

Lensmann Haaversens vei 107



Velkommen til

Lensmann Haaversens vei 107



Salgsoppgaven produsert 14. februar 2025

Holt Vestvollen:

Innbydende og attraktiv 3-roms endeleilighet med stor terrasse på 30 kvm! Garasje - Pent bad og kjøkken - Peis - Hage

Prisantydning	3 050 000,-
Fellesgjeld	758 878,-
Omkostninger	9 565,-
Totalpris	3 818 443,-
Fellesutgifter pr. mnd	9 144,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1990

Megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no

Megler 2	Nathasha Pettersen
Telefon	954 81 214
E-post	n.pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Kenneth Andreassen v/ Nordvik har gleden av å presentere Lensmann Haaversens vei 107, en flott 3-roms endeleilighet med rekkehusfølelse! Leiligheten har en god intern beliggenhet i et rolig nabolag. Innvendig er leiligheten moderne med lekkert bad og pent kjøkken, samt fine overflater. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse og pent opparbeidet hage med god plass til lek og moro!

Kort fortalt:

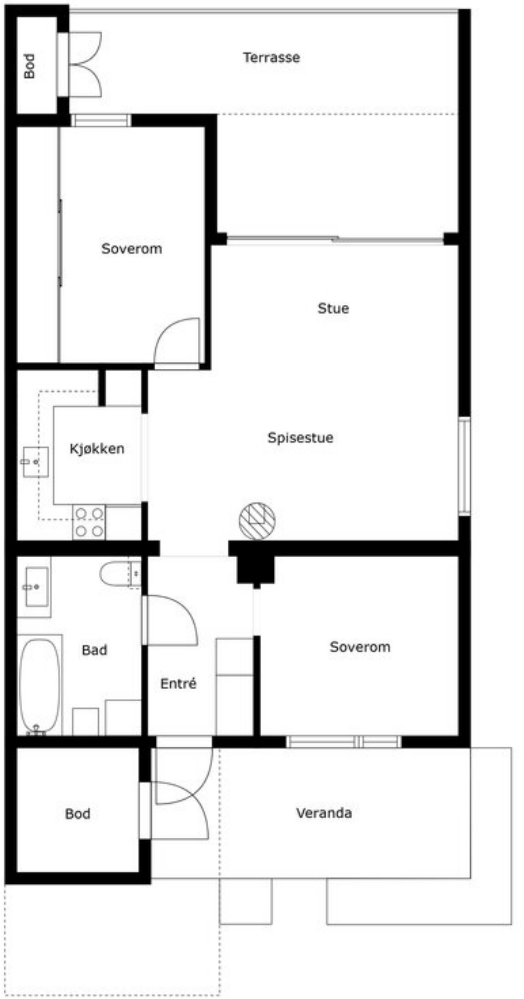
- Endeleilighet med trappefri adkomst!
- Rekkehusfølelse med stor hage og terrasse
- Moderne baderom og pent kjøkken
- 2 gode soverom
- Romslig stue med plass til sofagruppe og spisestue
- Peisovn i stuen
- Garasjeplass
- God intern beliggenhet
- Kort vei til buss

Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad
BRA-e: 19 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 30 kvm.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.







































Informasjon

Lensmann Haaversens vei 107

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0032/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Lensmann Haaversens vei 107, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 21, bnr 50 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 40 i Holtgrenda Borettslag, org.nr. 948292858

Selgere
Eskil Ski
Helene Gauksrud Nordstad

Kjøpesum og omkostninger
3 050 000,- (Prisantydning)
758 878,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 808 878,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 215,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 565,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 865,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 818 443,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 827 743,- (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
1990

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad
BRA-e: 19 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 30 kvm.

Innhold

1. etasje:
Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Standard

Entré:
Du ankommer leiligheten via et delvis overbygd inngangsparti. Innenfor en hvit ytterdør med glassfelt venter en romslig entré med skyvedørsgarderobe og oppheng av yttertøy. Her er gulvet hensiktsmessig flislagt med varmekabler og malte, slette vegger.

Stue/ spisestue:
Stuen er sjarmerende med særpreg av teglstein og mur, kombinert med slette vegger. Store vindusflater i to himmelretninger sørger for fint gjennomlys, med utgang til stor terrasse og hage. Stuen har god plass til både sofagruppe, tv og spisebord med tilhørende stoler. En peis sørger for varme og behag i det kalde vinterhalvåret. Fra stuen er det utgang til stor, delvis overbygd terrasse.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, men er fint plasser innenfor eget rom. Kjøkkeninnredningen fra IKEA ble byttet i 2013 og har profilerte fronter og laminert benkeplate. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Innredningen består av over- og underskap, høyskap, integrert stekeovn, induksjon koketopp og oppvaskmaskin (ny fra 2021). Frittstående kjøleskap med fryser. Videre er det downlights i himling, fliser mellom over- og underskap, ventilator tilkoblet avtrekksventil og Høiax varmtvannsbereder fra 2015 plasser i hjørne av innredningen. Gulv har sluk ved/ under varmtvannsbereder (rom har tidligere vært bad).

Bad:
Baderommet er nytt fra 2020 og har moderne store fliser på både gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Innredningen består av høyskap, servant og speil med justerbar belysning. Vegghengt toalett, innmurt badekar med foldbar dusjvegg, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre har badet downlights, avtrekksventil på vegg, fordelerskap for rør i rør system.

Soverom:
Leiligheten har 2 pene soverom av god størrelse - begge rommene har god plass til garderobeløsning.

Utebod ved inngangsparti måler 4 kvm. Øvrig oppbevaring i enkelgarasje.

Parkering

Andelen disponerer en parkeringsplass i felles garasjerekke. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bygningssakkyndig

Oslo og Akershus Takst Strøm

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Bygget er oppført med støpt plate fundamentert på faste masser, yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert etter gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, plateslått på innvendig side med overflatebehandling, utvendig panel som er overflatebehandlet. Flatt og pulttak tekket med papp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Bad > Overflater gulv:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Foreligger ikke eltilsynsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner. Disse kan styres med Mill-appen gjennom Wi-Fi. Det er gulvvarme på bad, entré/gang og kjøkken. Peisovn i stue.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 9 144,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 5 018,-
Stipulerte avdrag: 486,-
Stipulerte rentekostnader: 3 640,-

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, lønns- og personalkostnader, styrehonorar, konsulenttjenester, diverse drift og vedlikehold, forsikringer, eiendomsskatt, kabel-tv og bredbånd m.m. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene økte med 49% fra 01.01.2024. Gjennom 2022 og 2023 har det vært nødvendig rehabilitering i borettslaget som har medført låneopptak. Økningen skyldes økt rente på lån, samt generell prisstigning, herunder kommunale avgifter med 15% økning. Felleskostnadene økte med 15% fra 01.01.25 basert på økning av kommunale avgifter, prisstigning og mer avsetting til vedlikehold.

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker. På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader som innboforsikring, alarmer, strømforbruk, felleskostnader, mm. må påregnes.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 970 394,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 881 575,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

TV- og internett leveres av Telia. TV- og internettboks og tilhørende utstyr leveres Telia ved flytting, og ny eier bestiller nytt utstyr hos Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

Holtgrenda borettslag består av 93 andeler og ble etablert i 1990. Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget har egen nettside: www.holtgrenda.no og sender ut informasjonsskriv til beboerne ved behov.
Borettslaget har store, flotte friområder med bl.a. fotballbane og lekeplass. De

har installert ladeinfrastruktur fra Ladeklar. Abonnement kan bestilles enkelt via ladeklar.no.

På nylig avholdt generalforsamling ble følgende vedtatt:
Vedtektene skal endres, og følgende skal legges til: "Ved uorginale endringer/påbygging i bygningsmassen, som for eksempel innglassing av takterrasse eller innredning av rom i 3. etg. o.l., har andelseier selv ansvar for vedlikehold av dette, samt et utvidet ansvar for skader og følgeskader (vannlekkasjer e.l.) som skulle oppstå på bygningsmassen som følge av denne endringen. Alle endringer i bygningene må godkjennes av styret.".
Det er ytterligere begrensninger og retningslinjer for bygging på 3. etasjen, samt ved montering av varmepumpe.

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 758 878,- pr. 31.01.2025

Boligbanken ASA
Tot. restgjeld: 84 535 320 ,-
Andel saldo pr. 31.03.24: 758 878,-
Type: A
Term: 12
Rente: 5,60%
Løpetid: 31.08.22 - 27.09.62

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap 2022:
Inntekter: 7 620 141
Kostnader: 64 235 212
Resultat: -59 295 420

Budsjett 2022:
Inntekter: 9 671 064
Kostnader: 54 067 545
Resultat: - 47 412 074

Borettslaget har gjennomført større vedlikehold som ble finansiert ved låneopptak.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnad i borettslaget.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige skadeforsikring
Polisenr. 89694657

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 971 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et veletablert og svært sentralt boligområde på Holt Vestvollen, ved Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Området har gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, gode servicetilbud og kjøpesenter. Området nyter godt av gode solforhold og vidstrakt utsikt utover nærområdet.

Boligfeltet er utpreget barnevennlig med mange velholdte og populære lekeplasser, flere barnehager og rikelig med grøntarealer mellom bebyggelsen. Her er det fin beplantning og flotte trær som gir grønn, frodig idyll sommerstid. På nedsiden av feltet finnes fotballbane som islegges til skøytebane om vinteren, og fem minutter lengre ned ligger Nylendlia Skisenter, som er et alpinanlegg som passer for alle aldersgrupper.

Holt Vestvollen har ellers nærhet til Tæruddalen med fantastiske tur- og rekreasjonsområder. Innover i marka finner du gode fiskevann med bademuligheter, i tillegg til flere merkede skiløyper og lysløype om vinteren. Det er ellers kort vei til Skedsmokorset med skøytehall, svømmehall, idrettshall og en rekke treningssentre. Golf kan du spille på Hauger golfbane ved Lillestrøm.

En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva. På Strømmen planlegges det et fantastisk badeland som vil ligge i tilknytning til Strømmen Storsenter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Ved siden av Rema 1000 ligger også legesenter, apotek, pizzeria og frisør. Coop Extra

har post i butikk. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen i gangavstand fra Skedsmo Senter. Senteret er nylig pusset opp og fremstår som meget moderne, med parkeringsgarasje, stor Meny-butikk, Ark bokhandel, apotek, vinmonopol og frisør, samt flere store kjedebutikker og små nisjeforretninger med mer. Det er også kort vei ned til Lillestrøm sentrum.

Jessheim, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Strømmen storsenter er ett av Norges mest innholdsrike med har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Holt senter som ligger mindre enn 100 meter fra boligen. Det er ellers ca. 11 min kjøring til Lillestrøm stasjon der toget tar deg til Oslo og Oslo lufthavn på ca. 12 min. For øvrig ligger Leirsund stasjon kun 10 min unna. Med bil fra Holt Vestvollen tar det ca. 12 min til Strømmen, 14 min til Lørenskog, 23 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Sten-Tærud barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet, storbyuniversitetet, har en avdeling på Kjeller - en kort sykkeltur fra eiendommen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.09.1992.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "sentertomta" på Holt Vestvollen med tilhørende bestemmelser. Nærliggende områder er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, offentlig friområde, felles lekeareal, barnehage, gang-/sykkelvei, kjørevei, samt jord- og skogbruk.

Lillestrøm kommune har utarbeidet kommuneplan 2019 - 2030. Kommuneplanen ikrafttrådte 12.06.2019. Boligen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, med tilliggende områder avsatt til naturområde / grønnstruktur, LNFR-område, og tjenesteyting. I kommuneplankartet mottatt fra Lillestrøm kommune fremkommer hensynssonene: H320_4, H350_1, H370_4, H560_22 og 23. Hensynssonene gjelder flom i bekker med årssikker vannføring, ammunisjonslageret Dumpa, høyspenningsanlegg og særlig hensyn til naturmiljø.

Reguleringskart og kommuneplan finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider: htt ps://kartutside.lillestrom.kommune.no/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestrom

kart.Lillestromkart&locale=nb-NO
Konferer gjerne megler vedr. bruken av siden.

I temakart fra Lillestrøm kommune fremkommer det områder med forurensning og fyllinger, samt mistanke om forurensning. Dette området ligger ca. 90 - 150 meter fra boligen.

Reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/21/50:
06.06.1989 - Dokumentnr: 105169 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANNRETT
Overført fra: Knr:0231 Gnr:21 Bnr:49

14.12.1990 - Dokumentnr: 16166 - Erklæring/avtale
Rett for bnr.50 og 54 til vederlagsfritt å benytte tekniske
anlegg på bnr.55.Felles ansvar for drift og vedlikeh.Best.om
evigvarende vederlagsfri veirett for bnr.54 nærm.beskr.Fl.be
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 34 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 820,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 120 410,- 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 19. mars 2025

Megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lensmann Haaversens vei 107

Lensmann Haaversens vei 107

Nabolaget Vestre Holt - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

OKS Friskole (1-10 kl.) 285 elever, 16 klasser	20 min 1.5 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 429 elever, 23 klasser	20 min 1.5 km
Brånås skole (1-7 kl.) 282 elever, 14 klasser	6 min 2.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 5.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	11 min 6.3 km

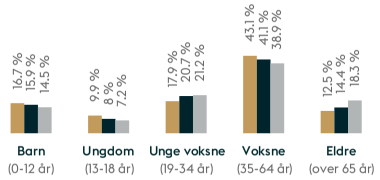
Offentlig transport

Holt senter Linje 340, 345	5 min 0.4 km
Leirsund stasjon Linje R13	10 min 6.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 25.1 km
Oslo Gardermoen	25 min

Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år) 64 barn	2 min 0.1 km
Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	11 min 0.8 km
Sten-Tærud barnehage (1-5 år) 108 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Holt	538	241
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

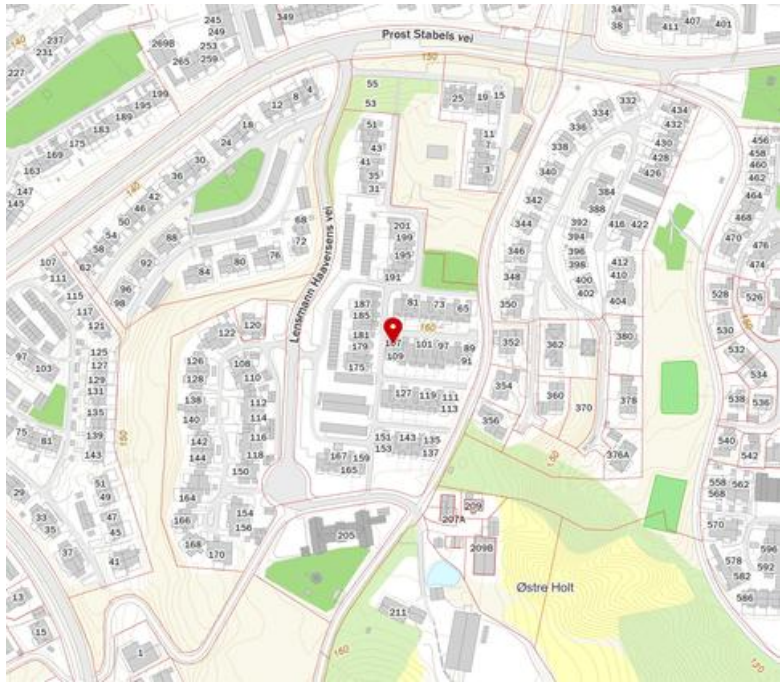
Sport

Sollia terrasse - balløkke	1 min
Holt/Vestvollen nærmiljøanlegg	10 min
SATS Skedsmokorset	7 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	7 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Kollektivtilbud
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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nordstad, Helene Gauksrud	9578-5999-4-4141007	2025-02-14 15:27:45
Ski, Eskil	9578-5999-4-4116488	2025-02-14 10:50:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. feb. 2025

Oppdragsnummer
60-0032/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lensmann Haaversens vei 107, 2019
SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Eskil Ski, Helene Gauksrud Nordstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0032/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ski, Eskil	2025-02-14	Nordstad, Helene Gauksrud	2025-02-14
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Ski, Eskil		bankID Nordstad, Helene Gauksrud	

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

Tilstandsrapport

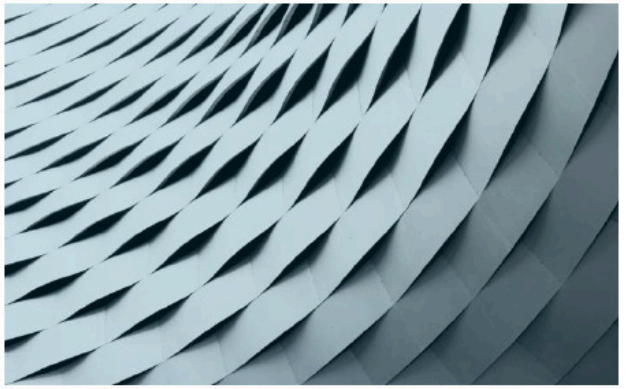
Lensmann Haaversens vei 107, 2019
SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 21, bnr. 50

Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 07.02.2025 **Rapportdato:** 17.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20053-1439 **Referansenummer:** JG1109

Autorisert foretak: Oslo og Akershus Takst Strøm **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Strøm
Uavhengig Takstingeniør
iotakst@yahoo.com
405 35 802

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Lensmann Haaversens vei 107, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 21 - Bnr 50
3205 LILLESTRØM

Oslo og Akershus Takst Strøm
Brånåshagen 39
2019 SKEDSMOKORSET
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført med støpt plate fundamentert på faste masser, yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert etter gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, plateslått på innvendig side med overflatebehandling, utv panel som er overflatebehandlet. flatt og pulttak tekket med papp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasser på begge sider oppført i senere tid.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Overflater har en normal slitasje iforhold til alder.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ingen større skjevheter er observert på befaringen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn i stue.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget opp med flislagte gulv og vegger med varmekabler i gulv, på badet er det flislagt badekar, toalett og innredning med servant. I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone. Det er observert manglende sluk i gulv, det er kun sluk under badekar, ved en evt lekkasje vil ikke vannet nå sluket.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lite fall mot sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er montert inspeksjonsluke, men full oversikt er ikke mulig.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegg og mot nabo.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Bruksmerker må påregnes.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
230 V anlegg
Det er montert røykvarsler og pulverapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

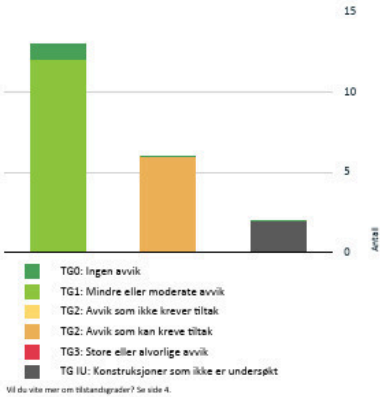
- Det foreligger ikke tegninger

Lensmann Haaversens vei 107, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 21 - Bnr 50
3205 LILLESTRØM

Oslo og Akershus Takst Strøm
Brånåshagen 39
2019 SKEDSMOKORSET
Norsk takst

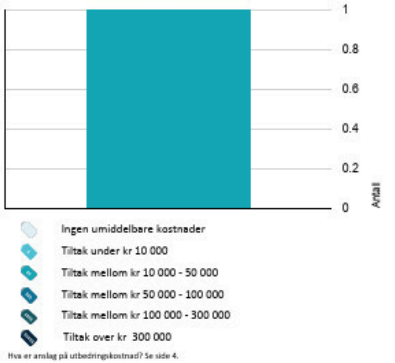
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

Kommentar
EDR

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser på begge sider oppført i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater har en normal slitasje iforhold til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ingen større skjevheter er observert på befaringen.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget opp med flislagte gulv og vegger med varmekabler i gulv, på badet er det flislagt badekar, toalett og innredning med servant. I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone. Det er observert manglende sluk i gulv, det er kun sluk under badekar, ved en evt lekkasje vil ikke vannet nå sluket.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lite fall mot sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av avviket.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

ETASJE > BAD

Lensmann Haaversens vei 107, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 21 - Bnr 50
3205 LILLESTRØM

Oslo og Akershus Takst Strøm
Brånåshagen 39
2019 SKEDSMOKORSET
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er montert inspeksjonsluker, men full oversikt er ikke mulig.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegg og mot nabo.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Bruksmerker må påregnes.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 V anlegg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det utvidet el-kontroll da undertegnede ikke innehar elkompetanse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og pulverapparat i leiligheten.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Lensmann Haaversens vei 107, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 21 - Bnr 50
3205 LILLESTRØM

Oslo og Akershus Takst Strøm
Brånåshagen 39
2019 SKEDSMOKORSET
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

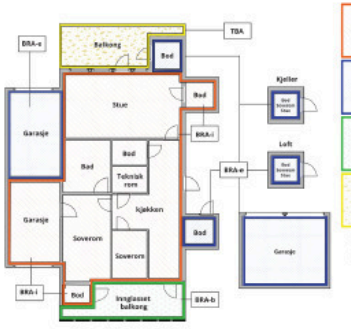
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	65	19		84	30
SUM	**65**	**19**			**30**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Stue, Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2	Bod, Garasje	

Kommentar
Arealene er målt opp på stedet, åpent areal er ca areal da terrasser var snødekket på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Maling innv og terrasser.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	0

Lensmann Haaversens vei 107, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 21 - Bnr 50
3205 LILLESTRØM

Oslo og Akershus Takst Strøm
Brånåshagen 39
2019 SKEDSMOKORSET
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2025	Tommy Strøm	Takstingeniør
	Helene Nordstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	50		0	17971.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lensmann Haaversens vei 107

Hjemmelshaver
Holtgrenda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOLTGRENDA BORETTSLAG	948292858			Ski Eskil, Nordstad Helene Gauksrud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
40

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området fremstår som et hyggelig boligområde med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud. For barna og den aktivitetslystne er det kort vei til fotballbane, lekeplass, idrettshall, skøytebane, svømmehall, hesteridning, alpinanlegg, tennisanlegg og treningssenter som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Leiligheten ligger også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. kort avstand til Nebbursvollen Friluftsbad som er byens populære badested med basseng, vannsklier, grønt-områder, kiosk m.m. Området har også asfalterte gang og sykkelveier . Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nært Lillestrøm Torv, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum som innehar et godt og variert utvalg av butikker, post, bank, minibank, apotek, vinmonopol, kafeer, barer, restauranter, kino, lege, tannlege etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesarealer er pent opparbeidet med plen, prydbusker, asfalterte stikkveier og lekeplass. Bruksrett til egen hage som er opparbeidet med plen, prydbusker og terrasser.

Siste hjemmelsovergang

År
1988

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Lensmann Haaversens vei 107, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 21 - Bnr 50
3205 LILLESTRØM

Oslo og Akershus Takst Strøm
Brånåshagen 39
2019 SKEDSMOKORSET
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JG1109

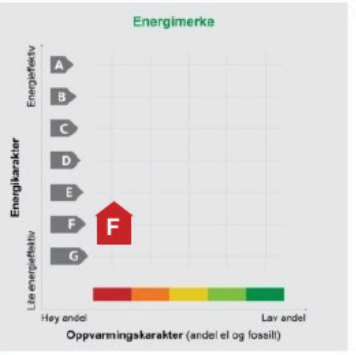
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lensmann Haaversens vei 107
Postnr	2019
Sted	SKEDSMOKORSET
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	21
Bnr.	50
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	6885721
Bolignr.	H0101
Merkenr.	3ae2e307-a195-4e52-bf8c-83ec61a03bb1
Dato.	20.03.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Tiltak utendørs**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lensmann Haaversens vei 107
Postnr/Sted: 2019 SKEDSMOKORSET
Bolignr: H0101
Dato: 20.03.2023 14:46:27
Energimerkenr: 3ae2e307-a195-4e52-bf8c-83ec61a03bb1

Gårdsnr: 21
Bruksnr: 50
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 6885721

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 17.04.2024 for 291 Holtgrenda Borettslag 1.

Møtested: Skedsmokorset samfunnshus, Furuholtet 1, 2020 Skedsmokorset - Møterom Meieriet
Tid: kl. 18:00

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

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

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

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Vedtektsendring §5-1 (2)
Sak 6: Nytt kapittel i vedtektene
Sak 7: Endring punkt 5 i trivselsreglene
Sak 8: Endring punkt 8 i trivselsreglene
Sak 9: Endring punkt 9 i trivselsreglene
Sak 10: Nytt Annex 1 til trivselsreglene
Sak 11: Personvalg
Sak 12: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Linn Cantigas fra BORI velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 7 620 141 (mot budsjett 9 671 064)
Kostnader: 64 235 212 (mot budsjett 54 067 545)

Resultat: -59 295 420 (mot budsjett -47 412 074)

Borettslaget har gjennomført større vedlikehold som ble finansiert ved låneopptak.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og det negative resultatet fremføres som udekket tap."

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 250 000.

Sak 5: Vedtektsendring §5-1 (2)

Den nye teksten må ses i sammenheng med nytt kapittel 10 i vedtektene (sak 6).

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Teksten
"Andelseier har selv ansvaret for at endringene er innenfor kommunale retningslinjer, og alle kostnader for de søknadspliktige tiltak betales av den søknadspliktige andelseier. (endret 19.04.23)"

i vedtektenes §5-1 (2)erstattes med
"Ved uoriginale endringer/påbygging i bygningsmassen, som for eksempel innglassing av takterrasse eller innredning av rom i 3. etg. o.l., har andelseier selv ansvar for vedlikehold av dette, samt et utvidet ansvar for skader og følgeskader (vannlekkasjer e.l.) som skulle oppsto

på bygningsmassen som følge av denne endringen. Alle endringer i bygningene må godkjennes av styret."

Sak 6: Nytt kapittel i vedtektene

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Vedtektene gis et nytt kapittel 10:

"10. Vedtak om ombygging, fasadeendring mv.
(1) Under henvisning til pkt. 8-3 (2) ovenfor kan ingen uten generalforsamlingens vedtak endre eller bygge på bygningsmassen. Alle endringer skal omsøkes og fremmes for styret, som saksforbereder for generalforsamlingen.
(2) Styret kan likevel og uten generalforsamlingsvedtak tillate tiltak som er i samsvar med forhåndsgodkjente løsning er for skillevegger, markterrasser og gjerder i henhold til godkjente tegninger, under forutsetning av at tiltakene skriftlig forhåndssøkes styret. Styret kan ved saklig grunn også overlate beslutningen til generalforsamlingen. Saklig grunn foreligger dersom tiltakets karakter går ut over det som etter styrets oppfatning er forhåndsgodkjente løsninger.
(3) Innglassing, tak eller andre endringer av pergola på takterrassen er ikke tillatt som følge av risiko for skader av bygningskropp.
(4) Montering av markiser, screens og utvendige persienner kan ikke skje uten forhåndsgodkjenning av styret. Markiser, screens og utvendige persienner skal være likt utformet for hele rekken og helst i mørk farge.
(5) På samme måte må montering av varmepumpe, oppsetting av boder, gjerde, levegger, terrasser, parabolantenner etc. omsøkes styret. Det henvises til egne regler for montering av varmepumpe fastsatt i ordensreglene. Dersom tiltaket går ut over det som er forhåndsgodkjent må saken behandles av generalforsamlingen i medhold av 10 (1).
(6) Andelseier er selv ansvarlig for at tiltaket som er omfattet av denne bestemmelsen innehar nødvendig godkjenning fra offentlige bygningsmyndigheter og eventuelt annen godkjenning dersom dette er påkrevet. Slik godkjenning må fremvises for styret før tiltaket kan iverksettes.
(7) For uoriginale endringer/påbygging i bygningsmassen som er utført før 1. april 2024, har andelseier selv ansvaret for at endringene innehar de nødvendige private og offentlige tillatelser. Manglende tillatelse er å anse som et brudd på de forpliktelser som følger av lov og vedtekter for borettslaget."

Påfølgende kapitler forskyves og omnummereres.

Sak 7: Endring punkt 5 i trivselsreglene

Dette er primært en presisering av at vedtektene går foran trivselsreglene og at vedtektene ikke kan overprøves ved søknad til styret . Dagens bokstav 5c deles i bokstavene c, d, e og f for å bedre leseligheten.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Dagens bokstav 5c deles i 5c, d, e og f, som får ny ordlyd:

"c) Søknad skal sendes styret dersom maningen kan utføre ønsker utvendige forandringer/tilbygg. Herunder gjelder varmepumper, boder, gjerde, levegger, terrasser, parabolantenner etc. Det er utarbeidet egne regler for montering av varmepumper. Avgrensing av hage/uteareal med gjerde over 100 cm er ikke tillatt. Avgrensing kan også skje ved opparbeidelse av hekk. uten å følge bestemmelser nedfelt i vedtektene til borettslaget.
d) For varmepumper som er godkjent av styret i medhold av vedtektene pkt. 10 gjelder bestemmelser i Annex 1
e) Avgrensing av hage/uteareal med gjerde slik 100 cm er ikke tillatt
f) Styret kan etter søknad likevel godkjenne slik avgrensing som omtalt i punkt e) dersom dette begrunnes med at uteplassen er spesielt utsatt for trafikk.
Avgrensing kan på samme måte skje ved opparbeidelse av hekk."

Sak 8: Endring punkt 8 i trivselsreglene

Dette er en tydeliggjøring av dagens punkt 8 for bedre leselighet.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Trivselsreglenes punkt 8 a) deles opp:
"a) Parkering skal primært foregå i garasje eller på oppmerkede p-plasser. Det er ikke tillatt å parkere bil inne på området, det vil si innenfor bommene i boområdet.
b) Kjøring på borettslagets eiendom må skje hensynsfullt, og farten må være i ganghastighet og maks 5 km/t.
c) Gjesteparkeringsplassene gjelder kun for personbiler opp til 3,5 t. Misbruk av gjesteparkeringen er ikke tillat. Med misbruk menes f. eks. biler som står permanent på parkeringsplassen over 2 uker uten at bilen brukes, parkering av biler som ikke tilhører gjester etc.
d) Garasjen kan kun benyttes til parkering av biler."

Etterfølgende punkter forskyves tilsvarende.

Sak 9: Endring punkt 9 i trivselsreglene

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Følgende tekst strykes fra trivselsreglenes punkt 9.

"Holtgrenda Borettslag ble stiftet et 19.8.1988 og har organisasjonsnummer 948.292.858.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget består av 93 andelsboliger, fordelt på 10 rekkehus med følgende adresser; Lensmann Haaversens vei 1-27, 31-51, 65-153 og 159-203 (oddetall), med postnummer 2019 Skedsmokorset. Nærmeste postkontor er Post i Butikk på Coop Extra Brånåsen, men det er planlagt overgang til Rema 1000 i Prost Stabels vei 26.
Eiendommen har gnr 21, bnr 50 og 54 i Skedsmo kommune.
Borettslagets styre kan kontaktes på e-post: post@holtgrenda.no
Det er utarbeidet egne vedtekter og trivselsregler for borettslaget. Disse skal finnes i beboerpermen som følger leiligheten ved videresalg.
Beboerperm:
Ved overtagelse av leiligheten skal det følge med en beboerperm, med diverse generell informasjon om borettslaget og husene våre. Styret ber om at all ny informasjon om mottas fra styret (beboerinformasjon, sakspapirer fra generalforsamling o.l.) samles i denne beboerpermen for framtidig referanse.
Forretningsfører: BORI BBL:
Postadresse:
291 Holtgrenda Borettslag
BORI
Postboks 323, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse BORI: Bjørnsons gate 35, Lillestrøm. Sentralbord: 63 89 02 00.
Kabel-TV og internett:
Tjenesten leveres av Telia. Servicetelefon +47 924 05 050 er betjent mellom kl. 09:00 – 22:00. Se www.telia.no for mer informasjon. TV- og internettboks og tilhørende utstyr leveres Telia ved flytting, og ny eier bestiller nytt utstyr hos Telia.

Forsikring:
Borettslagets eiendommer, bygninger mm. er forsikret i Gjensidige forsikring. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.
Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr og den enkelte eier kan ta kontakt direkte med Norsk Hussopp på tlf. 22 28 31 50, e-post: skade@hussoppen.no, dersom det oppdages skadedyr eller lignende i boligen. Det er ikke egenandel på skadedyrbekjempelse.
Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne en innboforsikring. BORI samordner skademeldinger og melder forsikringsskadene til forsikringsselskapet. Ved skade i boligen kontakt styret, som melder inn skaden via BORI.
Vedlikehold:
For ansvarsforholdene mellom borettslaget og den enkelte andelseier vises til vedtektene.
....
Grå: Mountain weather 1277.
Hvit: White Shell 1125.
Fargene er fra Nordsjø. Fargene fås også hos f.eks. Monter/Maxbo, og kan blandes i ønsket type

maling. Gjerder og rekkverk o.l. ved terrasser er beboers eget vedlikeholdsansvar.
Anbefalt beis til takterrasser:
Jotun Trebitt Terrassebeis (fås hos Montér).
Farge: Honning (oksydgul), eller lignende.
Holdbarhet: Skal behandles minst hvert 3. år, jfr. vedtektene."

Sak 10: Nytt Annex 1 til trivselsreglene

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Trivselsreglene får et nytt tillegg:

"Annex 1: Montering av varmepumpe

Regler
1. I forbindelse med ønske om å montere varmepumper skal det søkes på forhånd.

Dette er hjemlet i vedtektene: 4-3 Bygningsmessige arbeider. (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
2. Søknad om montering av varmepumpe skal leveres styret og skal inneholde:
a. Merke (Navn og typebetegnelse)
b. Varmepumpens spesifikasjoner (her er utvendige mål og støynivå viktig)
c. Leverandør som står for montering
d. Skisse av huset påtegnet forslag til montering, inkludert rørføring
3. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer er skjemmende på bygningen. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy.
4. Gjeldende regler for støygrenser må overholdes. Slike installasjoner underlagt støykravene etter byggeforskriftene Teknisk forskrift / NS-8175 Lydforhold i bygninger.

Disse er 45 desibel på dag (07-19), 40 dB på kveld (19-23) og 35 dB på natt (23-07). Kravene gjelder altså for støy både på egen eiendom/fasade og naboens eiendom/fasade. Dette er strenge grenseverdier som den ansvarshavende for installasjonen plikter å overholde/dokumentere. Byggeforskriftene forvaltes av lokale bygningsmyndigheter.
5. Alle kostnader vedr. vedlikehold og evt. skader på bygningen bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
6. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.
7. Hull i vegg skal tettes og males/beises i samme farge som veggen. Gjennomføringen skal være vann og diffusjonstett.
8. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden
Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

* Støykravene oppfylles
* Varmepumpen skal være fagmessig montert.
* Varmepumpen skal kasses inn og beises i husets farger
* Varmepumpen skal plasseres på vegg med lite innsyn og lengst mulig unna nabo
* Rørgjennomføringen skal gå inn i vegg og all rørføring bør skje inne i huset.
* Styret kan foreta en befaring før en eventuell tillatelse gis."

Sak 11: Personvalg

Ikke på valg:
Styreleder Einar Bjørkevoll (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Rune Jensen (valgt for 2 år i 2023)

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

- June Lindsethmo Blakstad
- Brynhild Bo Schütz

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Eskil Ski

Sak 12: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

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

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

Kandidater til **Delegat** :

- Einar Bjørkevoll
- June Lindsethmo Blakstad

Kandidater til **Varadelegat**:

- Rune Jensen

- Brynhild Bo Schütz

Innkalling til ordinær generalforsamling 19.04.2023 for 291 Holtgrenda Borettslag.

Møtested: Skedsmokorset samfunnshus, Furuholtet 1, 2020 Skedsmokorset
Tid: kl. 18:00

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

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

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

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsberetning for 2022
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkomne forslag - Vedtektsendring § 5-1 (2)
Sak 6: Innkomne forslag - Endring av trivselsregler § 3
Sak 7: Innkomne forslag - Endring av Trivselsregler § 6
Sak 8: Innkomne forslag - Endring av Trivselsregler § 8. a)
Sak 9: Innkomne forslag - Endring av trivselsregler § 9
Sak 10: Personvalg
Sak 11: Delegatvalg generalforsamling i BORI

Sak 1: Konstituering

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

Alternativ 1
"Styreleder NNN velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. NNN velges som sekretær. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsberetning for 2022

Sytets årsberetning er lagt ved.

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

Mot
"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr - 11 477249 og et negativt årsresultat på kr - 11 847 952
Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr. 423 085

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:
• Grunnet rehabiliteringen er det store avvik mellom regnskap og budsjett..

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

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i

overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot
"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Det foreslås å øke sats for ordinært styrehonorar til kr 250.000, -

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 250.000,-

Mot
"Forslag avvises"

Sak 5: Innkomne forslag - Vedtektsendring § 5-1 (2)

Endring av tekst: § 5-1 (2) Andelseiers vedlikeholdsplikt i før siste punktum, Andelseier har selv ansvaret for at endringene er innenfor kommunale retningslinjer.

Ny tekst § 5-1 (2) før siste avsnitt, Andelseier har selv ansvaret for at endringene er innenfor de kommunale retningslinjer, og alle kostnader for de søknadspliktige tiltak betales av den søknadspliktige andelseier.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Styret foreslår at foreslått tekst godkjennes

Mot
"Forslag avvises"

Sak 6: Innkomne forslag - Endring av trivselsregler § 3

Endring av tekst: § 3. Henvendelser til styret.
Alle henvendelser, søknader, forslag og klager skal skje skriftlig, som skriftlig godtas også e-post og henvendelser via borettslagets Internett sider.

Ny tekst: §3. Alle henvendelser, søknader, forslag og klager skal skje skriftlig, som skriftlig godtas også e-post til post@holtgrenda.no

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Foreslått tekst godkjennes

Mot
"Forslag avvises"

Sak 7: Innkomne forslag - Endring av Trivselsregler § 6

Tillegg til tekst i § 6. etter siste punktum. «Og holde sluk fritt for smuss og holde dette åpent».

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Foreslått tekst godkjennes

Mot
"Forslag avvises"

Sak 8: Innkomne forslag - Endring av Trivselsregler § 8. a)

Tillegg til tekst i § 8. a) Parkering av «bil» og tillegg til tekst etter siste punktum; «det vil si innenfor bommene i boområdet».

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
foreslått tekst godkjennes

Mot
"Forslag avvises"

Sak 9: Innkomne forslag - Endring av trivselsregler § 9

Styret foreslår i tillegg at skrivet om «generell informasjon» implementeres i trivselsreglene for borettslaget under pk. 9. Generelt. Slik at borettslagets beboere kun har vedtekter og trivselsregler å forholde seg til.

Endringer i Generell info:

- Forslag til tillegg i tekst i siste avsnitt i, etter siste punktum. «bruk av vedovn/ildsted»
Tillegg: Det er ikke tillatt å montere/installere vedovn/ildsted i bygningenes 3 etasje, og eventuell montering av vifter på pipe er beboers eget ansvar.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
forslaget godkjennes

Mot

"Forslag avvises"

Sak 10: Personvalg

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

- Rune Jensen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Brynhild Bo Schütz

Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

Sak 11: Delegatvalg generalforsamling i BORI

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 250-399 andeler har krav på 6 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**:

- Terje Wiik
- June Lindsethmo Blakstad

Kandidater til **Varadelegat**:

- Solfrid Haugli
- Arkadiusz Ryszard Galuszka

Vedtekter
for
Holtgrenda Borettslag

Org.nr 948 292 848

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.august 1988.
Sist endret 19. april 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Holtgrenda Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike 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) Ingen eiere kan eie andeler som er sammenhengende, det vil si verken vertikalt eller horisontalt.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder * og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
* Varmtvannsberedere som ennå ikke er skiftet blir belastet borettslaget. Deretter er det beboers ansvar.

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

vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

- Uoppfordret snømåking av takterrassen ved større snømengder.
- Utskiftning av dørvrider og dørlåser/låskasser (inkl. nøkler) til inngangsdør, bod og veranda.
- Ved uoriginale endringer/påbygging i bygningsmassen, som for eksempel innglassing av takterrasse eller innredning av rom i 3. etg. o.l., Har andelseier selv ansvar for vedlikehold av dette, samt et utvidet ansvar for skader og følgeskader (vannlekkasjer e.l.) som skulle oppsto på bygningsmassen som følge av denne endringen. Alle endringer i bygningene må godkjennes av styret. Andelseier har selv ansvaret for at endringene er innenfor kommunale retningslinjer, og alle kostnader for de søknadspliktige tiltak betales av den søknadspliktige andelseier.(endret 19.04.23)

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

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

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

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

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

(8) Alt av vedlikehold på rør og vannledninger skal utføres av godkjent fagpersonell evt. Fremlegges ferdigattest ved forespørsel fra styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

(4) Man må være bosatt i borettslaget for å bli valgt inn i styret. Hvis et styremedlem i løpet av perioden flytter ut av borettslaget skal vedkommende erstattes av en vararepresentant. Avtroppende styremedlem godtgjøres for den del av perioden denne har sittet. Hvis det ikke finnes vararepresentanter skal det avholdes ekstraordinær generalforsamling og velges ny representant på vanlig måte. Ny representant innsettes/velges for en periode tilsvarende det som gjenstår på avtroppende representants periode.

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 styreleders 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 tjueen 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
- Valg av delegater til generalforsamling i LSBO

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 523.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Elbil og ladbar hybridbil
(1) Det er ikke lov til å lade elbiler andre steder enn på de ladestasjoner som er/blir opprettet av borettslaget. Det er ikke lov å lade elbiler andre steder enn i garasjen og carport enn i de ladestasjoner som er tilgjengelig.

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

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

Trivselsregler for Holtgrenda Borettslag

1. Innledning

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike (BORI).

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.

Trivselsreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boforhold og sikre best mulig naboskap. Trivselsreglene skal også sikre orden og et godt bomiljø for alle i borettslaget.

I hver leilighet skal det finnes en beboerperm. Denne inneholder ulik informasjon om borettslaget, et eksemplar av trivselsregler og vedtekter, samt noe teknisk informasjon om bygningene i borettslaget. Permen benyttes som et arkiv for beboerinformasjon og papirer fra generalforsamling. Permen skal følge leiligheten ved salg.

2. Regelverk

Følgende regler gjelder for Holtgrenda Borettslag:

a) Borettlagsloven
b) De til enhver tid gjeldende forskrifter og vedtekter
c) Husleiekontrakten
d) Trivselsreglene

Brudd på ovennevnte regler kan føre til oppsigelse av den ansvarlige andelseier i henhold til § 5-22 og § 5-23 i Borettlagsloven.

3. Henvendelser til styret

Alle henvendelser, søknader, forslag og klager til styret skal skje skriftlig, som skriftlig godtas også e-post til post@holtgrenda.no.

4. Framleie

Søknad om framleie skal sendes BORI, og skal videre godkjennes av styret før framleie takeren flytter inn. Framleietaker samt andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for evt. skader/ulemper som påføres av framleietakeren. Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseierens ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

5. Bruk av leiligheten

a) Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23:00 og 06:00. Søndager og andre helligdager frem til kl. 1200.
b) Man skal varsle naboene om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt hvor det vanligvis skal være ro. Et slikt nabovarsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.
c) Søknad skal sendes styret dersom man ønsker utvendige forandringer/tilbygg. Herunder gjelder varmepumper, boder, gjerde, levegger, terrasser, parabolantenner etc. Det er utarbeidet egne regler for montering av varmepumper. Avgrensing av hage/uteareal med gjerde over 100 cm er ikke tillatt. Avgrensing kan også skje ved opparbeidelse av hekk.

6. Ytre vedlikehold

Det skal være vårt felles ansvar å holde fellesarealene så pene og ryddige som mulig. Andelseier som har hage forplikter å holde denne i alminnelig pen stand. Andelseierne som har takterrasse, er til enhver tid ansvarlig for at denne er i forsvarlig stand og holde sluk fritt for smuss og holde dette åpent.

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget. Eier er pliktig til å følge gjeldende lover og regler for dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.

a) Alt dyrehold av hunder og katter skal meldes styret på bestemt skjema sammen med «Erklæring om dyrehold». Skjema og erklæring finnes i beboerpermen, eller kan fås ved henvendelse til styret.
b) Det er tillatt med inntil 2 hunder eller 2 katter per leilighet.
c) Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.
d) Ekskrementer som dyret legger fra seg på borettslagets område skal fjernes.
e) Hunder må ikke være alene i leiligheter og hager om det er til sjenanse.
f) Dersom det innkommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, kan det kreves at andelseier straks må fjerne dyret fra leiligheten. Retten til å inneha hund/katt kan også samtidig inndras for en gitt periode (minimum 6 måneder).
g) Ved alle nyanskaffelser av katter skal det legges fram dokumentasjon fra veterinær på at katten er kastrert/sterilisert. Styret kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen i spesielle begrunnede tilfeller (f.eks. innekatt, rasekatt etc.).

8. Parkering og kjøring på borettslagets område

a) Parkering skal primært foregå i garasje eller på oppmerkede p-plasser. Det er ikke tillatt å parkere bil inne på området, det vil si innenfor bommene i boområdet.
b) Gjesteparkeringsplassene gjelder kun for personbiler opp til 3,5 t. Misbruk av gjesteparkeringen er ikke tillat. Med misbruk menes f. eks. biler som står permanent på parkeringsplassen over 2 uker uten at bilen brukes, parkering av biler som ikke tilhører gjester etc.
c) Parkering av alle typer tilhengere, campingvogner og bobiler er forbudt. Overtredelse medfører borttauing/fjerning for eiers regning og risiko.
d) Kjøring er kun tillatt ved syketransport, transport av eldre/uføre, samt kjøring av store kolli.
e) Ved inn og utkjøring skal veisperringene settes tilbake på plass.
f) Eiere av utrangerte og uregistrerte kjøretøyer, kjøretøy med ikke påsatte registreringsskilt eller andre defekte gjenstander skal fjerne disse straks fra borettslagets område.
g) Parkering utenfor oppmerkede plasser er forbudt.
h) Det er kun tillat med dekkskift på borettslagets område. Alle andre former for reparasjoner av kjøretøy på borettslagets område er forbudt.
i) Beboerne har plikt til å informere sine gjester om de til enhver tid gjeldende regler for parkering og kjøring.
j) Beboere som ikke overholder parkeringsreglene risikerer borttauing for eiers/regning og risiko.
k) Styret kan gi dispensasjon fra reglene for kortere tidsrom, og vil da anvise plass.

9. Generelt

Trivselsreglene kan bare vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Disse trivselsreglene er en del av husleiekontrakten.

Mislighold kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret i borettslaget til borettshavere ved informasjonsskriv, gjelder på samme vis som trivselsreglene.

Ved eventuelle tvister om forståelsen av trivselsreglene avgjøres dette av styret. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

Holtgrenda Borettslag ble stiftet et 19.8.1988 og har organisasjonsnummer 948.292.858. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget består av 93 andelsboliger, fordelt på 10 rekkehus med følgende adresser; Lensmann Haaversens vei 1-27, 31-51, 65-153 og 159-203 (oddetall), med postnummer 2019 Skedsmokorset. Nærmeste postkontor er Post i Butikk på Coop Extra Brånåsen, men det er planlagt overgang til Rema 1000 i Prost Stabels vei 26.

Eiendommen har gnr 21, bnr 50 og 54 i Skedsmo kommune.

Borettslagets styre kan kontaktes på e-post: post@holtgrenda.no

Det er utarbeidet egne vedtekter og trivselsregler for borettslaget. Disse skal finnes i beboerpermen som følger leiligheten ved videresalg.

Beboerperm:

Ved overtagelse av leiligheten skal det følge med en beboerperm, med diverse generell informasjon om borettslaget og husene våre. Styret ber om at all ny informasjon om mottas fra styret (beboerinformasjon, sakspapirer fra generalforsamling o.l.) samles i denne beboerpermen for framtidig referanse.

Forretningsfører: BORI BBL:

Postadresse:

291 Holtgrenda Borettslag

BORI
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse BORI: Bjørnsons gate 35, Lillestrøm. Sentralbord: 63 89 02 00.

Kabel-TV og internett:

Tjenesten leveres av Telia. Servicetelefon +47 924 05 050 er betjent mellom kl. 09:00 – 22:00. Se www.telia.no for mer informasjon. TV- og internettboks og tilhørende utstyr leveres Telia ved flytting, og ny eier bestiller nytt utstyr hos Telia.

Forsikring:

Borettslagets eiendommer, bygninger mm. er forsikret i Gjensidige forsikring. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr og den enkelte eier kan ta kontakt direkte med Norsk Hussopp på tlf. 22 28 31 50, e-post: skade@hussoppen.no, dersom det oppdages skadedyr eller lignende i boligen. Det er ikke egenandel på skadedyrbekjempelse.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne en innboforsikring. BORI samordner skademeldinger og melder forsikringsskadene til forsikringsselskapet. Ved skade i boligen kontakt styret, som melder inn skaden via BORI.

Vedlikehold:

For ansvarsforholdene mellom borettslaget og den enkelte andelseier vises til vedtektene.

Avfallshåndtering:

Restavfall og papiravfall kastes i separate søppelcontainere plassert på borettslagets område. Matavfall sorteres i grønn pose og kastes i restavfallsbeholderen. Plastavfall kastes i restavfallet. Glass og metall sorteres og kastes i egne beholdere plassert i nærområdet. Hageavfall og annet spesialavfall leveres på ROAF gjenbruksstasjon. Se www.roaf.no for mer informasjon om avfallshåndtering.

Fargekoder maling hus/gjerder:

Grå: Mountain weather 1277.

Hvit: White Shell 1125.

Fargene er fra Nordsjø. Fargene fås også hos f.eks. Monter/Maxbo, og kan blandes i ønsket type

maling. Gjerder og rekkverk o.l. ved terrasser er beboers eget vedlikeholdsansvar.

Anbefalt beis til takterrasser:

Jotun Trebitt Terrassebeis (fås hos Montér).

Farge: Honning (oksydgul), eller lignende.

Holdbarhet: Skal behandles minst hvert 3. år, jfr. vedtektene.

Bomnøkkeldepositum:

Nøkkel til bommene kan utleveres mot fremvist kvittering på innbetaling av depositum på kr. 300,- til

borettslagets konto 6201.05.67624.

Betalingen skal merkes med: Bomnøkkeldepositum for LHV00. (00 = din adresse).

Sentralt ventilasjonsanlegg:

Alle boligene er utstyrt med sentralt ventilasjonsanlegg i hver leilighet. En sentral vifte er plassert på bod/rom i 3. etg. og trekker luft ut fra kjøkken og bad/vaskerom. Viften styres fra kjøkkenhatten på kjøkkenet (evt. en egen bryter). Ventilasjonsanlegget kan ikke skrus helt av, men reguleres i tre hastigheter. Når viften trekker luft ut fra disse punktene, skal frisk luft trekkes inn via ventilene over vinduer/balkongdør. Det er derfor viktig at disse står åpne hele året.

Bruk av vedovn/ildsted:

Det sentrale ventilasjonssystemet skaper et lite undertrykk i leiligheten som skal trekke luft inn gjennom ventiler, men hvis tilgangen til luft via ventiler i leiligheten ellers ikke er god nok vil luft kunne trekkes ned gjennom pipen og inn i leiligheten. Dette vil kunne skape litt røyklukt om luften trekkes inn der.

Det vil også kunne skape utfordringer ved fyring i vedovn/ildsted hvis luften trekkes ned pipeløpet når det fyres opp. Dette er en generelt kjent problemstilling med kombinasjonen av ildsted og sentralavtrekk som ventilasjonsanlegg.

Når man da fyrer opp og ikke passer på noen sentrale ting kan man oppleve at røyken fra ovnen trekkes inn i leiligheten i stedet for opp pipa før god trekk er oppnådd. Løsningen er god lufttilgang i leiligheten. Følgende punkter bør utføres ved bruk av ildsted:

Vifte bør stå på laveste hastighet.

Alle ventiler over vindu bør stå åpne hele tiden, også når man ikke fyrer.

Hvis man merker at luft trekkes ned pipa før man fyrer opp må man åpne et vindu eller en dør for å utligne lufttrykket når det fyres opp. Da vil man kunne etablere korrekt trekk i pipe ved god lufttilgang til leiligheten, og dør/vindu kan lukkes når korrekt trekk er oppnådd.

For å unngå at man får en negativ luftstrøm ned pipa når man ikke fyrer kan et spjeld som kan stenges mellom ovn og pipe hindre at luften trekkes ned pipa når den ikke er i bruk. Hvis problemet fortsatt er stort kan man vurdere å sette inn flere ventiler i leiligheten for bedre lufttilgang. Bruker man vedovnen regelmessig er problemet ofte mindre fordi det tar noe tid å snu luftstrømmen i pipa etter bruk. Det er ikke tillatt å montere/installere vedovn/ildsted i bygningenes 3. etasje.

Postadresse: Besøksadresse:

Postboks 323 E-post: post@holtgrenda.no Lensmann Haaversens vei 1 - 203

2001 LILLESTRØM Org.nr.: 948 292 858 2019 SKEDSMOKORSET

Styret Holtgrenda Borettslag

Versjon 1: Vedtatt på generalforsamling 6.5.1992.
Versjon 2: Vedtatt med diverse tillegg på generalforsamling 27.4.1994.
Versjon 3: Vedtatt med diverse tillegg på ekstraordinær generalforsamling 12.9.1994.
Versjon 4: Vedtatt med diverse endringer og tillegg på ordinær generalforsamling 12.3.2009.
Versjon 5: Vedtatt med diverse endringer og tillegg på ordinær generalforsamling 8.3.2012.
Versjon 6: Vedtatt med mindre presiseringer/korrigeringer på ordinær generalforsamling 11.3.2013.
Versjon 7: Vedtatt med diverse endringer og tillegg på ordinær generalforsamling 19.04.23

291 Holtgrenda Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 19.04.2023

Sted: Skedsmokorset samfunnshus, Furuholtet 1, 2020 Skedsmokorset
29 av 93 mulige stemmegivere var representert.
29 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

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

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Linn Cantigas fra BORI velges til møteleder og sekretær. Arkadiusz R. Galuszka signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsberetning for 2022

Sytets årsberetning er lagt ved.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr - 11 477249 og et negativt årsresultat på kr - 11 847 952
Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr. 423 085

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:
• Grunnet rehabiliteringen er det store avvik mellom regnskap og budsjett..

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

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

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Det foreslås å øke sats for ordinært styrehonorar til kr 250.000, -

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 250.000,-

Sak 5: Innkomne forslag - Vedtektsendring § 5-1 (2)

Endring av tekst: § 5-1 (2) Andelseiers vedlikeholdsplikt i før siste punktum, Andelseier har selv ansvaret for at endringene er innenfor kommunale retningslinjer.

Ny tekst § 5-1 (2) før siste avsnitt, Andelseier har selv ansvaret for at endringene er innenfor de kommunale retningslinjer, og alle kostnader for de søknadspliktige tiltak betales av den søknadspliktige andelseier.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Styret foreslår at foreslått tekst godkjennes

Sak 6: Innkomne forslag - Endring av trivselsregler § 3

Endring av tekst: § 3. Henvendelser til styret.
Alle henvendelser, søknader, forslag og klager skal skje skriftlig, som skriftlig godtas også e-post og henvendelser via borettslagets Internett sider.

Ny tekst: §3. Alle henvendelser, søknader, forslag og klager skal skje skriftlig, som skriftlig godtas også e-post til post@holtgrenda.no

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt
Foreslått tekst godkjennes

Sak 7: Innkomne forslag - Endring av Trivselsregler § 6

Tillegg til tekst i § 6. etter siste punktum. «Og holde sluk fritt for smuss og holde dette åpent».

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt
Foreslått tekst godkjennes

Sak 8: Innkomne forslag - Endring av Trivselsregler § 8. a)

Tillegg til tekst i § 8. a) Parkering av «bil» og tillegg til tekst etter siste punktum; «det vil si innenfor bommene i boområdet».

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt
foreslått tekst godkjennes

Sak 9: Innkomne forslag - Endring av trivselsregler § 9

Styret foreslår i tillegg at skrivet om «generell informasjon» implementeres i trivselsreglene for borettslaget under pk. 9. Generelt. Slik at borettslagets beboere kun har vedtekter og trivselsregler å forholde seg til.

Endringer i Generell info:

- Forslag til tillegg i tekst i siste avsnitt i, etter siste punktum. «bruk av vedovn/ildsted»
Tillegg: Det er ikke tillatt å montere/installere vedovn/ildsted i bygningenes 3 etasje.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt
forslaget godkjennes

Sak 10: Personvalg

Styrets sammensetning etter generalforsamling 19.04.23
styreleder: Terje Wiik (valgt for 2 år i 2022)
styremedlemmer:
Arkadiusz Galuszka (valgt for 2 år i 2022)
Solfrid Haugli (valgt for 2 år i 2022)
Rune Jensen (valgt for 2 år i 2023)
June Blakstad (valgt for 2år i 2022)
Varamedlem
Brynhild Bo Schütz (valgt for 1 år i 2023)
Einar Bjørkevoll (valgt for 1 år i 2023)

Styremedlem (2 år)

Rune Jensen enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2)

Brynhild Bo Schütz 1. valg - enstemmig valgt
Einar Bjørkevoll 2. valg - enstemmig valgt

Sak 11: Delegatvalg generalforsamling i BORI

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

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat (2)

Terje Wiik 1. valg - enstemmig valgt
June Lindsethmo Blakstad 2. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (2)

Solfrid Haugli 1. valg - enstemmig valgt

Arkadiusz Ryszard Galuszka 2. valg - enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 19.04.2023 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Cantigas, Linn	2023-04-19	Galuszka, Arkadiusz Ryszard	2023-04-19

Identifikasjon

bankID Cantigas, Linn

Identifikasjon

bankID Galuszka, Arkadiusz Ryszard

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

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 213**
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 213**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 570**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 750**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 000**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger	**kr 3 250**
Kun boligopplysninger	**kr 2 250**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Generert 27.01.25
Vår ref.: 291 / 40

Boligopplysninger

Andel	40	**Bolignr**	
Boligselskap	291 Holtgrenda Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	LENSMANN HAAVERSENS VEI 107, 2019 SKEDSMOKORSET	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Helene Nordstad, Eskil Ski	**Bygningstype**	Rekkehus

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 27.01.25: kr 7 874,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-01	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06
Felleskostnader	5 018	5 018	5 018	5 018	5 018	5 018
Stipulerte Avdrag	486	486	486	486	486	486
Stipulerte rentekostnader	3 640	3 640	3 640	3 640	3 640	3 640
Total	9 144	9 144	9 144	9 144	9 144	9 144

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.01.25	12	84 535 320	758 878	31.08.22 - 27.09.62

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.01.25	12	84 535 320	31.08.22 - 27.09.62

Selskap og eiendom

Selskap	291 Holtgrenda Borettslag (orgnr. 948292858)
Antall enheter	93
Styrets e-post	post@holtgrenda.no
Styreleder	Einar Bjørkevoll (46409311)
Forsikring	Gjensidige Skadeforsikring (Polise 89694657)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	21/50
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 762 404,00	**Andre inntekter**	kr 466,00
Formue	kr 32 212,00	**Utgifter**	kr 43 958,00

Merknader

Dyrehold regulert - se borettslagets trivselsregler

Borettslaget har 91 garasjeplasser og 2 carporter i tillegg til gjesteparkeringsplasser.De to andelene som kun har carport er: Hus nr. 15 (Andel 291/85) og Hus nr. 167 (Andel 291/3). Borettslaget har også felles uteparkeringsplasser/gjesteparkeringsplasser for beboere og gjester, men disse er det ingen reservering på.

Borettslaget har egen mailadresse: post@holtgrenda.no

Borettslaget har egen hjemmeside: www.holtgrenda.no

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

Arbeidets art: 11 boligenheter, rekke nr. 7 B.sak nr.: 392/89

Byggherre: A/L Skedsmo BBL

Byggeadresse: Lensm. Haaversensvei 89-109 G.nr.: 21 B.nr.: 50

Byggets grunnflate: 522 m^2 Ant. etg.: 2 Ant. leil.: 11

Bruksareal: 934 m^2 Brutto gulvareal:

Tatt i bruk: 19.06.90 Midlertidig innfl.dato: 19.06.90

Merknader: Ingen

Skedsmo Bygningsråd, den 18.09.92.

Bygningssjef
Svein Bangsund

Avd.ingeniør
Per H Horneman

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

SKEDSMO KOMMUNE

Teknisk sektor

A/L Skedsø Boligbyggelag
Brøtergt. 2
2000 Lillestrøm

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: Rekkehus - Rekke nr. 7 (11 boenheter) Sak nr. 392/89

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Holt Senter gnr. 21 bnr. 50.

Byggets grunnflate: ~~522~~ 522 m2 Ant.etg: 2 Ant.boligenh: 3

Bruksareal: ~~934~~ 934 m2 Brutto gulvareal: ~~279~~ 1099 m2

Mangler:
Noe småarbeide gjenstår.

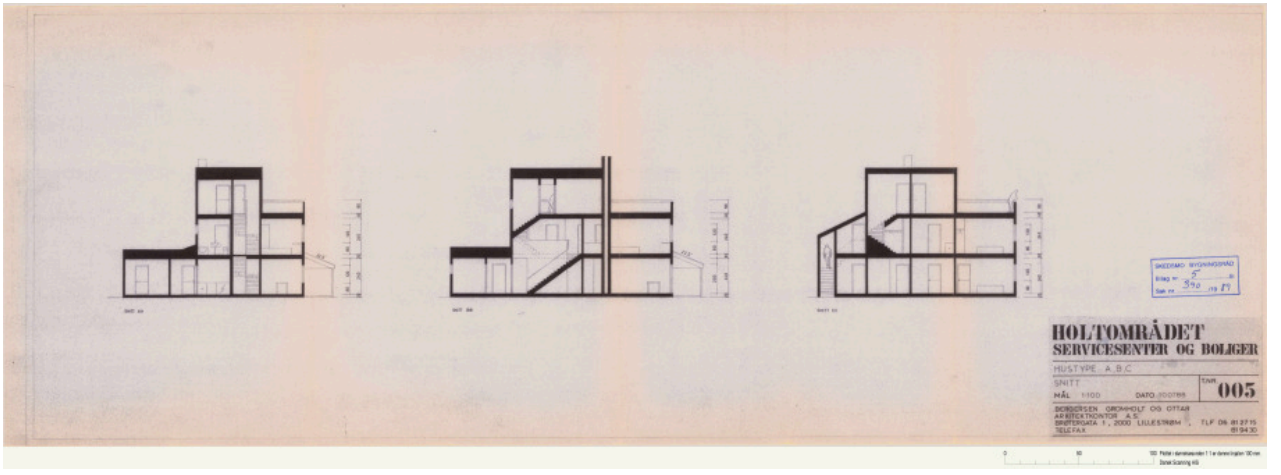
Manglene må rettes og ferdigbesiktigelse avholdes innen:
1 år regnet fra dato.

BYGNINGS- OG KONTROLLAVDELINGEN, den 19. juli 1990

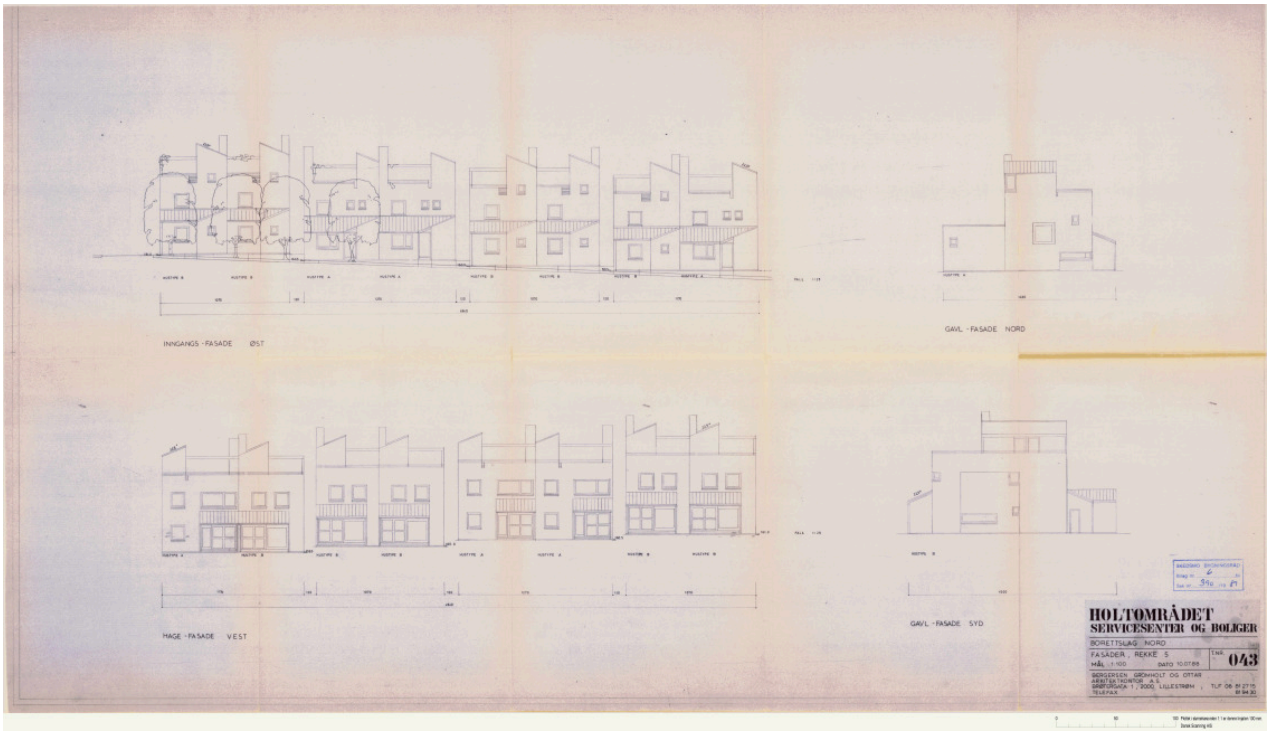
for Jarle Amundsen
Bygnings- og kontrollsjef.

Alex R. Alexandersen
Avd. ingeniør

Kopi: Driftsavdelingen.
Planavdelingen/Oppmålingseksjonen.
Feiermester.
Ansvarshavende.
Ansvarlig sanitærinstallatør.



HOLTOMRÅDET
SERVICESENTER OG BOLIGER
HUSTYPE A,B,C
SNITT
MÅL 1:100 DATO 20.07.88
TEGN 005
BERGERSEN GRØNHOLT OG OTTAR ARKITEKTKONTOR A.S.
STORTORGATA 1, 2000 LILLESTRØM TLF 06 81 27 15
TELEFAX 81 94 30



INNGANGS - FASADE ØST

GAVL - FASADE NORD

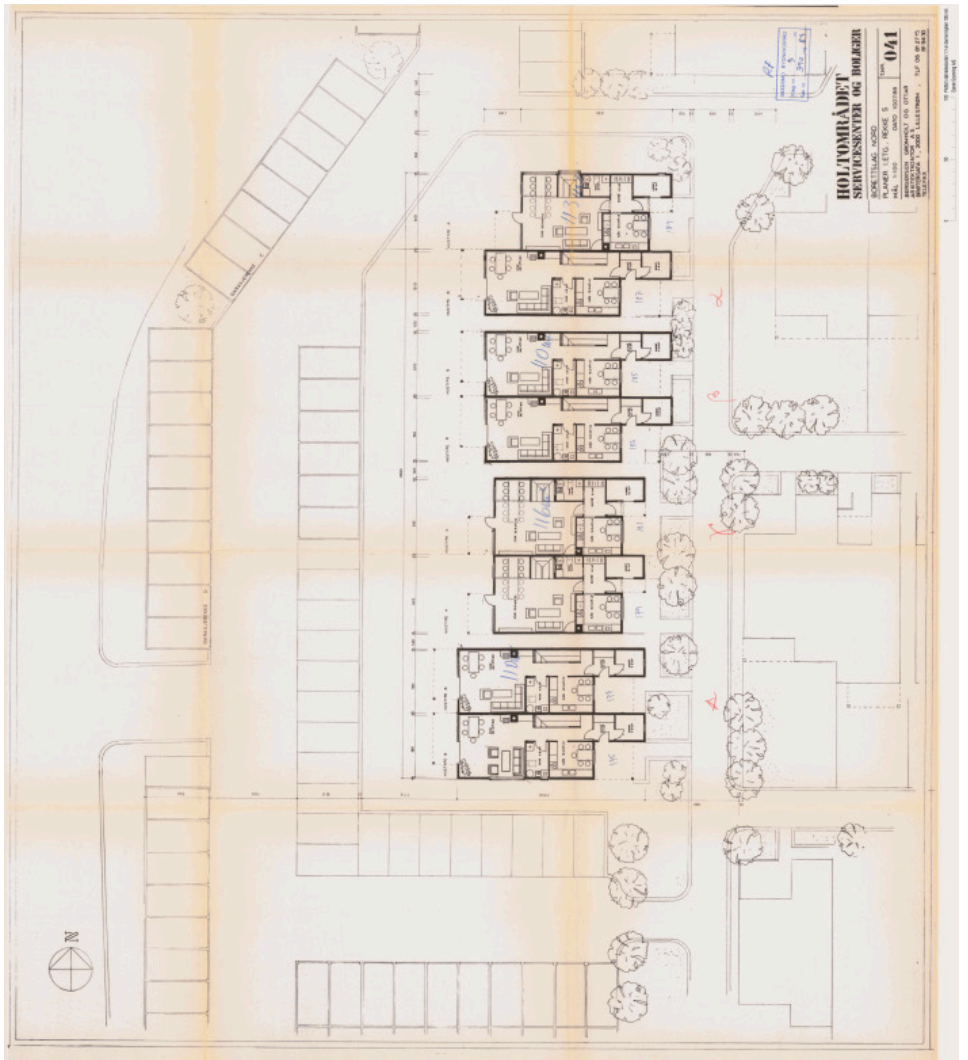
HAGE - FASADE VEST

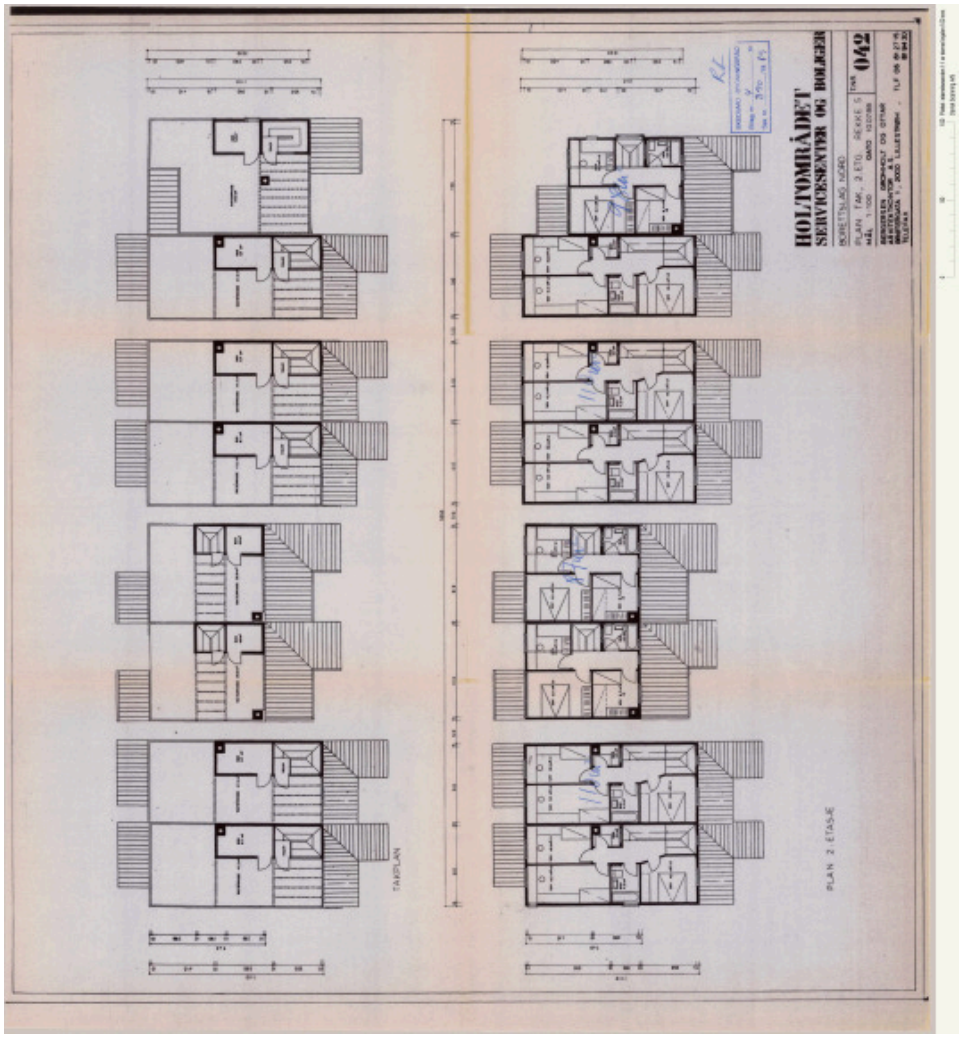
GAVL - FASADE SYD

HOLTOMRÅDET
SERVICESENTER OG BOLIGER
BORETTSLAG NORD
FASADER, REKKE 5
MÅL 1:100 DATO 10.07.88
TEGN 043
BERGERSEN GRØNHOLT OG OTTAR ARKITEKTKONTOR A.S.
STORTORGATA 1, 2000 LILLESTRØM TLF 06 81 27 15
TELEFAX 81 94 30

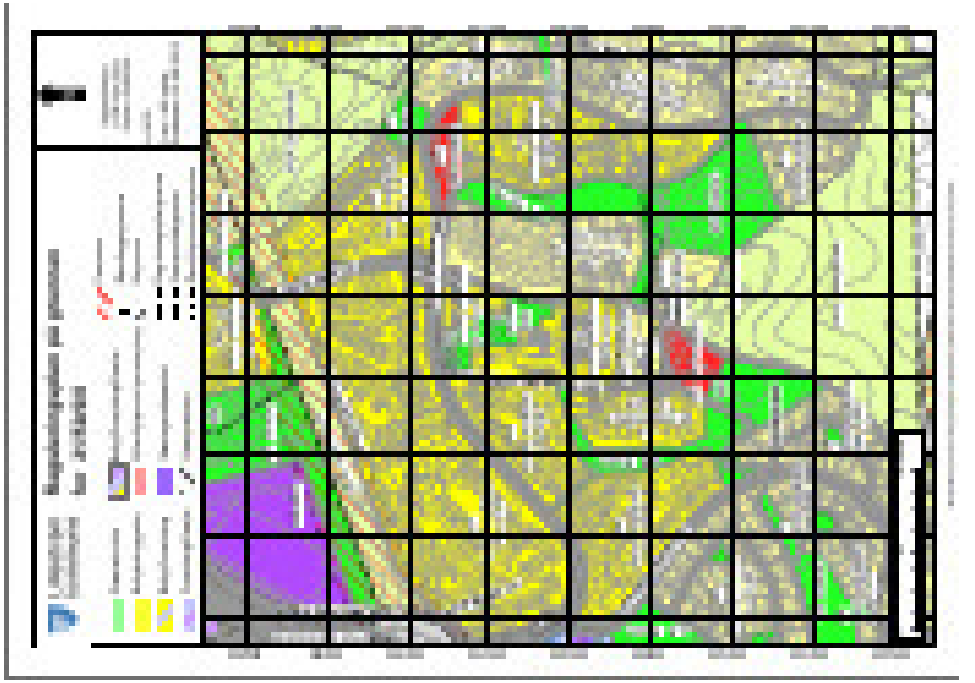


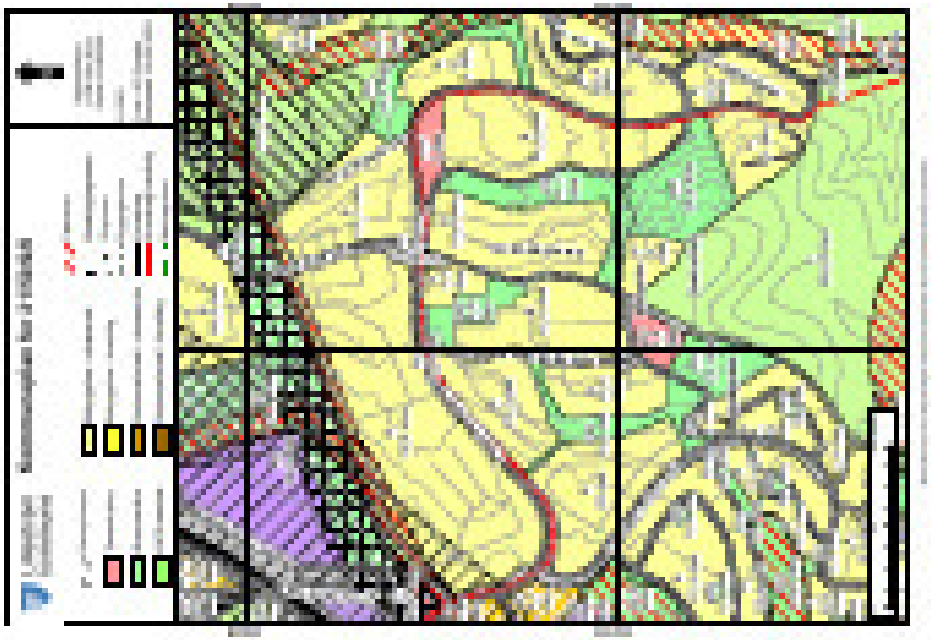



HOLTOMRÅDET
SERVICESENTER OG BOLIGER
BORETTSLAG NORD
PLANER I ETG. RENSE 5
TEGN. NR. 041
N


HOLTOMRÅDET
SERVICESENTER OG BOLIGER
BORETTSLAG NORD
PLAN 1 OG 2 ETG. RENSE 5
TEGN. NR. 042
TAKPLAN
PLAN 2 ETASJE







Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0032/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lensmann Haaversens vei 107 2019 SKEDSMOKORSET

Betegnelse: Gnr 21, bnr 50 (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