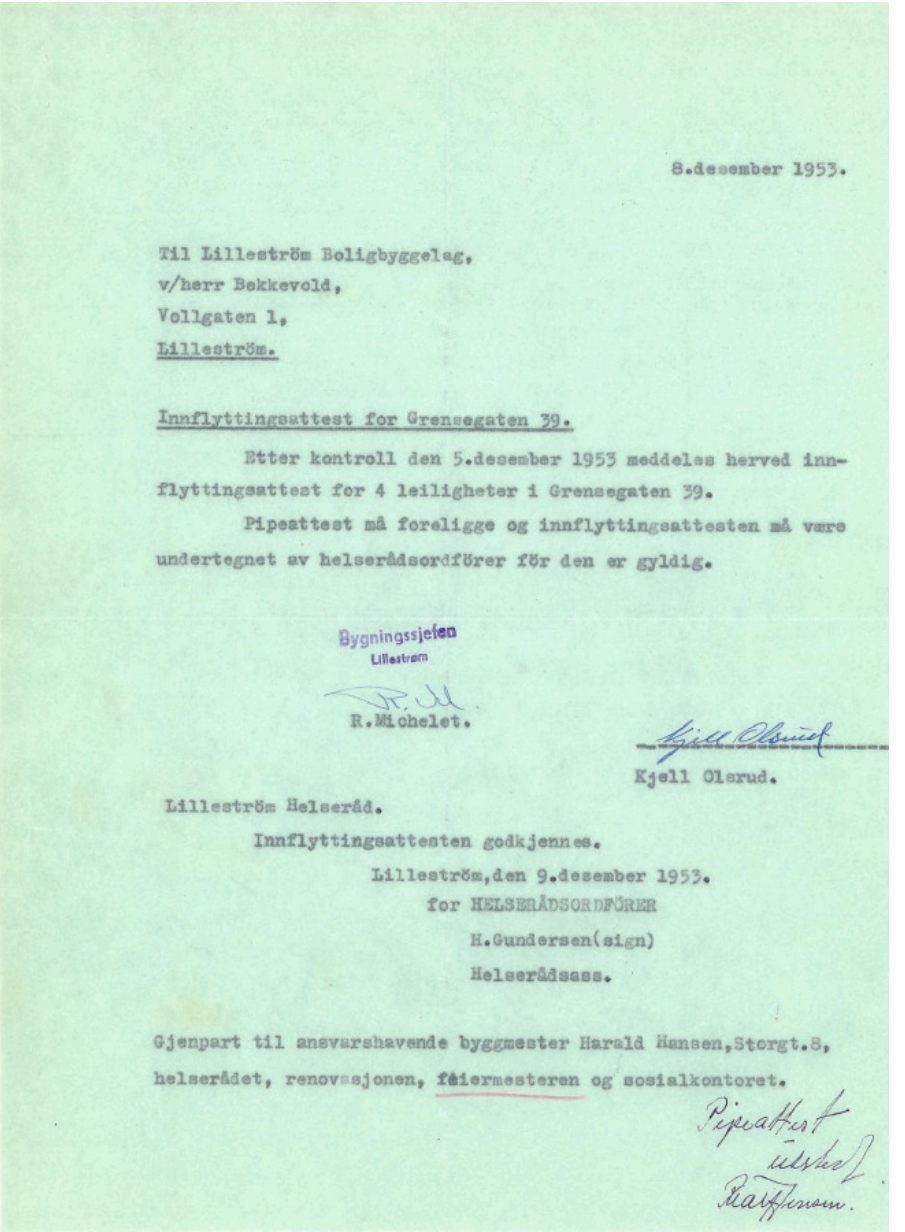
- Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget. Det skal være restriktive regler, og det er opp til det sittende styre å avgrense og håndheve reglene.
- Personer som ønsker å ha/holde hund og katt må sende skriftlig søknad til styret, med vedlagte underskrifter fra beboerne i oppgangen. Søknadsskjema finnes på borettslagets hjemmesider.
- Beboerne kan så komme med innsigelser på dette, og må dokumentere evt. ulemper. Dersom ingen ulemper kan dokumenteres innen en frist på 14 dager, skal dyreholdet godkjennes. Ved evt. dyrehold gjelder følgende regler:
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Av hensynet til barn og allergikere, oppfordres det til at katter holdes innendørs hvis de ikke kan gå i bånd/line.
- Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
- Kommer det inn skriftlige klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel og angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt klage er berettiget.

PARKERING

- Hver leilighet disponerer en parkeringsplass. I utgangspunktet har ingen fast plass, men på grunn av lading har noen boliger blitt enige om faste plasser. Disponering av parkeringsplasser utover dette forutsetter enighet mellom andelseierne i firemannsboligen. Ved en slik skriftlig disponeringsavtale ang. parkeringsplass har andelseieren i firemannsboligen fast plass. Skriftlig disponeringsavtale skal oversendes styret.
- Gjesteparkeringsplasser hvor det er mulig er kun beregnet på korttidsparkering (maks 24 timer) for gjester til borettslaget. Dersom det i helt spesielle tilfeller er aktuelt med lengre parkering for gjester, skal styret informeres og det må legges en lapp lett synlig i bilen hvor tidsrom samt leilighetsnummer og navn er oppgitt.
- Overtredelse av parkeringsbestemmelsene vil kunne medføre borttauing. Feilparkerte biler kan bli tauet bort for bileiers regning og risiko uten forutgående varsel.

MISLIGHOLD AV HUSORDENSREGLER

- Klager og overtredelse av husordensregler, skal skriftlig fremsettes direkte til styret.
- Alle saker som ønskes behandlet sendes skriftlig eller på e-post til borettslagets styre. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.



8.desember 1953.

Til Lillestrøm Boligbyggelag,
v/herr Bekkevold,
Vollgaten 1,
Lillestrøm.

Innflyttingsattest for Grensegaten 39.

Etter kontroll den 5.desember 1953 meddeles herved innflyttingsattest for 4 leiligheter i Grensegaten 39.

Pipeattest må foreligge og innflyttingsattesten må være undertegnet av helserådsordfører før den er gyldig.

Bygningssjefen
Lillestrøm

R.Michelet.

Kjell Olerud.

Lillestrøm Helseråd.

Innflyttingsattesten godkjennes.

Lillestrøm,den 9.desember 1953.

for HELSERÅDSORDFØRER
H.Gundersen(sign)
Helserådssass.

Gjenpart til ansvarshavende byggmester Harald Hansen,Storgt.8, helserådet, renovasjonen, feiermesteren og sosialkontoret.

Pipeattest
utskrevet
Rathmann.

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Melding om vedtak

Frank Andersen
Grensegata 39
2003 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	03/04503-2	Øystein Eriksen, 66938409	83/347	13.11.03

Delegert sak - utv.saksnr. 03/747

Melding om tiltak - ombygging av loft til soverom + toalett

Melding om byggetiltak, jf pbl § 86a.

TILTAK:	Mindre byggarb., bolig
TILTAKETS ADRESSE:	Grensegata 39, 2003 LILLESTRØM
EIENDOM:	Gnr 83 bnr 347 i Skedsmo
MELDER:	Frank Andersen, Grensegata 39, 2003 LILLESTRØM
TILTAKSHAVER:	Frank Andersen, Grensegata 39, 2003 LILLESTRØM
BRA (NS 3940):	22 m^2

VEDTAK

Meldingen aksepteres.

Tiltakshaver har ansvaret for tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter, samt kommunale vedtekter for øvrig.

Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført. Jf. saksforskriften SAK § 8, sisteledd.

- *Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas, jf. saksutredningen pkt. 3.2.*
- *Avgifter for vann og kloakk skal beregnes og betales etter gjeldende forskrift, jf. saksutredningen pkt. 3.3.*
  Økt årsavgift vil bli innkrevd senest ett år etter vedtaksdato.
- *Behandlingsgebyr skal betales, jf. saksutredningen pkt. 3.3.*

Vedtaket kan påklages etter forvaltningsloven kap VI.
Søksmål om lovmessigheten av, eller krav om erstatning i forbindelse med, kommunens vedtak kan ikke reises dersom De ikke har benyttet adgangen til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av fylkesmannen. Dette gjelder ikke dersom det har gått mer enn 6 måneder fra klagen ble framsatt og det ikke skyldes forsømmelse fra Deres side at klagen fortsatt ikke er avgjort av fylkesmannen. Se tvistemålsloven § 437 første ledd.

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:
Melding om byggetiltak etter pbl § 86a, innregistrert 11.11.03. Meldingen er gitt i eget skjema og med henvisning til vedlegg nr. C1, D1, E1-5.

Referanse:
- Saksforskrift SAK, gjeldende etter 01.07.03.
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, planident 1.67/81.

2. Tiltak:
Tiltaket gjelder ominnredning av kaldtloft til oppholdsrom for underliggende boenhet. Det legges til grunn at nødvendige branntekniske krav ivaretas; mht varsling, rømning, brannmotstand, slokning etc.
Vilkårene for behandling etter pbl § 86a anses oppfylt. Dokumentasjonskrav etter saksforskriften SAK § 19 anses å være tilfredsstillende.
Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplan og dens intensjoner.

3. Spesielle vilkår:
3.1 Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas.
Jf. Forskrifter etter forurensningsloven § 32 annet ledd om håndtering av Bygg- og anleggsavfall, 14. mai 2000.

3.3 Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser på grunnlag av nedenstående avgiftsgruppe og areal:

Tilbygg/påbygg bolig	Vannmåler (valgfritt)		
Avgiftsgruppe	Eksisterende arealgrunnlag	Ny tiltaksdel (økt areal)	Nytt arealgrunnlag (total)
3	BRA$_{(hoveddel)}$ = m^2	BRA$_{(hoveddel)}$ = **22** m^2	BRA$_{(hoveddel)}$ = m^2

Jf. Forskrifter for vann- og kloakkavgifter i kommunen.

3.4 Behandlingsgebyr beregnes etter regulativ:
pkt 6. Tiltak etter pbl § 86a. Areal (tiltaksdel) – BRA **22** m^2.

Jf. Gebyrregulativ 2003 for byggesaksbehandling i kommunen.

4. Konklusjon:
Meldingen kan aksepteres.

Etter fullmakt, 13.11.03
Øystein Eriksen
arkitekt

Kopi: 1. Skedsmo kommune - Driftsavdelingen, Postboks 313, 2001 Lillestrøm.

Vedl: 1. Kopi av melding med dokumentasjon.
2. Opplysning om klagerett.

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Melding om vedtak

Ing.Hans-Kåre Nøkkevangen
Postboks 306
2050 Jessheim

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2006/2217-0	Bente Madsen,	83/347	27.02.2007

Delegert sak - utv.saksnr. 07/104

Gnr. 83, Bnr. 347 - Grensegata 39 - Tillatelse til tiltak - Bruksendring av loft

A. Lokal godkjenning av foretak, jf pbl §§ 93 b og 98.
B. Ansvarsrett i tilknytning til tiltaket, jf pbl §§ 93 b og 98.
C. Tillatelse til tiltak, jf pbl §§ 93 og 95. (ett trinn).

TILTAK:	Endring av bygg - bruksendring bolig
TILTAKETS ADRESSE:	Grensegata 39 - 2000 Lillestrøm
EIENDOM:	Gnr 83 bnr 347 i Skedsmo
ANSVARLIG SØKER:	Ing.Hans-Kåre Nøkkevangen, Postboks 306, 2050 Jessheim
TILTAKSHAVER:	Lisbeth Bonlid, Grensegata 39, 2000 Lillestrøm
BRA (NS 3940):	Ingen endring

VEDTAK

A. Lokal godkjenning av foretak gis til
- Byggmester Helge Ulverud *foretaksnr. 974 636 677*

jf. saksutredning pkt 2.1.

B. Ansvarsrett i tilknytning til tiltaket gis til
- Ing. Hans-Kåre Nøkkevangen *foretaksnr. 959 109 842*
- Byggmester Helge Ulverud *foretaksnr. 974 636 677*

jf. saksutredning pkt 2.2.

C. Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse) gis som omsøkt.
Jf. saksutredningen.

- *Loftsetasjen skal tilfredsstille nødvendige branntekniske krav i hht. brannklasse 2.*
- *Det gis i medhold av pbl § 88 dispensasjon fra pbl § 87. Begrunnelsen fremkommer av saksutredningen pkt. 3.1.*

- *Behandlingsgebyr for foretaksgodkjenning og ansvarsretter skal betales, jfr. saksutredningen pkt. 4.1.*

Vedtaket kan påklages etter forvaltningslovens kap. VI.
Søksmål om lovmessigheten av, eller krav om erstatning i forbindelse med, kommunens vedtak kan ikke reises dersom De ikke har benyttet adgangen til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av fylkesmannen. Dette gjelder ikke dersom det har gått mer enn 6 måneder fra klagen ble framsatt og det ikke skyldes forsømmelse fra Deres side at klagen fortsatt ikke er avgjort av fylkesmannen. Se tvistemålsloven § 437 første ledd.

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:
Referanse:
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, planident 1.67/81.

Grunnlag for nærværende behandling:
- Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl 95 (ett-trinn) innregistrert 24.05.06 med tilleggsdokumentasjon mottatt 10.08.06, 26.09.06 og 13.10.06. Søknaden er dokumentert i henhold til søknadsskjema datert 18.05.06 og senere innsendt tilleggsdokumentasjon.

2. Foretak - Ansvar:
2.1 Søknad om lokal godkjenning av foretak datert 18.05.06.
Søker anses å ha tilfredsstilt krav etter godkjenningsforskriften GOF slik at godkjenning kan gis.

2.2 Søknad om ansvarsretter datert 24.05.06.
Søkerne anses å ha tilfredsstilt krav etter godkjenningsforskriften GOF slik at godkjenning kan gis.

3. Tiltak:
3.1 Tiltaket gjelder bruksendring av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket var i utgangspunktet prosjektert i hht. kravene som gjelder for brannklasse 1, men er senere oppgradert i hht. krav gjeldende for brannklasse 2. Dette fordi bygningen som følge bruksendringen blir å definere som en 3 etasjes bygning. Ansvarlig pro/kpr bekrefter at "foreslåtte tiltak vil gi tilfredsstillende brannsikkerhet for innredning av loftsetasjen i forhold til brannklasse 2", jfr. brev datert 05.10.06, mottatt 13.10.06.

Det er etablert brannvarslingsanlegg i hele bygget som dekker alle etasjer, anlegget er seriekoblet og har direkte varsling til brannvesen. Det etableres brannstige fra vindu i loftsetasjen.

Det søkes om dispensasjon fra pbl § 87, jfr. brev av 05.10.06. Dispensasjonssøknaden gjelder felles trapperom og begrunnelsen er som følger:
Byggverket som sådan vil allikevel ikke komme ytterligere i strid med loven enn det er fra før da den delen av loftet som skal bruksendres i seg selv vil bli brannisolert mot resten av bygget. Trapperom fungerer allerede i dag som egen branncelle.

Dispensasjonsadgangen etter pbl § 88 (disp. fra pbl § 87) har følgende begrensninger som ikke må overskrides:
- arbeidet må være forsvarlig ut fra helsemessige forhold,
- arbeidet må være forsvarlig ut fra brann- og bygningsmessige forhold,
- arbeidet må ikke føre til at bygningen kommer ytterligere i strid med loven enn den allerede er fra før.

Med henvisning til den dokumentasjonen som foreligger, herunder de bekreftelser som er gitt av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen, anses vilkårene for dispensasjon fra pbl § 87 å være tilstede.

3.2 Naboer er ikke varslet. Det gis fritak for nabovarsling med henvisning til pbl § 94 nr. 3 annet ledd, jfr. SAK § 16 nr. 5.

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplanen og dens intensjoner. Dokumentasjon etter saksforskriften SAK § 19 anses å være tilfredsstillende.

4. Spesielle vilkår:

4.1 Behandlingsgebyr beregnes etter regulativ:

- pkt 10.2 Lokal godkjenning av foretak.
- pkt 10.3 Ansvarsrett i tilknytning til tiltaket.

Det beregnes ikke behandlingsgebyr for tiltaket pga. fristoverskridelse, jfr. SAK § 23 nr. 1 d.

Jf. Gebyrregulativ 2006 for byggesaksbehandling i kommunen. Gebyret skal være betalt innen forfallsdato.

5. Konklusjon:

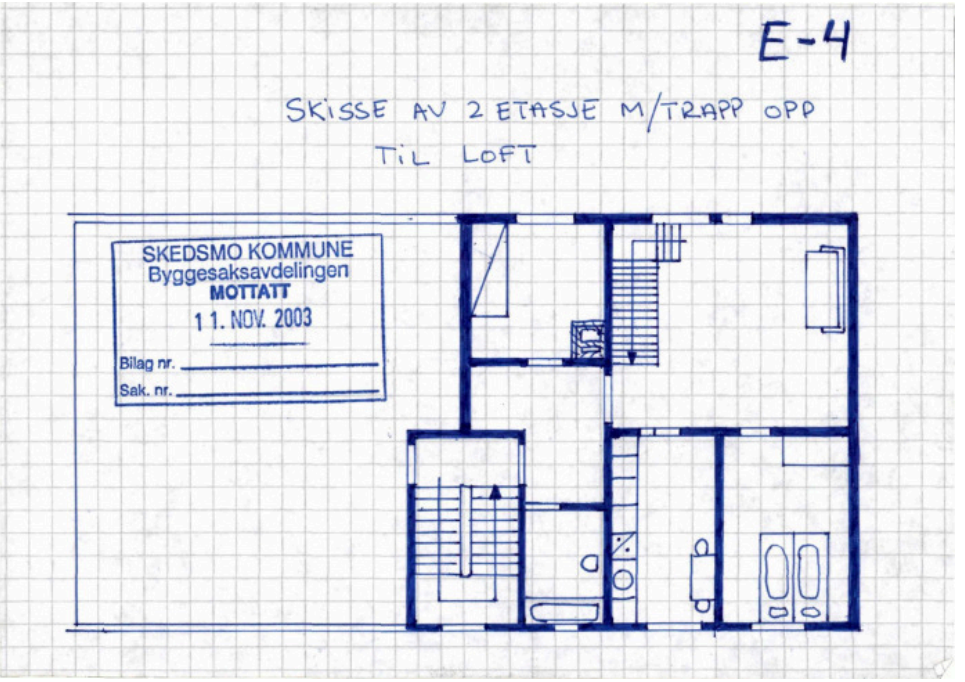
Vilkårene etter pbl § 95 med dokumentasjonskrav etter SAK §§ 18 og 19 anses å være tilfredsstillende oppfylt slik at tillatelse til tiltak kan gis.

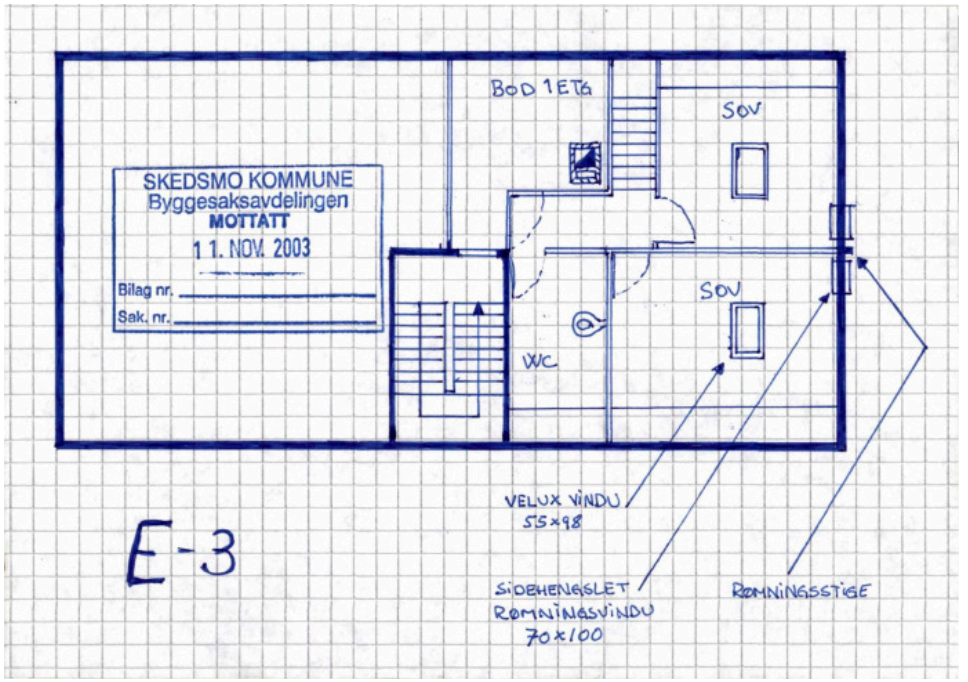
Etter fullmakt, 27.02.2007

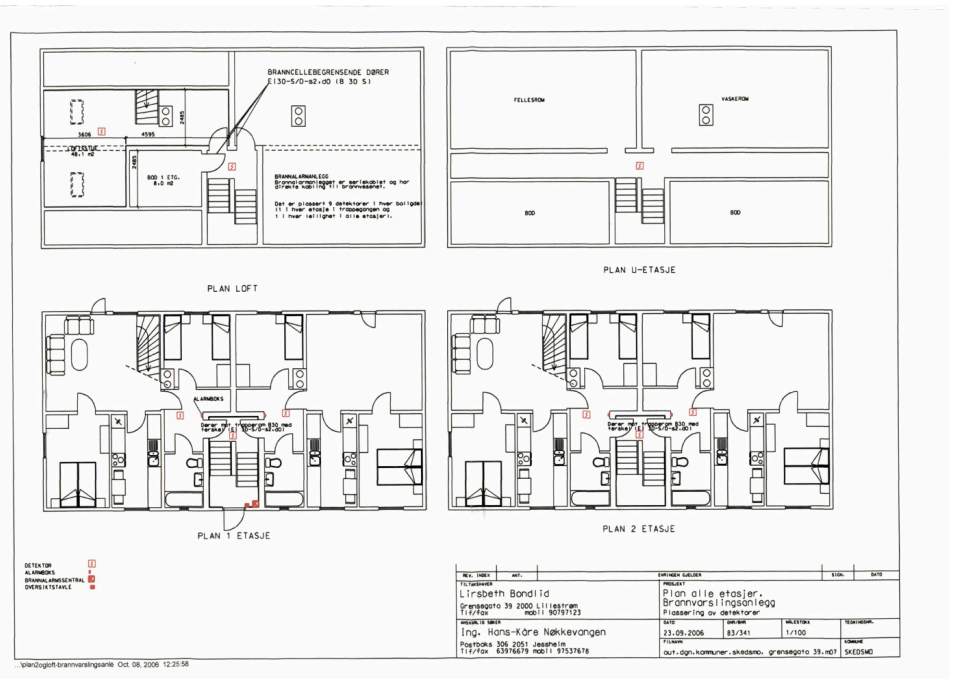
Steinar Sande
Bygningssjef

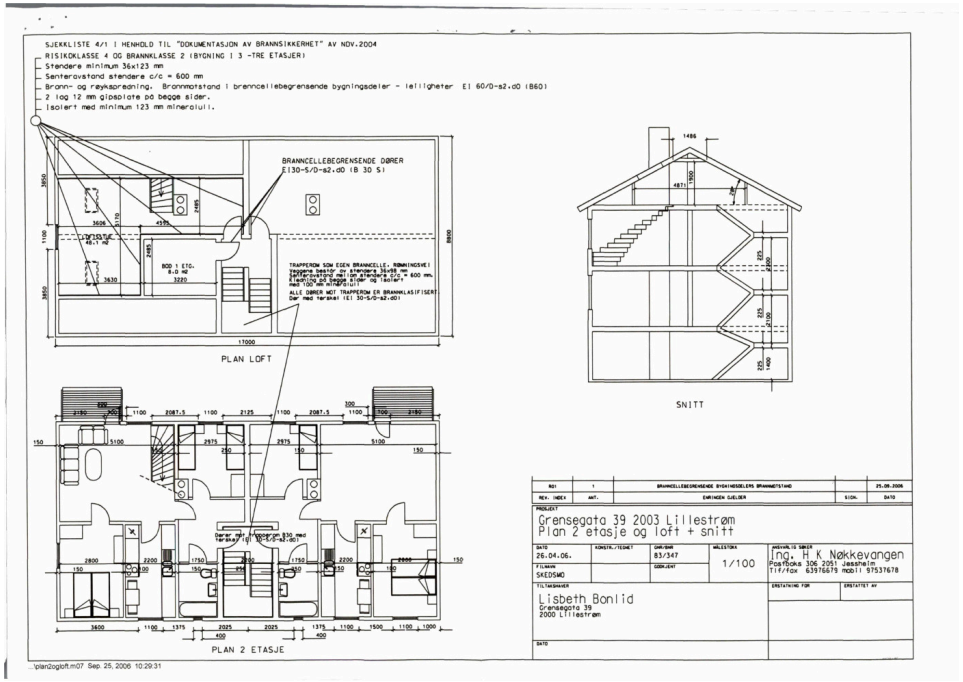
Kopi: 1. Lisbeth Bonlid, Grensegata 39, 2000 Lillestrøm.
2. Alle foretak med lokal godkjenning og/eller ansvarsrett.

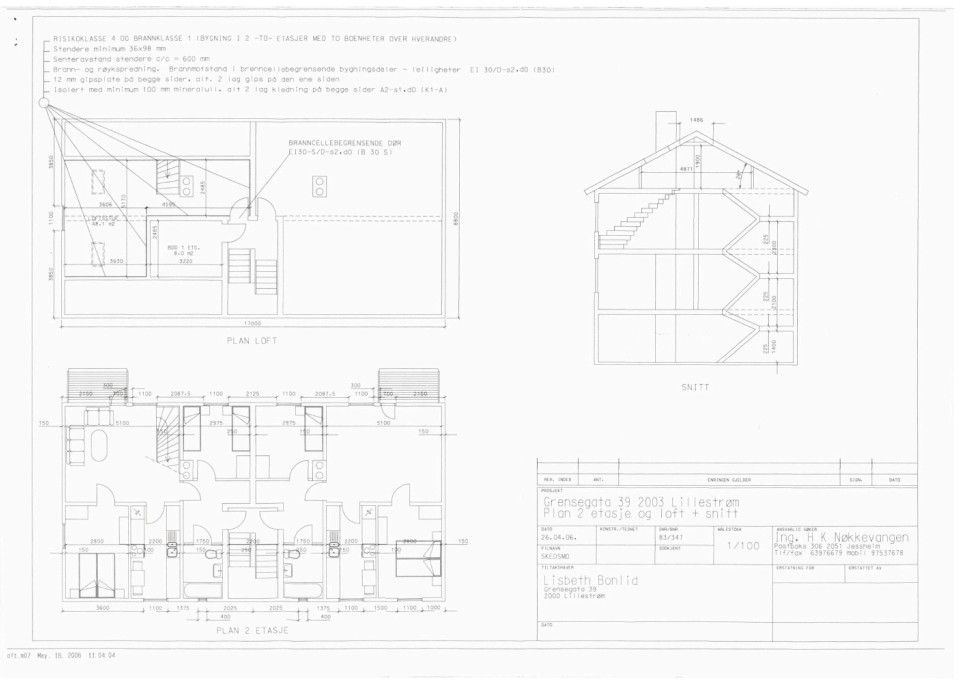
Vedl: 1. Opplysning om klagerett.

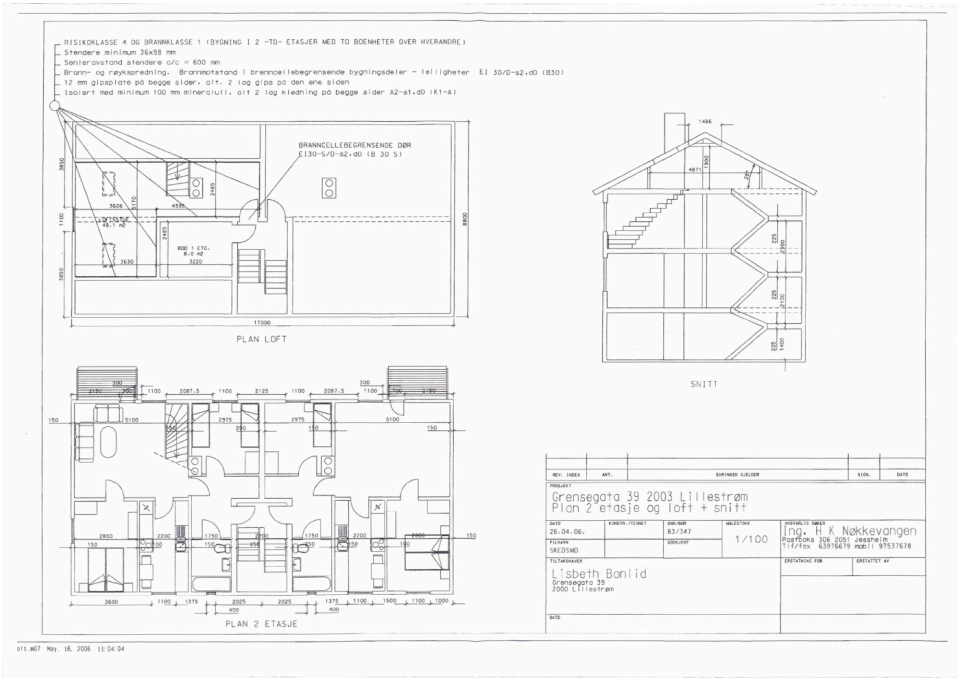


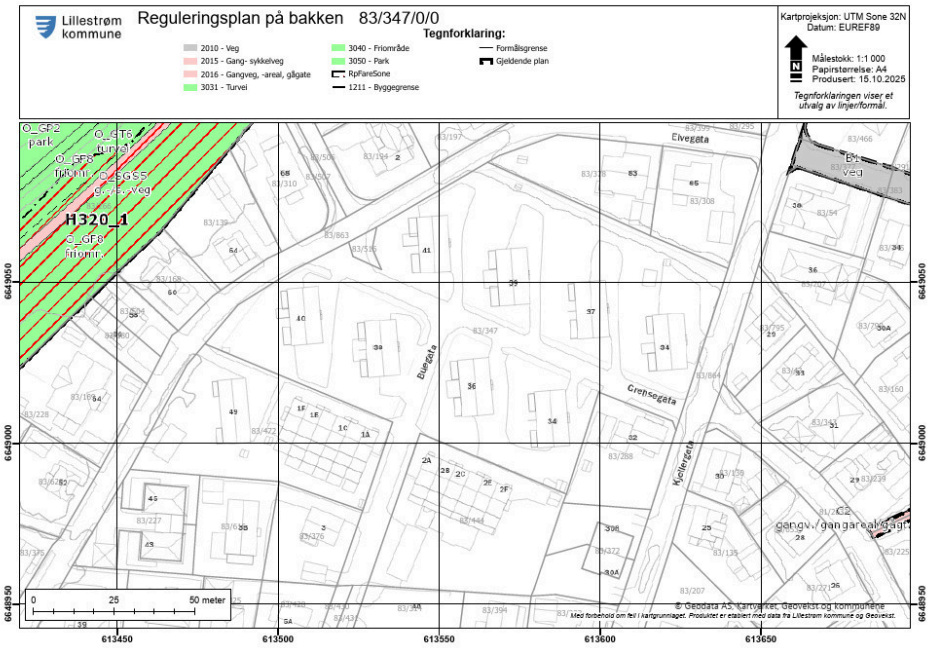

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
11. NOV. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.
BOD 1 ETG
SOV
SOV
WC
VELUX VINDU
55x98
E-3
SIDEHENGSLET
RØMNINGSVINDU
70x100
RØMNINGSSTIGE

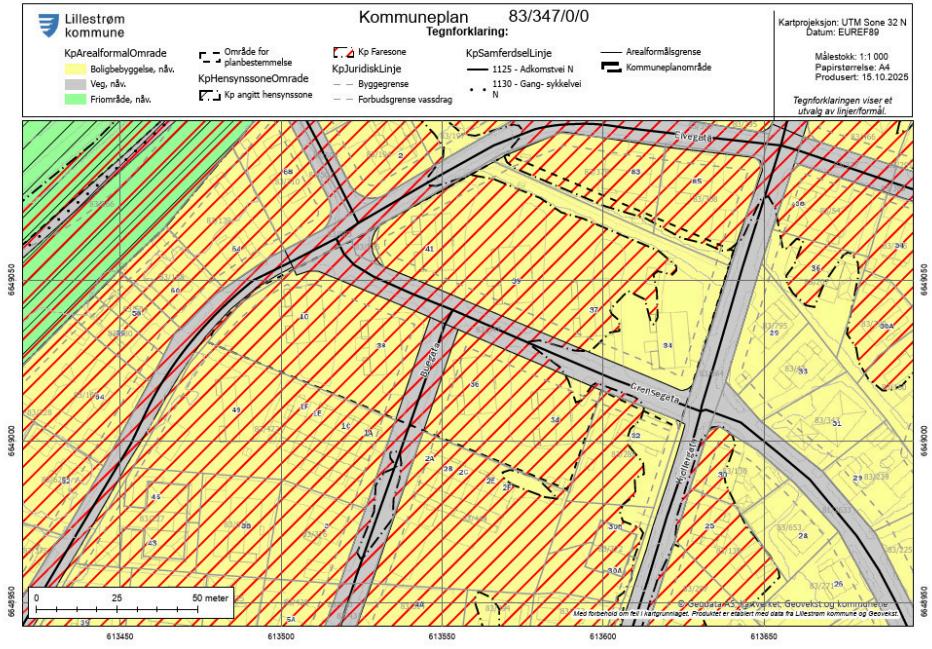

BRANNCELLEBEGRENSENDE DØRER
EI30-S/D-a2,d0 (B 30 S)
BOD 1 ETG.
8.0 M2
PLAN LOFT
FELLESROM
VASKEROM
BOD
BOD
PLAN U-ETASJE
KLARMELDER
PLAN 1 ETASJE
PLAN 2 ETASJE
DETEKTOR
ALARMBOKS
BRANNALARMSENTRAL
OVERSIKTSTAVLE
Lirsbeth Bandlid
Grensegata 39 2000 Lillestrøm
Tlf/fax mobil 90757123
Ing. Hans-Kåre Nøkkevangen
Postboks 306 2051 Jessheim
Tlf/fax 63976679 mobil 97537678
Plan alle etasjer.
Brannvarslingsanlegg
Plassering av detektorer
23.09.2006
83/341
1/100
aut.dgn.kommuner.skedsmo. grensegata 39.m07
SKEDSMO
..\plan2\gloft-brannvarslingsanle Oct. 08, 2006 12:25:58

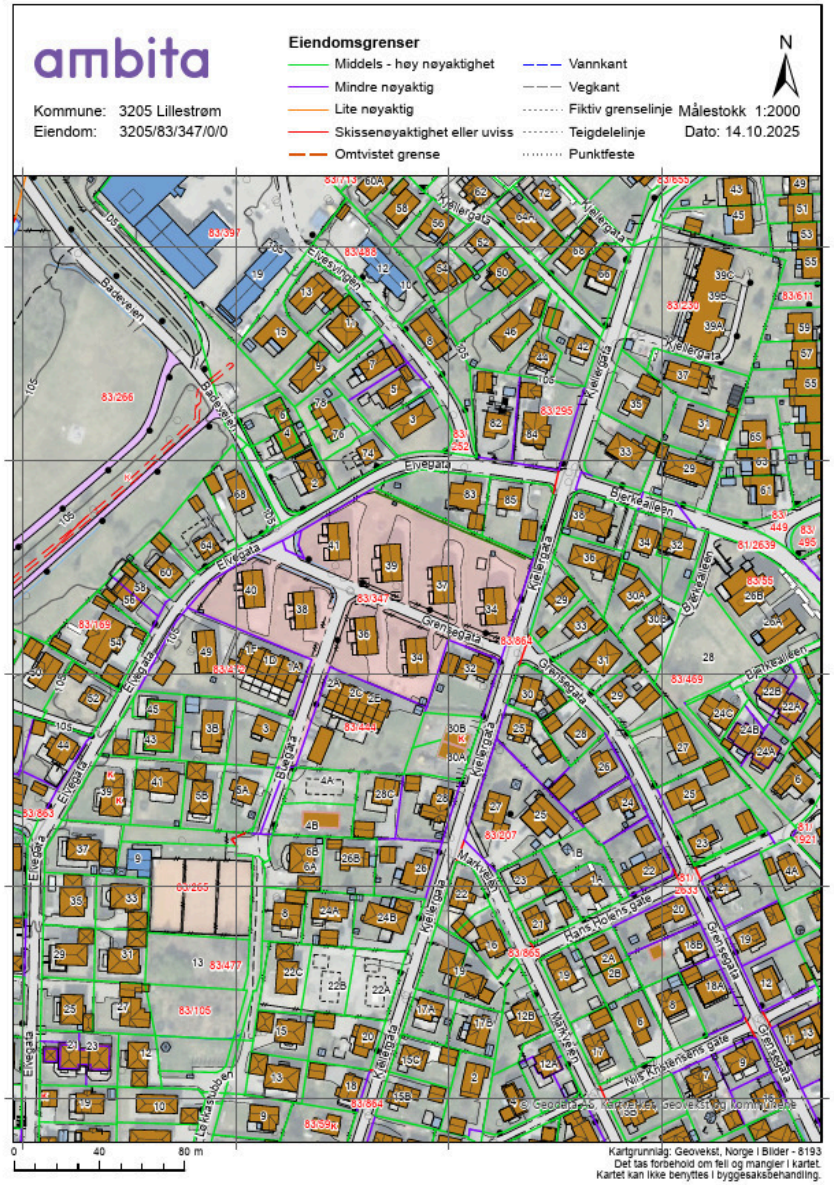

SJEKKLISTE 4/1 I HENHOLD TIL "DOKUMENTASJON AV BRANNSIKKERHET" AV NOV.2004
RISIKOKLASSE 4 OG BRANNKLASSE 2 (BYGNING I 3 -TRE ETASJER)
Stendere minimum 36x123 mm
Senteravstand stendere c/c = 600 mm
Brann- og røykspredning. Brannmotstand i brannCellebegrensende bygningsdeler - leiligheter EI 60/0-s2,d0 (B60)
2 lag 12 mm gipsplate på begge sider.
Isolert med minimum 123 mm mineralull.
BRANNCELLEBEGRENSENDE DØRER
EI30-S/D-s2,d0 (B 30 S)
PLAN LOFT
SNITT
PLAN 2 ETASJE
Grensegata 39 2003 Lillestrøm
Plan 2 etasje og loft + snitt
Lisbeth Bonlid
Grensegata 39
2000 Lillestrøm
Ing. H K Nøkkevangen
Postboks 306 2051 Jessheim
Tlf/fax 63976679 mobil 97537678
1/100
26.04.06.
SKEDSMO

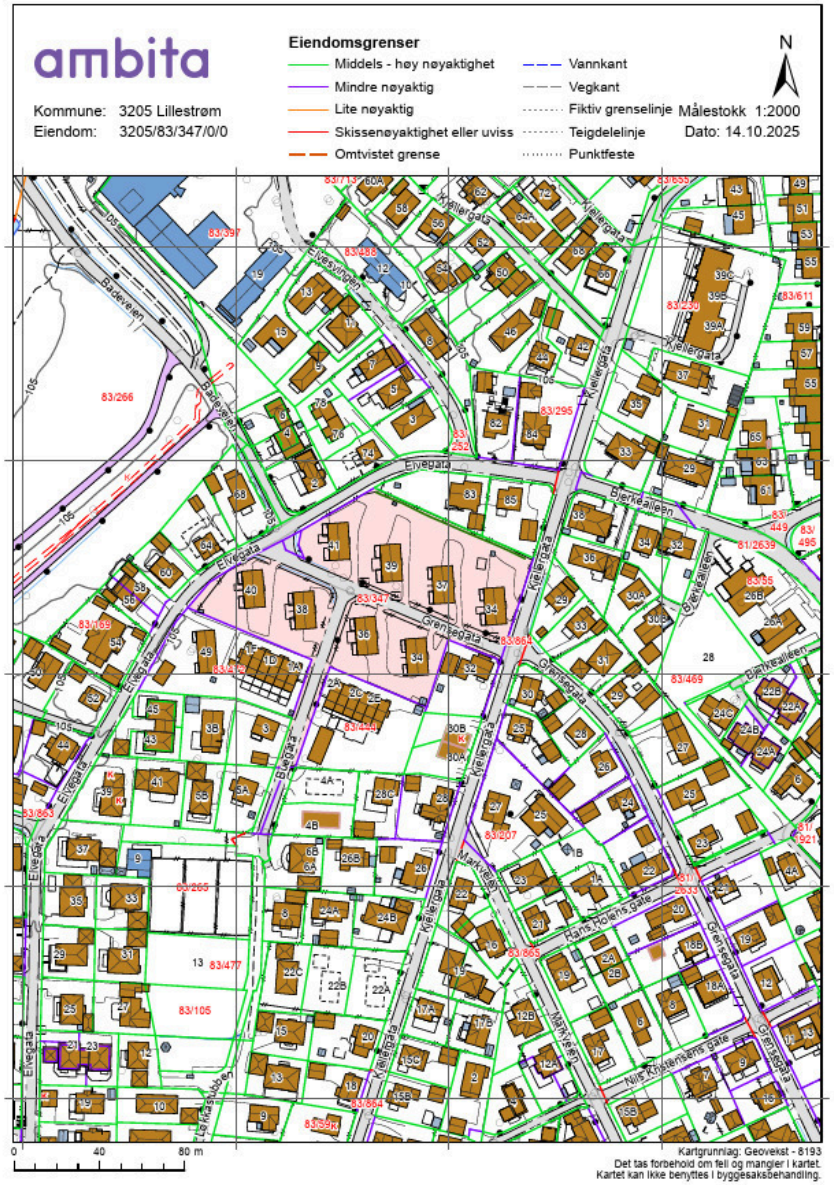

RISIKOKLASSE 4 OG BRANNKLASSE 1 (BYGNING I 2 -TO- ETASJER MED TO BOENHETER OVER HVERANDRE)
Stendere minimum 36x98 mm
Senteravstand stendere c/c = 600 mm
Brann- og røykspredning. Brannmotstand i brannCellebegrensende bygningsdeler - leiligheter EI 30/0-s2,d0 (B30)
12 mm gipsplate på begge sider, alt. 2 lag gips på den ene siden
Isolert med minimum 100 mm mineralull, alt 2 lag kledning på begge sider A2-s1,d0 (K1-A)
BRANNCELLEBEGRENSENDE DØR
EI30-S/D-s2,d0 (B 30 S)
PLAN LOFT
SNITT
PLAN 2 ETASJE
Grensegata 39 2003 Lillestrøm
Plan 2 etasje og loft + snitt
Lisbeth Bonlid
Grensegata 39
2000 Lillestrøm
Ing. H K Nøkkevangen
Postboks 306 2051 Jessheim
Tlf/fax 63976679 mobil 97537678
1/100
26.04.06.
SKEDSMO


RISIKOKLASSE 4 OG BRANNKLASSE 1 (BYGNING I 2 -TO- ETASJER MED TO BOENHETER OVER HVERANDRE)
Stendere minimum 36x98 mm
Senteravstand stendere c/c = 600 mm
Brann- og røykspredering. Brannmotstand i brenncellebegrensende bygningsdeler - leiligheter EI 30/D-s2,d0 (B30)
12 mm gipsplate på begge sider, alt. 2 lag gips på den ene siden
Isolert med minimum 100 mm mineralull, alt 2 lag kledning på begge sider A2-s1,d0 (K1-A)
BRANNCELLEBEGRENSENDE DØR
EI30-S/D-s2,d0 (B 30 S)
PLAN LOFT
SNITT
PLAN 2 ETASJE
Grensegata 39 2003 Lillestrøm
Plan 2 etasje og loft + snitt
26.04.06.
83/347
1/100
Ing. H K Nøkkevangen
Postboks 306 2051 Jessheim
Tlf/Fax 63976679 mobil 97537678
Lisbeth Bonlid
Grensegata 39
2000 Lillestrøm


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken 83/347/0/0
Tegnforklaring:
2010 - Veg
2015 - Gang- sykkelveg
2016 - Gangveg, -areal, gågate
3031 - Turvei
3040 - Friområde
3050 - Park
RpFareSone
1211 - Byggegrense
Formålsgrense
Gjeldende plan
Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 15.10.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjeinformat.
O_GF2 park
O_GT6 turvei
O_GF8 friomr.
H320_1
Elvegata
Buegata
Grensegata
Kjellergata
0 25 50 meter
6649050
6649000
6648950
613450
613500
613550
613600
613650
© Geodata AS, Kartverket, Geoverkt og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geoverkt.


Lillestrøm kommune
Kommuneplan 83/347/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
Område for planbestemmelse
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Faresone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
Forbudsgrense vassdrag
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 15.10.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Elvegata
Grensegata
Kjellersgata
Bjørkealleen
0
25
50 meter
6649350
6649300
6649250
613450
613500
613550
613600
613650
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/83/347/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:2000
Dato: 14.10.2025
Badeveien
Kjellergata
Elvegata
Bjørkealleen
Grensegata
Markveien
Hans Holens gate
Nils Kristensens gate
0
40
80 m
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/83/347/0/0
Målestokk 1:2000
Dato: 14.10.2025
Elvegata
Grenseveien
Kjellergata
Bjerkealleen
Hans Rolens gate
Markveien
Nils Knudsens gate
Baldeveien
Kvigleveien
Lerkeveien
0
40
80 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik 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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

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: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0253/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grensegata 39 2003 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 83, bnr 347 (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