

Åråsveien 23B



Velkommen til

Åråsveien 23B



Salgsoppgaven produsert 6. februar 2025

Lillestrøm / Kjeller / Åråsen

Flott og romslig 3-roms leilighet med innglasset sørøstvendt balkong på 9 m² – Parkering – Flott bad - Ingen dok.avgift

Prisantydning	3 700 000,-
Fellesgjeld	321 270,-
Omkostninger	9 453,-
Totalpris	4 030 723,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 945,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1963

Megler	Nora Benedikte Haugen
Telefon	418 41 289
E-post	n.haugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Åråsveien 23B presentert av Nora Benedikte Haugen i Nordvik Bolig!

- Dette er en romslig og tiltalende 3-roms andelsleilighet i første etasje. Her får du en gjennomtenkt planløsning med en innbydende entré, separat kjøkken, et stilfullt bad, to luftige soverom og en stor og lys stue med utgang til en sørøstvendt innglasset balkong på hele ni kvadratmeter. Balkongen gir en lun og skjermet uteplass hvor du kan nyte solen store deler av dagen. Leiligheten disponerer to kjellerboder, og det er mulighet for parkering rett utenfor bygget.

Kort fortalt:

- Stilfull og innbydende 3-roms andelsleilighet
- Separat kjøkken
- Innglasset balkong på 9 m²
- To kjellerboder
- Parkering
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Flott bad

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	11 kvm
BRA-b:	9 kvm
Totalt BRA:	87 kvm

Beskrivelse

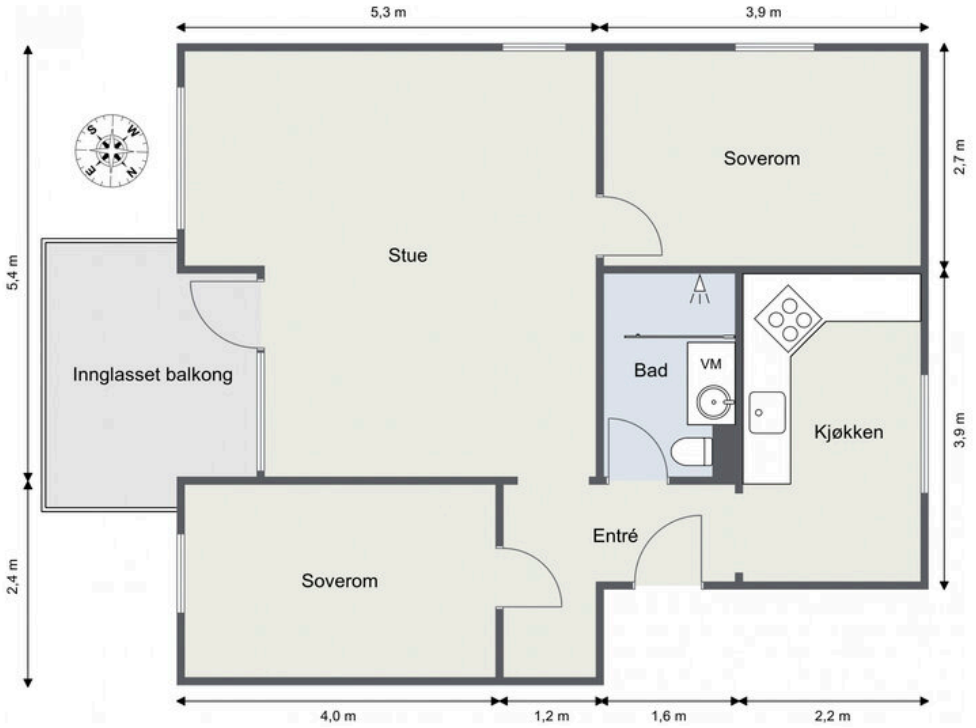
1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, Bad, Kjøkken, 2 Soverom, Stue
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 76 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerboder
Total BRA: 11 kvm.

DALBECK TAKST

Åråsveien 23B

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.












































23

Informasjon

Åråsveien 23B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0441/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Åråsveien 23B, 2007 KJELLER
Gnr 29, bnr 1057 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 38 i Vesleenga Borettslag, org.nr. 948557444

Selger
Jørgen Larsgaard

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)
321 270,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 021 270,- (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
500,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 453,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 753,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
4 030 723,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 040 023,- (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
1963

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 11 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 87 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, Bad, Kjøkken, 2 Soverom, Stue
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 76 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerboder
Total BRA: 11 kvm.

Solforhold

Morgensol fra ca. 06 til ca. 17 sommerstid.

Innhold

1. etasje BRA-i 67 m^2: Entré, Bad, kjøkken, 2 soverom, stue
Kjeller BRA-e 11 m^2: To kjellerboder.

Standard

Entré
Velkommen inn! Leiligheten har adkomst via en felles trappeoppgang, og det er dørcalling. Lenger inn finner du en svært innbydende og lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue
Stuen er av god størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har plass til en sofaseksjon, TV-møbel og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt, innglasset balkong på ni kvadratmeter med god plass til utemøbler. Takhøyden i stuen er ca. 248 cm, og veggene er slette og malte.

Kjøkken
Kjøkkenet er separat og har en pen og lys innredning med profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Frittstående kjøl- og fryseskap. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Bad
Badet ble pusset opp i 2018/19 og har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme samt moderne fliser på veggene. Innredningen består av et servantskap med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Dusjhjørne med glassvegg, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

To soverom
Boligen har to soverom, plassert på hver sin side av leiligheten. Hovedsoverommet har plass til en stor dobbeltseng, nattbord på hver side av sengen og en garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg godt som kontor, barnerom eller gjesteværelse.

Parkering

Det er godt med parkeringsplasser for beboere og besøkende. Garasjeplass etter venteliste. Det er montert 4 elbil-ladere utenfor blokk nr. 25.

Modernisering og påkostninger

Bad (2018/19)
- Badet er totaloppusset, inkludert ny smøremembran, nytt sluk, nye rør, nye fliser, ny innredning, nytt fordelerskap.

Skap (2019)
- Plassbygde skap i gangen og soverommet som vender mot sør-øst er revet og erstattet med IKEA-skap. Der disse skapene står mangler det helt eller delvis gulv og listverk.

Kjøkken (Ca. 2019-2020)
- Oppgradert steke-/varmluftsovn, platetopp (induksjon), kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?
Svar: Selger kjøpte boligen i 2017 og har eid boligen i 6 år og 3 måneder.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Alt av VVS og EL utført av fagfolk. Ellers egeninnsats/dugnad. Arbeid utført av Viken Rørleggerbedrift AS og Elfag Expert AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja, hele badet ble totalrenovert.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja. På veggen i gangen mot badet, inntil kjøkkenet (synlig).

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja. Eltilsyn i 2022.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja. 4 felles ladere i borettslaget.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Boligblokk over 3 etasjer med kjeller. Støpt såle mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Saltak antatt tekket med takstein.

Fasader i pusset murkonstruksjon.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Bad Overflate vegger og himling:
- TG2 settes på grunn av ufagmessig flislegging med tanninger og sprang i fliser utenfor norsk standard

Bad Overflate gulv:
- TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom under enkelte fliser.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk:
- TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

Andre rom:
- TG2 settes på grunn av stedvis slitasje utover normal bruksslitasje.

Vinduer og ytterdører:
- TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på vindu og balkongdør fra 1983.

Varmtvannsbereder:
- TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring eller el-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid.

Eierskifrerapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og fryseskap medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av radiatorer i stue, kjøkken og på ett soverom. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

I 2024 var strømregningen på 400-500 kr pr måned sommerstid, og 600-700 kr pr måned vinterstid.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 945,- pr. mnd.
Inkluderer: Rep og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter og eiendomsskatt, energi og fyring, kabel-TV og telefoni, driftskostnader m.m. Listen er ikke uttømmende.
Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader
- Stipulerte avdrag
- Stipulerte renter

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 880 459,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 521 836,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og bredbånd fra Telia. Inkludert i fellesutgifter. Kan oppgraderes for raskere nett og/eller større TV pakke

Borettslaget

Om borettslaget

Vesleenga Borettslag ble stiftet i 1961 og har organisasjonsnummer 948557444. Borettslaget består av 102 andelsboliger, fordelt på 7 bygninger med adressene Åråsveien 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31. Eiendommen har gnr/bnr 29/1057 i Lillestrøm. Forretningsfører er BORI BBL.

Styrets arbeid:
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret behandlet saker som:
- Driftsmøter og befaringer i forbindelse med oppgraderinger og vedlikehold
- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Forretningsfører

Bori BBL - Eierskifte

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. 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 321 270,- pr. 30.11.2024

Handelsbanken
Type: A
Rente: 5,7%
Term: 12
Total restgjeld: 32 754 470,-
Andel gjeld: 321 270,-
Info pr: 30.11.24
Løpetid: 26.04.24-31.12.54

Borettslaget er medlem av sikringsordningen.

Fellesformue

Kr 18 516,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sum driftsinntekter 2023: 6 510 980
Sum driftskostnader 2023: 8 053 374
Årsresultat 2023: 3 236 058 - overført udekket tap.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnad i borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter godkjenning fra styret.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 20405235

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 24 365 kvm (Eiertomt)
Felles tomt med pent opparbeidet uteareal og biloppstillingsplasser.
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

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

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 meget sentralt, attraktivt boligområde på Kjeller, rett utenfor Lillestrøm sentrum i Lillestrøm kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I gangavstand, eller få minutters bilkjøring unna, ligger det lekeplass, skøytebane, svømmehall, skiløyper, golfbane, tennisanlegg, samt både Fresh Fitness og Sats treningssenter.

Boligen ligger med nærhet til Åråsen fotballstadion hvor Lillestrøm spiller sine hjemmekamper. Like ved Åråsen ligger det store idrettsanlegget Skedsmohallen, samt Sørum fritidsgård med ridesenter. Ved Skedsmohallen finner du friidrettsbane, stor innehall, bowling, fotballhall, kunstgressbaner, gressbaner og drivingrange. På Volla, en kort sykkeltur unna, ligger Nebbursvollen Friluftsbad, som er et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk, med mer.

Med Lillestrøm sentrum i gangavstand, er det nærhet til et rikt utvalg av fritidstilbud. Byen har stor kino med THX standard, syv fine saler og filmtilbud for alle aldersgrupper. I tillegg finner du her også kulturhuset med flere konserter og teateroppsetninger i løpet av året. Her er det store navn innom både titt og ofte. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt.

Området har også et godt utbygd nett av asfalterte gang- og sykkelveier. Det er spesielt flotte omgivelser langs Nitelva, med fine kunstverk, koselige benker og flytebrygge. I tillegg er det kort vei til utallige turområder i Romeriksåsen, hvor blant annet Tæruddalen byr på lysløype, badevann og et mylder av idylliske, merkede stier.

Fra eiendommen er det gangavstand til Kjeller barne- og ungdomsskole. Det er også kort vei til Skedsmo, Lillestrøm, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller, få minutter gange fra boligen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Måsasvingen øst bussholdeplass. Togstasjonen ligger i Lillestrøm sentrum og her kan du ta tog til Oslo på 15 minutter. Med bil fra Kjeller tar det ca. 4 minutter til Lillestrøm, 7 minutter til Strømmen, 17 minutter til Oslo S og 21 minutter til Oslo lufthavn.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 Åråsen og Kiwi Kjeller. COOP Obs Hypermarked er også et populært handlested. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv kjøpesenter og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt utvalg. Det er i tillegg kort vei til Strømmen Storsenter.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.05.1963. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i reguleringsplan for del av Sørum mm. i Skedsmo kommune, med id 022/61. Området rundt er regulert til bolig/tjenesteyting, felles lekeareal, kjørevei, frittliggende småhusbebyggelse mm.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til Komb. beb. og anl. form. - nåværende, kombinerte grønnstr.form - nåværende, vei - nåværende, hovedvei, kollektivtrase, gang- sykkelvei og friområde.

Eiendommens grunnforhold består av hav-/fjordavsetning (sammenhengende), og arealet er under marin grense. Det er svært stor mulighet for marin leire i grunnen. Videre er deler av eiendommen innenfor område kategorisert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Området har moderat/lav aktomshetsgrad for radon.

I henhold til kart mottatt fra kommunen ligger området i støysone 2.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep

Eiendommen ligger i et potensielt flomfareområde.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/29/1057:
08.03.1965 - Dokumentnr: 100965 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1987 - Dokumentnr: 106947 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

27.01.2017 - Dokumentnr: 83411 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om beplantning

15.11.1963 - Dokumentnr: 104211 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:29 Bnr:249

01.01.2020 - Dokumentnr: 1502024 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:29 Bnr:1057

01.01.2024 - Dokumentnr: 148554 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:29 Bnr:1057

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.
Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp.

Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 40 212,-
Nordvik Ekstra M kr. 8 900,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. MAX 10 000,- kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 703,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 120 756,- 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 28. mars 2025

Ansvarlig megler

Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler

Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41841289

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Åråsveien 23B

Åråsveien 23B

Nabolaget Sørum - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter

Skoler

Kjeller skole (1-10 kl.) 745 elever, 33 klasser	**18 min** 1.3 km
Volla skole (1-7 kl.) 448 elever, 21 klasser	**19 min** 1.4 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 579 elever, 23 klasser	**23 min** 1.6 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 503 elever, 27 klasser	**25 min** 1.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**18 min** 1.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**23 min** 1.7 km

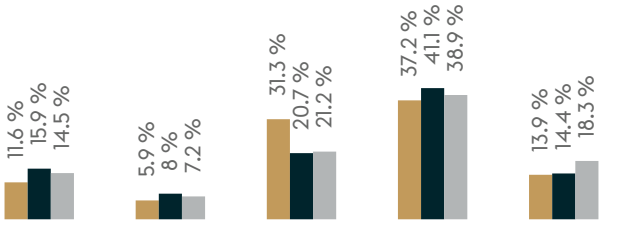
Offentlig transport

Floraveien Linje 335, 360	**6 min** 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	**7 min** 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**28 min** 26.1 km
Oslo Gardermoen	**25 min**

Barnehager

Kjeller barnehage (0-5 år) 131 barn	**6 min** 0.5 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	**14 min** 1 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	**16 min** 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sørum	2 123	1 218
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åråsen stadion - gressbane (ho...	10 min
A.C.Svartstadgt. ballplass	12 min
Lillestrøm Arena	15 min
Sterkere Trening	18 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 78/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100



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 2024

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Åråsveien 23B
2007 Kjeller



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 19/12/2024

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
478 41 288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:29, Bnr: 1057
Hjemmelshaver:	Jørgen Larsgaard
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	38
Byggeår:	1963
Tomt:	24365 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	28.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles tomt med pent opparbeidet uteareal og biloppstillingsplasser.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 3 etasjer med kjeller. Støpt såle mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Saltak antatt tekket med takstein. Fasader i pusset murkonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand og godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Dette er borettslagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Panel på kjøkken og ett soverom. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Takplater på bad. Malte slette flater i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om nytt bad fra ca 2018.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	67		9		67	9
Kjellerbod		11				
SUM BYGNING	67	11	9		67	9
SUM BRA	87					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Bad, Kjøkken, 2 Soverom, Stue

BRA-e:
Kjellerboder

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Vegg mellom innglasset balkong og bolig inngår i boligens BRA-b.

Boligen disponerer to kjellerboder på ca 5m2 og 6m2.

Borettslaget har flere garasjeplasser tilgjengelig etter ventelisteprinsippet, i tillegg til flere biloppstillingsplasser som kan benyttes fritt.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Radiatorer i stue, kjøkken og ett soverom. Elektrisk gulvvarme på bad.

Takhøyde: Ca 248cm målt i stue.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

19/12/2024



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og takplater i himling. Det er utført visuell kontroll av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med toppmontert servant og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassvegg, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Det forekommer større avvik i fuger og tanning av fliser som er utenfor norsk standard for flislegging, dette vil ikke nødvendigvis påvirke våtrommets funksjon annet enn estetisk.

Merknader: TG2 settes på grunn av ufagmessig flislegging med tanninger og sprang i fliser utenfor norsk standard.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Det registreres stedvis bom/hulrom under enkelte fliser, ikke avdekket øvrige avvik eller svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom under enkelte fliser.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom grunnet murvegger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår for det meste med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Det registreres dog noe slitasje utover normal bruksslitasje som følge av alder og mangel på vedlikehold der utskiftninger må forventes. Enkelte hakk, riss, merker og stedvis knirk i gulv forekommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvis slitasje utover normal bruksslitasje.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 2017. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i god stand.

Balkongdør og vindu mellom stue og balkong er utstyrt med 3-lags glass fra 1983.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på vindu og balkongdør fra 1983.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørøstvendt innglasset balkong på ca 8m2 fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

Vannrør i rør i rør system og kobber. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert. Det registreres rust i teknisk vannskap fra tidligere drypplekkasje. Lekkasjen er utbedret i desember 2024. Det ble ikke avdekket øvrige tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Beredrens plassering er tilfredsstillende.
Beredren er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i kjellerbod. Beredren fremstår i normal stand.

Det er registrert manglende lekkasjesikring, og det anbefales å installere en automatisk lekkasjestopper. Beredren er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til EL-kobling.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring eller el-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventilering med spalteventiler i vinduer i øvrige rom.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Historikken er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

©mstr.no

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 settes på grunn av ufagmessig flislegging med tanninger og sprang i fliser utenfor norsk standard.

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom under enkelte fliser.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

3.1 Andre rom
TG2 settes på grunn av stedvis slitasje utover normal bruksslitasje.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på vindu og balkongdør fra 1983.

6.2 Varmtvannsbereder
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring eller el-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Oppdragsnr.
60-0441/24

Selger 1 navn
Jørgen Larsgaard

Gateadresse
Åråsveien 23B

Poststed
KJELLER

Postnr
2007

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 6
Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 60-0441/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Alt av VVS og EL utført av fagfolk. Ellers egeninnsats/dugnad
Arbeid utført av: Viken Rørleggerbedrift AS og Elfag Expert AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ja, hele badet ble totalrenovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: På veggen i gangen mot badet, inntil kjøkkenet (synlig)

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Elltilsyn i 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: 4 felles ladere i borettslaget

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

Document reference: 60-0441/24

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 60-0441/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 60-0441/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Larsgaard	d27c32cb66311fff81c54616d f676a1f07abe404	30.11.2024 14:11:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 60-0441/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter
for
Vesleenga Borettslag

org nr. 948 557 444

tilknyttet Bori BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.juni 1961, sist endret av ordinær generalforsamling den 29. mars 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vesleenga 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 BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) 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.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, er det meldeplikt for kortidsutleie.

(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, varmegjennvinningsanlegg, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(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.

Andelseier er erstatningspliktig og belastes for egenandel-forsikring ved skadetilfeller som skyldes:

- brudd på vedlikeholdsplikt.
- uaktsomhet.

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

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

(8) Det presiseres at det i yttervegger samt tak på inn-glasset balkong ikke kan bores, skrues, spikres eller gjøre noe som kan skade opprinnelige overflater.

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, ventiler og lufteskruer til radiatorer samt selve radiator, 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 sikringsskap, vinduer og ytterdører til oppgang eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i ett 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.

VESLEENGA BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Fastsatt av beboermøte 08. mars 2011 og styremøte 14. mars 2011.

1. **BOMILJØ**
   Et godt bomiljø er ikke noe som gir seg selv. Det er noe som beboerne i felleskap må sørge for. Derfor er det viktig at husordensreglene blir overholdt, noe som hver andelseier står ansvarlig for.

2. **PARKERING**
   Parkering av biler og andre kjøretøy på borettslagets område skal kun skje på oppmerkede eller anviste plasser med front mot blokkene. I vinterhalvåret er det viktig at beboerne er behjelpelige med å flytte bilen fra området under brøyting. Alle som er tildelt garasje har bare lov til å parkere i/foran egen garasje. Kjøretøy parkert utenfor oppmerkede plasser/eller under parkering forbudt skilt vil bli tauet bort for eiers regning og risiko. Campingvogn og tilhengere kan ikke parkeres/plasseres på borettslagets område om ikke styret har gitt spesielle tillatelser til dette. Det vises også til Regler for bruk av garasje.

3. **HUSDYRHOLD**
   a. Ved husdyrhold skal styret underrettes, for hundehold må det søkes styret.
   b. For hundehold gjelder følgende regler:
      - Det forventes at hunden får anbefalt lufting.
      - At hunden ikke oppholdes i leiligheten alene til sjenanse for andre beboere.
      - Det er ikke lov å lufte hunden på være fellesområder av hensyn til andre beboere, til og fra egen leilighet er selvfølgelig tillatt.
      - Alle ekskrementer fjernes med medbrakt pose også utenfor våre fellesområder.

4. **UTEBODER**
   I tillegg til diverse redskap, er utebodene prioritert for rullatorer og barnevogner.

5. **LUFTING**
   Utlufting av leiligheten må ikke foregå mot fellesoppgang. Risting av tøy/sengeklær fra balkong, vindu eller i trappeoppgang er forbudt. Lufting av tøy/sengeklær må ikke foretas på Søn.- og helligdager eller på en slik måte at det sjenerer de øvrige beboerne. Banking, risting eller lufting av tøy/tepper må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy..

6. **DØRER**
   Utgangsdør og kjellerdør skal alltid holdes låst. Entredøren holdes lukket.

7. **UTEANLEGG**
   Borettshaverne skal være behjelpelig med å holde borettslagets eiendom så ryddig og så pen som mulig. Sørg for at det ikke blir foretatt hærverk på bygninger, beplantning, plener etc. Samtykke til fjerning av trær/busker må gis av styret.
   Fotballsparking/Ballspill på borettslagets eiendom er ikke tillatt.

8. **RO I LEILIGHETEN**
   Det skal være ro i leiligheten mellom kl.23:00 og kl.06:00, men to fester i året er tillatt ved nabovarsling. VIS HENSYN!
   Se til at barn ikke leker eller støyer i trappeoppgangene, og at dører til entré og trapperom lukkes uten støy.
   Sang/høylytt tale/støyende oppussing eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl.08:00.
   Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl.21:00 (samt Søn.- og helligdager).
   Støyende oppussing er ikke tillatt etter kl.21:00 (kl.16:00 Lør, samt Søn.- og helligdager).

9. **SØPPEL OG RENHOLD**
   Påse at all søppel pakkes godt inn før det kastes i container. Spill ikke matrester på gulv/bakke, det tiltrekker rotter og mus.
   Pass på at askeavfall er forsvarlig slukket før det pakkes inn sammen med husholdningsavfall.

10. **VASKERI OG TØRKEPLASS**
    Fellesvaskeriene i kjelleren benyttes etter tur ved at man bestiller vasketid på tavlene som henger i vaskeriene. Dette gjøres ved å henge opp en hengelås merket med navn og/eller leilighetsnummer. Det er kun tillatt å bruke en lås per husstand.
    Vaskeriet skal rengjøres etter bruk. Vaskeriet må ikke benyttes utenom vasketidene som er kl.08:00 – 21:00(hverdager) og kl.09:00 - 16:00(lørdager). Tørkestativene ute må ikke benyttes på Søn. – helligdager.
    Instruks for maskin/utstyr må følges nøye. Skader som oppstår på grunn av feil bruk, kan medføre erstatningskrav.

11. **SANITÆRANLEGG**
    Borettshaverne er ansvarlig for frostskader på vann-/sanitæranlegg som skyldes lav temperatur i rommet. For eksempel åpne vinduer over radiator og liknende. Borettshaverne er ansvarlige for skader på egen og andres leilighet oppstått etter vannskade på grunn av tett sluk. Rens derfor ofte avløpsrør og sluk, spesielt fra bad. Det må bare brukes toalettpapir, uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

12. **VEGGDYRKONTROLL**
    Borettshaverne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakkelakker eller lignende i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy i leiligheten, Hvis det er påvist veggdyr eller liknende i en leilighet, må borettshaverne for egen regning gjøre det nødvendige for å få gjort leiligheten ren og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få dette gjort.

13. **BRANNSIKKERHET**
    Grilling med åpen flamme på balkongen er forbudt. Det er forbudt å ha bensinprodukter eller eksplosiver i kjelleren. Overtredelse vil bli anmeldt. Fyrstikker og bart lys må ikke brukes i kjelleren. Hver leilighet skal være utstyrt med pulverapparat og brannvarsler.

14. **MATING AV FUGLER**
    Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene. Dette av hensyn til faren for rotter og mus.

15. **BYGGNINGSMESSIGE ENDRINGER**
    Markiser etc. kan kun settes opp etter spesiell avtale med styret. Det er ikke tillatt å feste noe i taket på ballkongen eller å lage hull der det skader for bygningskonstruksjonen. Navneskilt til ringeklokke ute bestilles av styret.

16. **BRUKSOVERLATING(Framleie)**
    Bruksoverlating må godkjennes av styret. Borettshaverne har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettshaverne får av vedkommende bruksoverlater. Bruksoverlater må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

17. **ENDRINGER AV REGELVERKET**
    Endringer av regelverket kan vedtas av styret i borettslaget.

VESLEENGA BORETTSLAG

REGLER FOR BRUK AV GARASJE

Fastsatt av beboermøte 08.mars 2011 og styremøte 14. mars 2011.

1. **EIERSKAP TIL GARASJE OG GRUNN**
   Alle garasjene på borettslagets grunn eies av borettslaget.

2. **BRUKSRETT TIL GARASJE**
   a. Bare andelseiere i borettslaget kan inngå avtale med borettslaget om rett til bruk av garasje.

   b. Garasjen skal ikke brukes til lagerplass i en slik utstrekning at det ikke er plass til bilen. Bruken av garasjen må utøves forsvarlig. Det er forbudt å oppbevare mer enn 5 liter bensin eller annen brannfarlig væske i garasjen. Grunnen under garasjen må ikke forurenses av væsker eller arbeider som blir utført i garasjen. Garasjene må ikke brukes til virksomhet som medfører støy utover det som gjelder for bruken av boligene i borettslaget.

   c. Biler som er tildelt garasje tillates ikke parkert andre steder på borettslagets eiendom.

   d. Ingen kan ha bruksrett til mer enn en garasje dersom det er andre i borettslaget uten garasje som har meldt interesse for en garasje.

   e. Hvis noen ved ikrafttredelsen av disse reglene har bruksrett til mer enn en garasje må dette avvikles innen 3 mnd ved at garasjen tilbys andre i borettslaget.

3. **OVERDRAGELSE AV BRUKSRETT TIL GARASJER**
   a. Bruksrett til garasje følger ikke leilighet. Bruksretten til garasjen går tilbake til borettslaget ved salg av leiligheten. Garasjen følger ikke leiligheten.

   b. Senest samtidig med salg av andelen i borettslaget skal bruksretten til garasjen tilbys de øvrige andelseierne i borettslaget basert på at de med lengst botid i borettslaget/venteliste. Styret forestår slik overdragelse på basis av opplysninger om botid/venteliste innhentet fra borettslagets forretningsfører.

4. **VEDLIKEHOLD**

   a. Brukerne av garasjene har ansvaret for indre vedlikehold og borettslaget for ytre vedlikehold av garasjene. Bruken av garasjene må utøves forsvarlig. Borettslaget kan gi pålegg om utførelse av indre vedlikehold. Borettslaget kan la vedlikeholdet blir utført for andelseieres regning dersom vedlikeholdet ikke blir utført innen en gitt rimelig frist.

5. **LEIE**
   a. Styret kan fastsette leie for garasje som dekker de kostnader borettslaget måtte ha med drift og administrasjon av garasjene.

6. **OPPSIGELSE**
   a. Fra brukerens side kan kontrakten sies opp med 1 mnd varsel.

   b. Fra borettslagets side kan kontrakten bare sies opp ved eventuelt betalingsmislighold, ved unnlatt ivaretakelse av pålagt vedlikehold, ved bruk av garasjen i strid med fastsatte regler eller dersom andelseieren disponerer flere garasjer.

7. **OVERTREDELSE**
   Ved overtredelse vil styre vurdere oppsigelse av garasje.

8. **ENDRINGER**
   Endringer av regelverket kan vedtas av styret i borettslaget.

Innkalling og protokoll generalforsamling 2024

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Vesleenga Borettslag avholdes 4. April 2024
Kl. 19:00, Doktorgården i Lillestrøm, Kirkegata 2, 2000 Lillestrøm

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. GJENNOMGANG AV FORENKLET ÅRSBERETNING FOR 2023

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Kjeller, 24.03.2024

I styret for Vesleenga Borettslag,

Ragnhild Holsen
Styremedlem

Ståle Folkvord Hansen
Styreleder

Svein-Ole Jarnbjo
Styremedlem

Anne Lise Finnbråten
Styremedlem

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING VESLEENGA BORETTSLAG 04.04.2024.

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. FORENKLET ÅRSBERETNING FOR 2023
Gjenomgang av forenklet årsmelding i henhold til ny regnskapslov

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023
A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
A) Forslag til styrehonorar kr. 250.000,-.

5. INNKOMNE FORSLAG
Det er ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av 1 styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av valgkomité for 1 år
E) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

Vesleenga Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2023

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Ståle Folkvord Hansen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Svein – Ole Jarnbjo	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Ragnhild Holsen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Anne Lise Finnbråten	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	:	Christian Lindland	(valgt for 1 år i 2023)
	:	Aasmund Thuv	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

	:	Eva Prestegard Havre	(valgt for 1 år i 2023)
	:	Åshild Seielstad	(valgt for 1 år i 2023)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

	:	Ståle Folkvord Hansen	som delegat
	:	Svein – Ole Jarnbjo	som delegat
	:	Ragnhild Holsen	som delegat
	:	Anne Lise Finnbråten	som varadelegat
	:	Christian Lindland	som varadelegat
	:	Aasmund Thuv	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Vesleenga Borettslag ble stiftet i 1961 og har organisasjonsnummer 948557444.

Borettslaget består av 102 andelsboliger, fordelt på 7 bygninger med adressene Åråsveien 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31.

Eiendommen har gnr 29, bnr 1057 i Lillestrøm kommune.

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

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behanldet saker, så som:

- *Flere driftsmøter i forbindelse med oppgradering/vedlikehold*
- *Flere befaringer i forbindelse med oppgraderinger/vedlikehold*
- *Møter med anbudsgivere*
- *Koordinering av anbud og tilbud*
- *Gjennomgang av alle leverandøravtaler avtaler samt reforhandlet disse*
- *Forhandlinger om oppgraderinger/vedlikehold*
- *Digitale møter med eiendomsmegler ved salg av leiligheter i borettslaget*
- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

I tillegg er det gjennomført:

- *Informasjon fra styret via elektronisk kommunikasjon og oppslag i fellesområder*

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

Godkjent av styret, den 24.03.2024

Vesleenga Borettslag

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Vesleenga Borettslag org.nr. 948557444

Resultatregnskap 2023

Vesleenga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 494 604	5 921 922	6 495 040	7 124 728
Annen driftsinntekt	2	16 376	0	0	15 000
Sum driftsinntekter		**6 510 980**	**5 921 922**	**6 495 040**	**7 139 728**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	285 250	285 250	285 250	285 240
Avskrivninger	11	15 702	43 379	0	15 696
Konsulenttjenester	4	195 095	220 804	205 479	204 000
Kontingenter		41 621	41 621	41 700	41 700
Rep og vedlikehold	5	3 021 502	5 366 699	2 717 501	157 980
Forsikringer		303 488	254 727	304 500	254 992
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	2 004 294	1 722 494	1 805 000	2 098 992
Energi og fyring	7	1 093 517	1 222 518	1 050 000	800 000
Kabel-TV og telefoni	8	528 189	486 762	500 000	500 000
Driftskostnader	9	485 726	398 286	245 000	370 000
Andre driftskostnader	10	78 991	68 899	259 701	66 996
Sum driftskostnader		**8 053 374**	**10 111 440**	**7 414 131**	**4 795 596**
Driftsresultat før finansposter		**-1 542 394**	**-4 189 518**	**-919 091**	**2 344 132**
Finansielle poster					
Finansinntekt		345	1 650	0	0
Finanskostnad		1 694 009	876 536	1 423 000	2 113 992
Sum finansposter		**-1 693 663**	**-874 886**	**-1 423 000**	**-2 113 992**
Årsresultat		**-3 236 058**	**-5 064 403**	**-2 342 091**	**230 140**
Overført udekket tap	13	-3 236 058	-5 064 403	0	0
Sum disponering		**-3 236 058**	**-5 064 403**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Vesleenga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 16	5 941 019	5 941 019
Tomt	11, 16	245 109	245 109
Andre driftsmidler	11	62 809	78 511
Sum varige driftsmidler		6 248 937	6 264 639
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**6 248 937**	**6 264 639**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		712 226	652 067
Kundefordringer		23 734	26 702
Andre fordringer		5 422	0
Sum fordringer		741 382	678 769
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 406 355	5 766 745
Sum omløpsmidler		**2 147 737**	**6 445 514**
SUM EIENDELER		**8 396 674**	**12 710 153**

Balanse 31.12.2023

Vesleenga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	10 200	10 200
Udekket tap	13	-26 204 538	-22 968 480
Sum egenkapital		**-26 194 338**	**-22 958 280**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	32 802 350	33 271 269
Borettsinnskudd	15, 16	1 530 000	1 530 000
Sum langsiktig gjeld		34 332 350	34 801 269
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		249 381	851 308
Annen kortsiktig gjeld		9 281	15 856
Sum kortsiktig gjeld		258 662	867 164
Sum gjeld		**34 591 012**	**35 668 433**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 396 674**	**12 710 153**

Vesleenga Borettslag

Ståle Folkvord Hansen
Styrets leder

Svein Ole Jarnbjo
Styremedlem

Ragnhild Holsen
Styremedlem

Anne Lise Finnbråten
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Vesleenga Borettslag

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	4 598 856	4 489 920	4 599 040	4 174 744
3603	Stipulerte renter	1 422 864	400 032	1 423 000	2 113 992
3604	Stipulerte avdrag	275 184	835 470	275 000	637 992
3607	Garasje	197 700	196 500	198 000	198 000
Sum felleskostnader		**6 494 604**	**5 921 922**	**6 495 040**	**7 124 728**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	1 318	0	0	0
El bil/ladeanlegg	15 058	0	0	15 000
Sum andre driftsinntekter	**16 376**	**0**	**0**	**15 000**

Borettslaget har fått refundert Kr 1 318 fra Boliginkasso for omkostninger knyttet til en andel. Øvrige inntekter kr 15 058 gjelder avregning av PlugPay ladeanlegg.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	250 000	250 000	250 000	249 996
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	35 250	35 244
Sum lønnskostnader	**285 250**	**285 250**	**285 250**	**285 240**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har også fått dekket utgifter til bevertning (julebord) kr 3 000, se note 10.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 963	5 963	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	188 293	187 948	196 479	196 500
Andre forvaltningstjenester	840	4 805	3 000	1 500
Teknisk bistand	0	22 088	0	0
Sum konsulenttjenester	**195 095**	**220 804**	**205 479**	**204 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	81 538	160 398	95 000	50 000
Vedlikehold VVS	261 110	468 320	10 000	9 996
Vedlikehold elektro	18 592	40 542	25 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	5 008	52 998	10 000	24 996
Vedlikehold garasjer	6 575	139 947	15 000	5 000
Vedlikehold vaskeri	24 009	28 650	25 000	24 996
Vedlikehold brannsikring	33 759	35 666	37 500	37 992
Større vedlikehold	2 590 911	4 440 178	2 500 001	0
Sum vedlikeholdskostnader	**3 021 502**	**5 366 699**	**2 717 501**	**157 980**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	1 840 334	1 600 194	1 805 000	1 914 000
Eiendomsskatt	163 960	122 300	0	184 992
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**2 004 294**	**1 722 494**	**1 805 000**	**2 098 992**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	120 244	137 880	100 000	100 000
Fjernvarme	973 272	1 084 638	950 000	700 000
Sum energi og fyring	**1 093 517**	**1 222 518**	**1 050 000**	**800 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	528 189	486 762	500 000	500 000
Sum kabel-TV og telefoni	**528 189**	**486 762**	**500 000**	**500 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdstjenester	115 858	109 446	85 000	85 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	144 206	122 790	0	135 000
Gressklipping	225 662	166 050	160 000	150 000
Sum driftskostnader	**485 726**	**398 286**	**245 000**	**370 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	30 816	28 319	0	25 000
Søppeltømming/container	0	0	20 000	0
Lyspærer, sikringer etc	0	8 334	0	0
Driftskostnader	0	0	169 900	0
Verktøy og redskaper	3 677	359	0	0
Nøkler, låser og skilt	5 345	6 294	20 000	5 000
Annet driftsmateriale	0	0	25 000	0
Kontorrekvisita	4 662	1 793	0	6 000
Kostnader tillitsvalgte	3 000	5 612	10 000	9 996
Generalforsamling/årsmøte	23 450	5 129	7 000	12 000
Velferdskostnader	0	0	1	0
Annen kontorkostnad	240	0	0	0
Porto	0	260	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	7 800	9 000
Konstaterte tap på	0	5 000	0	0
Sum andre driftskostnader	**78 991**	**68 899**	**259 701**	**66 996**

Note 11 Anleggsmidler

	Tørketrommel	Vaskeri
Anskaffelseskost pr.01.01	78 511	355 686
Anskaffelseskost pr.31.12	78 511	355 686
Årets av- og nedskr. pr.31.12	15 702	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 702	0
Bokført verdi pr.31.12	62 809	
Anskaffelsesår	2022	2017

	Tomter	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	245 109	5 941 019
Anskaffelseskost pr.31.12	245 109	5 941 019
Bokført verdi pr.31.12	245 109	5 941 019
Anskaffelsesår	1963	1963

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

Note 12 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 10 200 fordelt på 102 à kr 100

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Udekket tap 01.01	-22 968 480	-17 904 077
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-3 236 058	-5 064 403
Sum udekket tap 31.12	-26 204 538	-22 968 480

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

Note 14 Pantelån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.23: 5,95%, løpetid 30 år		
Opprinnelig lånebeløp 2022	33 471 000	
Nedbetalt tidligere	199 731	
Nedbetalt i år	468 919	
Lånesaldo 31.12		32 802 350
Beregnet innfrielsesdato: 23.07.2052		
Sum langsiktig gjeld		32 802 350

Note 15 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	34 332 350	34 801 269
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	6 186 128	6 186 128
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	39 630 000	39 630 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**5 578 350**	**878 021**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-3 236 058	-5 064 403
Tilbakeføring av avskrivning	15 702	43 379
Årets investeringer	0	78 511
Opptak langsiktige lån	0	33 471 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-468 919	-23 671 136
B. Årets endring i disponible midler	-3 689 275	4 700 329
C. Disponible midler 31.12	**1 889 075**	**5 578 350**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 147 737	6 445 514
- Kortsiktig gjeld	258 662	867 164
= Disponible midler 31.12	**1 889 075**	**5 578 350**

207 Årsregnskap 2023.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Holsen, Ragnhild	**2024-02-23**	**Jarnbjo, Svein Ole**	**2024-02-23**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Holsen, Ragnhild		bankID Jarnbjo, Svein Ole	
Navn	Dato	Navn	Dato
Finnbråten, Anne Lise	**2024-02-23**	**Hansen, Ståle Folkvord**	**2024-02-24**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Finnbråten, Anne Lise		bankID Hansen, Ståle Folkvord	

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

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Vesleenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vesleenga Borettslag som viser et underskudd på NOK 3 236 058. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 05.03.2024

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 6. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 05.03.2024

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01.00) Central European Time (Berlin)
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	03/06/2024 00:32:58

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

INFORMASJON OM VESLEENGA BORETTSLAG

Vesleenga Borettslag ble stiftet i 1961.

Borettslagets styre kan kontaktes i henhold til oppslag i oppgang hvor det henger kontaktinfo.

Styret kan også kontaktes på e-post ***vesleenga@wemail.no***

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

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

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

RENHOLD
Firmaet Rydje Renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Garasjene fordeles av styret i borettslaget etter venteliste. Det er lov med motorvarmer i garasje, men ikke lading av el-bil. Det finnes ladetorg til el-bil i borettslaget som driftes av PlugPay (www.plugpay.no)

NØKLER
Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

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

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

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

ENERGIMERKING
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

FORSIKRINGER

Bygninger
Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr.20405235/18.

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

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

For å melde skade til **Fremtind** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyr
«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

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

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

Skadedyrdekningen ivaretas av Nokas, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Til informasjon vil Nokas bytte navn til Avarn Security. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Vedtekter
for
Vesleenga Borettslag

org nr. 948 557 444

tilknyttet Bori BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.juni 1961, sist endret av ordinær generalforsamling den 29. mars 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vesleenga 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 BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) 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.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, er det meldeplikt for kortidsutleie.

(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, varmegjennvinningsanlegg, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(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.

Andelseier er erstatningspliktig og belastes for egenandel-forsikring ved skadetilfeller som skyldes:

- brudd på vedlikeholdsplikt.
- uaktsomhet.

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

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

(8) Det presiseres at det i yttervegger samt tak på inn-glasset balkong ikke kan bores, skrues, spikres eller gjøre noe som kan skade opprinnelige overflater.

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, ventiler og lufteskruer til radiatorer samt selve radiator, 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 sikringsskap, vinduer og ytterdører til oppgang eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i ett 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.

VESLEENGA BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Fastsatt av beboermøte 08. mars 2011 og styremøte 14. mars 2011.

1. **BOMILJØ**
   Et godt bomiljø er ikke noe som gir seg selv. Det er noe som beboerne i felleskap må sørge for. Derfor er det viktig at husordensreglene blir overholdt, noe som hver andelseier står ansvarlig for.

2. **PARKERING**
   Parkering av biler og andre kjøretøy på borettslagets område skal kun skje på oppmerkede eller anviste plasser med front mot blokkene. I vinterhalvåret er det viktig at beboerne er behjelpelige med å flytte bilen fra området under brøyting. Alle som er tildelt garasje har bare lov til å parkere i/foran egen garasje. Kjøretøy parkert utenfor oppmerkede plasser/eller under parkering forbudt skilt vil bli tauet bort for eiers regning og risiko. Campingvogn og tilhengere kan ikke parkeres/plasseres på borettslagets område om ikke styret har gitt spesielle tillatelser til dette. Det vises også til Regler for bruk av garasje.

3. **HUSDYRHOLD**
   a. Ved husdyrhold skal styret underrettes, for hundehold må det søkes styret.
   b. For hundehold gjelder følgende regler:
      - Det forventes at hunden får anbefalt lufting.
      - At hunden ikke oppholdes i leiligheten alene til sjenanse for andre beboere.
      - Det er ikke lov å lufte hunden på være fellesområder av hensyn til andre beboere, til og fra egen leilighet er selvfølgelig tillatt.
      - Alle ekskrementer fjernes med medbrakt pose også utenfor våre fellesområder.

4. **UTEBODER**
   I tillegg til diverse redskap, er utebodene prioritert for rullatorer og barnevogner.

5. **LUFTING**
   Utlufting av leiligheten må ikke foregå mot fellesoppgang. Risting av tøy/sengeklær fra balkong, vindu eller i trappeoppgang er forbudt. Lufting av tøy/sengeklær må ikke foretas på Søn.- og helligdager eller på en slik måte at det sjenerer de øvrige beboerne. Banking, risting eller lufting av tøy/tepper må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy..

6. **DØRER**
   Utgangsdør og kjellerdør skal alltid holdes låst. Entredøren holdes lukket.

7. **UTEANLEGG**
   Borettshaverne skal være behjelpelig med å holde borettslagets eiendom så ryddig og så pen som mulig. Sørg for at det ikke blir foretatt hærverk på bygninger, beplantning, plener etc. Samtykke til fjerning av trær/busker må gis av styret.
   Fotballsparking/Ballspill på borettslagets eiendom er ikke tillatt.

8. **RO I LEILIGHETEN**
   Det skal være ro i leiligheten mellom kl.23:00 og kl.06:00, men to fester i året er tillatt ved nabovarsling. VIS HENSYN!
   Se til at barn ikke leker eller støyer i trappeoppgangene, og at dører til entré og trapperom lukkes uten støy.
   Sang/høylytt tale/støyende oppussing eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl.08:00.
   Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl.21:00 (samt Søn.- og helligdager).
   Støyende oppussing er ikke tillatt etter kl.21:00 (kl.16:00 Lør, samt Søn.- og helligdager).

9. **SØPPEL OG RENHOLD**
   Påse at all søppel pakkes godt inn før det kastes i container. Spill ikke matrester på gulv/bakke, det tiltrekker rotter og mus.
   Pass på at askeavfall er forsvarlig slukket før det pakkes inn sammen med husholdningsavfall.

10. **VASKERI OG TØRKEPLASS**
    Fellesvaskeriene i kjelleren benyttes etter tur ved at man bestiller vasketid på tavlene som henger i vaskeriene. Dette gjøres ved å henge opp en hengelås merket med navn og/eller leilighetsnummer. Det er kun tillatt å bruke en lås per husstand.
    Vaskeriet skal rengjøres etter bruk. Vaskeriet må ikke benyttes utenom vasketidene som er kl.08:00 – 21:00(hverdager) og kl.09:00 - 16:00(lørdager). Tørkestativene ute må ikke benyttes på Søn. – helligdager.
    Instruks for maskin/utstyr må følges nøye. Skader som oppstår på grunn av feil bruk, kan medføre erstatningskrav.

11. SANITÆRANLEGG
Borettshaverne er ansvarlig for frostskader på vann-/sanitæranlegg som skyldes lav temperatur i rommet. For eksempel åpne vinduer over radiator og liknende. Borettshaverne er ansvarlige for skader på egen og andres leilighet oppstått etter vannskade på grunn av tett sluk. Rens derfor ofte avløpsrør og sluk, spesielt fra bad. Det må bare brukes toalettpapir, uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

12. VEGGDYRKONTROLL
Borettshaverne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakkelakker eller lignende i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy i leiligheten, Hvis det er påvist veggdyr eller liknende i en leilighet, må borettshaverne for egen regning gjøre det nødvendige for å få gjort leiligheten ren og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få dette gjort.

13. BRANNSIKKERHET
Grilling med åpen flamme på balkongen er forbudt. Det er forbudt å ha bensinprodukter eller eksplosiver i kjelleren. Overtredelse vil bli anmeldt. Fyrstikker og bart lys må ikke brukes i kjelleren. Hver leilighet skal være utstyrt med pulverapparat og brannvarsler.

14. MATING AV FUGLER
Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene. Dette av hensyn til faren for rotter og mus.

15. BYGGNINGSMESSIGE ENDRINGER
Markiser etc. kan kun settes opp etter spesiell avtale med styret. Det er ikke tillatt å feste noe i taket på ballkongen eller å lage hull der det skader for bygningskonstruksjonen. Navneskilt til ringeklokke ute bestilles av styret.

16. BRUKSOVERLATING(Framleie)
Bruksoverlating må godkjennes av styret. Borettshaverne har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettshaverne får av vedkommende bruksoverlater. Bruksoverlater må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

17. ENDRINGER AV REGELVERKET
Endringer av regelverket kan vedtas av styret i borettslaget.

VESLEENGA BORETTSLAG

REGLER FOR BRUK AV GARASJE

Fastsatt av beboermøte 08.mars 2011 og styremøte 14. mars 2011.

1. EIERSKAP TIL GARASJE OG GRUNN
Alle garasjene på borettslagets grunn eies av borettslaget.

2. BRUKSRETT TIL GARASJE
a. Bare andelseiere i borettslaget kan inngå avtale med borettslaget om rett til bruk av garasje.

b. Garasjen skal ikke brukes til lagerplass i en slik utstrekning at det ikke er plass til bilen. Bruken av garasjen må utøves forsvarlig. Det er forbudt å oppbevare mer enn 5 liter bensin eller annen brannfarlig væske i garasjen. Grunnen under garasjen må ikke forurenses av væsker eller arbeider som blir utført i garasjen. Garasjene må ikke brukes til virksomhet som medfører støy utover det som gjelder for bruken av boligene i borettslaget.

c. Biler som er tildelt garasje tillates ikke parkert andre steder på borettslagets eiendom.

d. Ingen kan ha bruksrett til mer enn en garasje dersom det er andre i borettslaget uten garasje som har meldt interesse for en garasje.

e. Hvis noen ved ikrafttredelsen av disse reglene har bruksrett til mer enn en garasje må dette avvikles innen 3 mnd ved at garasjen tilbys andre i borettslaget.

3. OVERDRAGELSE AV BRUKSRETT TIL GARASJER
a. Bruksrett til garasje følger ikke leilighet. Bruksretten til garasjen går tilbake til borettslaget ved salg av leiligheten. Garasjen følger ikke leiligheten.

b. Senest samtidig med salg av andelen i borettslaget skal bruksretten til garasjen tilbys de øvrige andelseierne i borettslaget basert på at de med lengst botid i borettslaget/venteliste. Styret forestår slik overdragelse på basis av opplysninger om botid/venteliste innhentet fra borettslagets forretningsfører.

4. VEDLIKEHOLD

a. Brukerne av garasjene har ansvaret for indre vedlikehold og borettslaget for ytre vedlikehold av garasjene. Bruken av garasjene må utøves forsvarlig. Borettslaget kan gi pålegg om utførelse av indre vedlikehold. Borettslaget kan la vedlikeholdet blir utført for andelseieres regning dersom vedlikeholdet ikke blir utført innen en gitt rimelig frist.

5. LEIE
a. Styret kan fastsette leie for garasje som dekker de kostnader borettslaget måtte ha med drift og administrasjon av garasjene.

6. OPPSIGELSE
a. Fra brukerens side kan kontrakten sies opp med 1 mnd varsel.

b. Fra borettslagets side kan kontrakten bare sies opp ved eventuelt betalingsmislighold, ved unnlatt ivaretakelse av pålagt vedlikehold, ved bruk av garasjen i strid med fastsatte regler eller dersom andelseieren disponerer flere garasjer.

7. OVERTREDELSE
Ved overtredelse vil styre vurdere oppsigelse av garasje.

8. ENDRINGER
Endringer av regelverket kan vedtas av styret i borettslaget.

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Vesleenga Borettslag avholdt den 04.04.2024 kl. 19:00.
Sted: Doktorgården i Lillestrøm, Kirkegata 2, 2000 Lillestrøm.

Møtet ble åpnet av styreleder Ståle Folkvord Hansen, den oppsatte saksliste ble referert.

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Ståle Folkvord Hansen

B) Opptak av navnefortegnelse

Fullstendig utfylte stemmeblanketter, levert innen oppsatte tidsfrist, vil ansees som grunnlaget for navnefortegnelsen.
Antall inkomne stemmesedler: 18 ordinære ____ fullmakt

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

Styremedlem *Anne Lise Finnbråten* , valgt som sekretær/protokollfører.

Åshild Seielstad og Ole Velle valgt til å undertegne protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

SAK 2 **ÅRSBERETNING FOR 2023**

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

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

Vedtak: Godkjent.

SAK 3 **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Årsregnskap for 2023

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

A) Styrehonorar foreslås til kr: 250.000, -

Vedtak: Godkjent

SAK 5 **INNKOMNE SAKER**

Det er ingen innkomne saker

SAK 6 **VALG**

A) Valg av styreleder:

Valgt: **Ståle Folkvord Hansen** (2 år)

B) Valg av styremedlem:

Valgt: **Svein - Ole Jarnbjo** (2 år)

C) Valg av varamedlemmer

Valgt: **Christian Lindland** (1 år)

Aasmund Thuv (1 år)

D) Valg av valgkomité for 1 år

Valgt: **Åshild Seielstad og Eva Prestgard Havre**

E) Valg av delegater til BORIs generalforsamling

Borettslaget skal velge *3* delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling.

Valgt som delegat: **Ståle F. Hansen, Svein Janbjo** og **Anne Lise Finnbråten.**

Valgt som varadelegat: **Ragnhild Holsen, Christian Lindland** og **Aasmund Thuv.**

Protokollen undertegnes av:

Anne Lise Finnbråten. Åshild Seielstad Ole Velle

Anne Lise Finnbråten
Sekretær valgt av generalforsamlingen

og
Protokollvitner valgt av generalforsamlingen

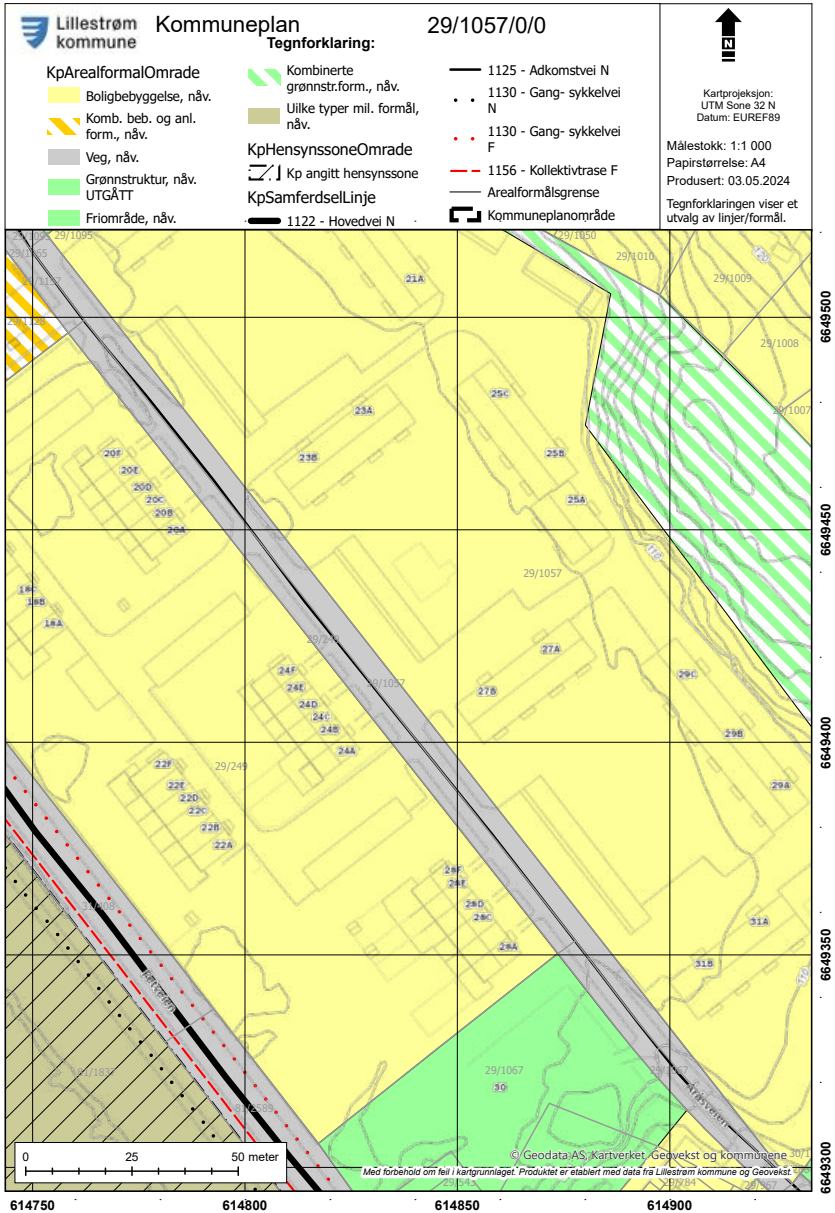
Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder Ståle Folkvord Hansen
Styremedlem Svein Jarnbjo

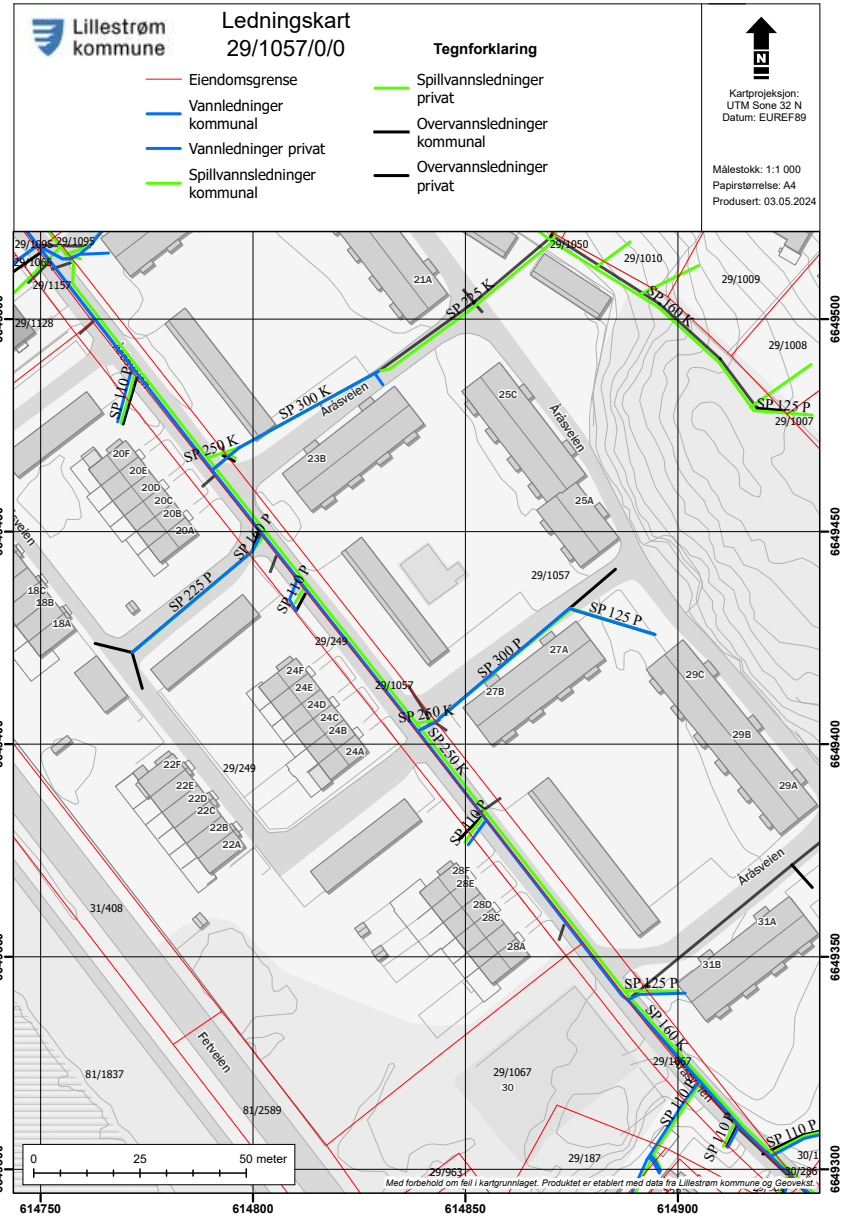
Styremedlem Ragnhild Holsen
Styremedlem Anne Lise Finnbråten

Kart og regulering


Lillestrøm kommune
Grunnkart
29/1057/0/0
Tegnforklaring
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Andre tiltak
Bygning tiltak, endring
Bygning tiltak, nybygg
Bygning tiltak, riving
Samferdsel tiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer
Eiendomsgrenser
Nøyaktig
Middels nøyaktig
Mindre nøyaktig
Mindre - lite nøyaktig
Unøyaktig
Omtvistet grense
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje vegkant
Fiktive hjelpelinjer
Hjelpelinje punktfeste
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.05.2024
29/1095
29/1095
29/1065
29/1157
29/1128
29/1050
29/1010
29/1009
29/1008
29/1007
29/1057
29/249
31/408
81/1837
81/2589
29/1067
29/9631
29/187
30/286
Fetveien
Kirkeveien
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6649500
6649450
6649400
6649350
6649300
614750
614800
614850
614900


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
29/1057/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Veg, nåv.
Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
Friområde, nåv.
Kombinerte grønnstr.form., nåv.
Uilke typer mil. formål, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.05.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6649500
6649450
6649400
6649350
6649300
614750
614800
614850
614900
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
29/1057/0/0
Tegnforklaring:
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Kjørevei
Anlegg for lek
Felles lekeareal for barn
1801 - Bolig, forretning
1803 - Bolig, tjenesteyting
2010 - Veg
2012 - Gate med fortau
1203 - Regulert tomtegrense
1204 - Eiendomsgrense oppheves
1211 - Byggegrense
1213 - Planlagt bebyggelse
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1221 - Regulert senterlinje
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.05.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
fritt. småhus
% BYA = 25
B
kons. småhus
U = 25
felles lek
A
blokker
kjørevei
lek
Fetveien
Arkiveien
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6649500
6649450
6649400
6649350
6649300
614750
614800
614850
614900


Lillestrøm kommune
Ledningskart
29/1057/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.05.2024
SP 300 K
SP 250 K
SP 225 P
SP 160 K
SP 125 P
SP 110 P
Årasveien
Fetveien
29/1057
29/249
29/1067
29/187
29/963
31/408
81/1837
81/2589
0
25
50 meter
614750
614800
614850
614900
6649500
6649450
6649400
6649350
6649300
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
29/1057/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

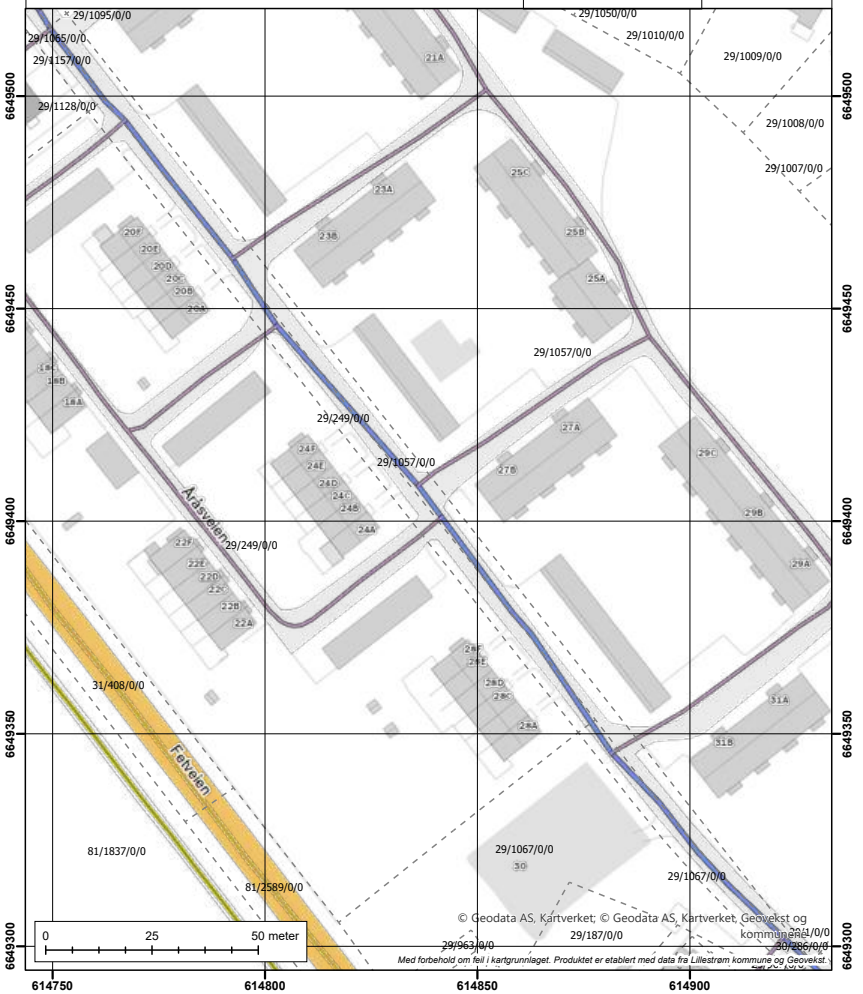
Tegnforklaring

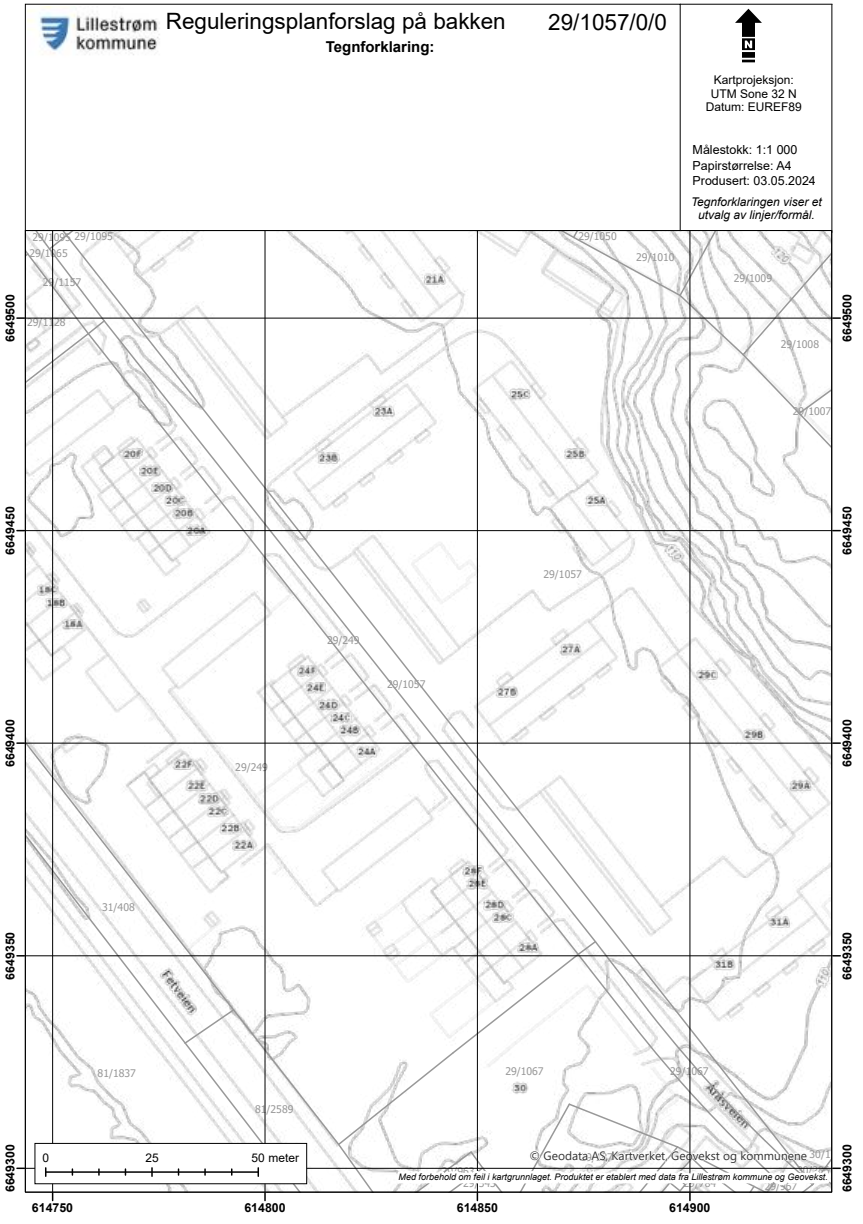
- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.05.2024




Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag på bakken
29/1057/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.05.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
29/1095
29/1065
29/1157
29/1128
29/1050
29/1010
29/1009
29/1008
29/1007
21A
23A
23B
25C
25B
25A
20F
20E
20D
20C
20B
20A
18C
18B
18A
29/249
29/1057
24F
24E
24D
24C
24B
24A
27A
27B
29C
29B
29A
22F
22E
22D
22C
22B
22A
26F
26E
26D
26C
26A
31A
31B
31/408
81/1837
81/2589
29/1067
30
Fetveien
Kråkveien
6649500
6649450
6649400
6649350
6649300
614750
614800
614850
614900
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

516

Reguleringsbestemmelser for Åråsveien 16A-C,

gnr/bnr: 29/1065, 29/1128, m.fl.

Dato: 23.04.2015, revidert 22.10.15

§ 1 HENSIKT

Planens hensikt er å detaljregulere for ny blokkbebyggelse (med mulighet for forretning i første etasje) på eiendom 29/1065 med adkomst fra Åråsveien samt kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig og tjenesteyting i Åråsveien bo- og omsorgssenter (29/1128). Det er videre et mål å skape en mer oversiktlig og ryddig struktur på uteområdet, samt adkomst- og kjørearealer innenfor planområdet.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utforming
Planområdet skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område med høy kvalitet på utforming, detaljering og materialbruk, og slik at det kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

Svalganger tillates ikke.

2.2 Bokvalitet
Bebyggelsen og utearealer skal plasseres og utformes slik at man i størst mulig grad oppnår god funksjonalitet. Bebyggelsen og uterommene skal utformes slik at de bidrar til en romlig avgrensning. Det skal spesielt tilstrebes kvalitet i utforming av varierte utearealer, jf § 3.2.3.

Leilighetssammensetningen skal være variert. Alle boenheter skal ha eget privat uteareal i form av balkong, terrasser eller private forhager.

2.3 Overvannshåndtering
Prinsippet om lokal overvannshåndtering gjelder for planområdet, og det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann, drensvann og flomtopper. Ved søknad om igangsetting av nytt tiltak, skal plan for overvannshåndtering framkomme.

2.4 Støy
Ved nytt tiltak gjelder Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T1442/2012), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, for både utendørs og innendørs støynivå.

Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade/ vindu. Soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (innglassing av balkong er ikke å regne som stille side).

Støyrapport, datert COWI 30.09.13, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

2.5 Utomhusplan
Sammen med rammesøknad skal det foreligge utomhusplan for tomten som skal bebygges. Planen skal vise opparbeidelse og bruk av alle ubebygde arealer, og dokumentere god funksjonalitet og kvalitetsrike uteoppholdsarealer. Det skal utarbeides en tekstlig redegjørelse som følger planen, jf. §3.2.3, og begge skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal i nødvendig utstrekning vise:
- Plassering av bygg
- Felles leke- og uteoppholdsarealer
- Differensiering av utearealer, romdannende elementer (skjerming, nivåsprang, m.m.), beplantning, møblering
- Materialbruk
- Koter og terrengbearbeiding
- Interne gangveier og stier
- Avkjørsler fra offentlig vei, interne adkomstveier, og biloppstillingsplasser på mark
- Avfallshåndtering
- Fysiske tiltak i forbindelse med overvannshåndtering, jf. §2.2
- Løsninger for brannvesenets tilkomst, snumuligheter, oppstillingsplass og plassering av brannvannuttak

2.6 Universell utforming
Alle utendørsanlegg og lekearealer innenfor planen skal tilfredsstille prinsippene om universell utforming.

2.7 Geoteknisk kvalitetssikring
Geoteknisk notat, datert Reinertsen 10.12.13, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

2.8 Krav om tilrettelegging for fjernvarme
Planområdet befinner seg innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og det er tilknytningsplikt for nye tiltak innenfor planområdet. Kommunen kan godkjenne annen energiforsyning som er dokumentert mer effektiv enn fjernvarme.

2.9 Miljøtiltak
Det skal tilrettelegges for best mulig klimatilpasning av bygningstiltak og utomhusområder. Skedsmo kommunes Klima- og energiplan skal være veiledende for tiltak.

2.10 Renovasjon
Renovasjonsforskrift for Skedsmo kommune skal legges til grunn for valg av avfallsløsning. Løsning skal godkjennes av det aktuelle selskapet for avfallshåndtering før det gis igangsettingstillatelse til tiltak.

2.11 Krav til teknisk infrastruktur
Vannforsyningsnettet skal oppgraderes etter godkjent plan for å sikre betryggende vannleveranse og tilstrekkelig mengde brannvann. Se rekkefølgebestemmelse §5.2.

2.12 Minste uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal, MUA, skal være 30 m^2.
For beregning av MUA kan felles uteoppholdsareal/lek innenfor boligformålet på mark eller felles takterrasse, og inntil 10 m^2 privat balkong/terrasse medregnes.

2.13 Parkering/sykkelparkering
Parkering/sykkelparkering skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Skedsmo kommune. Sykkelparkering i tilknytning til boligformål skal etableres i halvåpent eller lukket del av bygg. Sykkelparkering i tilknytning til formål for forretning og offentlig og privat tjenesteyting skal etableres nær hovedinnganger.

2.14 «Kjellerfri sone»
For de deler av utbyggingsområdet som er underlagt kjellerfri sone jf. NVEs 200-års flomsonekart, dvs. terreng lavere enn c +105,3, skal tiltak som planlegges i kjellernivå bygges på en slik måte at de tåler å bli satt under vann. Materialbruken må vurderes nøye, og elektriske/tekniske installasjoner må anlegges flomsikkert.

2.15 Varelevering
Varelevering skal anlegges slik at det ikke skal være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene. Bransjestandard for varelevering (BVL) skal følges.

2.16 Miljøteknisk undersøkelse
Rapport, Not002, datert COWI AS 08.10.13 skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Kombinert formål bolig /tjenesteyting: Felt B/T

3.1.1 Generelt
Feltet reguleres til kombinert formål: bolig og tjenesteyting (bo- og omsorgssenter) og skal benyttes til lavblokkbebyggelse med inntil 4 etasjer. Ny bebyggelse kan ha flatt tak eller annen takform som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

3.1.2 Utnyttelse og høyder
Grad av utnytting: %-BRA = 85%.

Maks tillatt kotehøyde er c + 122 moh. På mindre deler av bygningene, som trappehus, kan kotehøyden være c + 123 moh.

3.2 Kombinert formål bolig/forretning: Felt B/F

3.2.1 Generelt
Feltet reguleres til kombinert formål: bolig/forretning.

3.2.2 Utnyttelse og høyder
Grad av utnytting: %-BYA = 45%. Nødvendig areal til parkering på bakkeplan inngår i beregning av %-BYA.

Det kan etableres bebyggelse i 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etasje (maks c + 122,5 moh.) og kjelleretasje. Forretningsformål tillates kun i første etasje. Der 1. etasje inneholder publikumsrettet virksomhet (forretning) skal etasjehøyden være minimum 4,0 meter. Det tillates rent boligformål i alle etasjer.

På mindre deler av bygning tillates det overskridelse av største tillatte gesimshøyde for etablering av mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus, e.l. (maks c + 123,5 moh.).

Kjelleretasje skal brukes til parkering, sportsboder og lignende. Bifunksjoner tilknyttet forretningsformål, som parkering for ansatte, renovasjon, lagerrom og lignende, kan plasseres i kjelleretasje.

Utkragede balkonger mot Åråsveien kan stikke inntil 2 meter utenfor byggegrense.

3.2.3 Felles uteoppholdsareal/lek
Innenfor området skal det legges til rette for fellesarealer for lek og uteopphold på mark og felles takterrasse. Områdene skal tilrettelegges for alle aldersgrupper, beplantes og utstyres med sitteplasser (bord/benker) og egnet lekeutstyr for små barn. I tillegg til MUA på 30 m^2 per boenhet skal minimum 150 m^2 opparbeides som nærlekeplass på bakkeplan. Områdene skal være universelt utformet (jf. §2.6) og skal sikres med gjerde mot bilvei og eventuelle høydesprang.

Opparbeidelse av felles uteoppholdsarealer skal framkomme i detalj i utomhusplan (jf. § 2.5) i tillegg til tekstlig redegjørelse utarbeidet av fagkyndig. Uterommene skal defineres ved bruk av møblering, levegger, beplantning, belegning, pergolakonstruksjon, m.m. Det skal videre tilstrebes miljøtiltak slik som bruk av miljøvennlige materialer og energikilder, gjenbruk av overvann til miljøskapende elementer mv.

§ 4 SAMFERDSESLANLEGG

4.1 Generelt
Offentlig kjørevei, fortau, overkjørbar trafikkøy og annet veiformål innenfor planområdet skal inngå i godkjent byggeplan for samferdselsarealer som godkjennes av Skedsmo kommune.

4.2 Felles adkomst
Felles adkomst (f_Atkomstvei) er felles adkomst for Åråsveien 14, gnr. 29 bnr. 1066.

4.3 Offentlig Vei
Offentlig vei (o_Åråsveien) er adkomstvei til planområdet. Avkjørselspil på plankart viser mulig plassering av avkjørsel. Endelig plassering av avkjørsler skal vises på utomhusplan i forbindelse med rammesøknad jf. §2.5.

Veitegninger, datert ÅF Infrastruktur AS 20.12.13, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

4.4 Offentlig fortau
Offentlig fortau, o_Fortau, går langsmed de delene av felt B/F og B/T som grenser mot Åråsveien. Det tillates etablert avkjørsel over fortauformål. Detaljering av avkjørsler, inkludert areal for fortau, skal framkomme på utomhusplan, jf. §2.4.

Veitegninger, datert ÅF Infrastruktur AS 20.12.13, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før det gis rammetillatelse for felt B/F skal følgende foreligge:
1. Godkjent plan for opparbeidelse og bruk av alle ubebygde arealer, jf. utomhusplan §2.5 og §3.2.3.
2. Godkjent dokumentasjon på at støyforhold er ivaretatt, jf. §2.4.
3. Løsning for avfallshåndtering, jf. §2.10.
4. Godkjent løsning for slokkevann på eiendommen.
5. Godkjent løsning for VA-tilknytning og overvannshåndtering.

5.2 Før det gis igangsettingstillatelse for felt B/F skal følgende foreligge:
1. Godkjent byggeplan for VA og overvannshåndtering, jf. §2.3.
2. Godkjent byggeplan for samferdselsformål, jf. §4.1.

5.3 Før første brukstillatelse gis, skal:
1. Utomhusanlegg og andre uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. §2.5 og §3.2.3
2. Samferdselsformål, jf. §4, være ferdig opparbeidet.
3. Sentralt lekefelt/ballplass på gnr. 29 bnr. 1067 (Åråsveien lekeplass) sikres opparbeidet.

Vedtatt den 09 / 12 2015
Skedsmo kommunestyre, sak 147
Plansjef

022/61

VEDTEKTER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV SØRUM M. M. I SKEDSMO KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal området utnyttes og bebygges i hovedtrekkene som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte område er delt i:

A. Boligbebyggelse 3 - 4 etg.
B. " 1 - 2 "
C. Industri.

A. Boligbebyggelse 3 - 4 etasjer.

§ 3.

Bygningene skal oppføres av mur, betong eller tilsvarende godkjent konstruksjon, og med etasjeskillere av brannfaste materiale.

§ 4.

Bebyggelsen skal innredes til beboelse.
Forretninger og annen servicebetont virksomhet skal legges der hvor det på reguleringsplanen er avsatt plass til formålet.
Bygningsrådet kan dispensere fra denne bestemmelse, og tillate plassering av forretninger og annen virksomhet andre steder i boligområdene, når det etter bygningsrådets skjønn byr på åpenbare fordeler for beboerne i strøket.
Forretninger og annen virksomhet som antas å medføre ulemper skal henvises til industriområdene eller andre strøk som bli avsatt til industri.

§ 5.

1. Den viste bebyggelsesplan er ikke bindende når det gjelder husenes form og plassering. Der hvor det ikke er angitt byggelinjer er minsteavstanden til regulert kjørebanekant 5 m. Bygningsrådet skal forøvrig godkjenne bygningenes plassering innbyrdes og i forhold til vei. En forutsetning for godkjenning av en bebyggelsesplan over et begrenset felt innenfor det regulerte område er:

   a. Den på reguleringsplanen forutsatte utnyttelsesgrad må ikke overskrides.
   b. Bebyggelsesplanen må gå inn som et naturlig ledd i planen for et større område.

2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningene skal ha. Gesimshøydene regnes fra terrengets laveste punkt inntil bygningen, og må ikke overstige 10 m. for 3 etasjes hus og 13 m. for 4 etasjes hus.

3. Fra bestemmelsene i pkt. l og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom. Bygningsrådet skal hvor det gjør unntak fra bestemmelsene over etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.
   Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i et lavere etasjeantall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført opp i full høyde, skal bygningenes konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til full regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. Boligbebyggelse 1 - 2 etasjer.

§ 6.

1. Den viste tomtedeling er ikke bindende.
   Bygningene plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten. Uthus tillates ikke oppført unntatt i direkte tilknytning til våningshus. Garasjer kan bygges frittliggende, og kan når det er nødvendig tillates plassert nærmere vei enn de viste byggelinjer, dog ikke nærmere enn 5 m. fra regulert kjørebanekant.

2. Over to naboeiendommer kan oppføres dobbelthus, vertikaltdelt i nabogrensen, eller enkelthus sammenbygget i nabogrensen, uten branngavl når bygningens samlede areal ikke overskrider 150 m2.

3. Hvor det på planen er vist rekkehus gjelder samme bestemmelser som i pkt. 1.

§ 7.

Husene tillates oppført i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 7 m. regnet fra terrengets laveste punkt inntil bygningen.

§ 8.

1. Våningshusets grunnflate kan være inntil 25 % av tomtens nettoareal. Garasjer, uthus etz. kan da komme i tillegg, men dog ikke med så stort areal at den samlede bebygde grunnflate blir større enn 30 % av tomtens areal.

2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Skedsmo. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomtedeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 9.

Forretninger og annen servicebetont virksomhet skal legges der hvor det på reguleringsplanen er avsatt plass til formålet.

Bygningsrådet kan dispensere fra denne bestemmelse, og tillate plassering av forretninger og annen virksomhet andre steder i boligområdene, når det etter bygningsrådets skjønn byr på åpenbare fordeler for beboerne i strøket.
Forretninger og annen virksomhet som antas a medføre ulemper skal henvises til industriområdene eller andre strøk som blir avsatt til industri.

C. Industriareal.

§ 10.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med skrå skraffur og grå farve. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal.

§ 12.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

§ 13.

1. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres inntil 3 etasjer.

2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 14.

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen.

Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammehengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstrukjson og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

§ 16.

Hver enkelt bedrift skal innenfor sitt eget område skaffe tilveie så stor parkeringsplass som ansees nødvendig for bedriftens, de ansattes og besøkendes kjøretøyer. Bygningsrådet kan forlange innsendt trafikkplan for bedriften med angivelse av inn- og utkjørsler, lasteramper, parkeringsplasser etc.

D. Fellesbestemmelser.

§ 17.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.

3. I villastrøkene skal det sørges for plass til garasje på hver tomt. I områdene med blokker og rekkehus skal garasjespørsmålet søkes løst ved fellesanlegg for en gruppe hus.
Den plassering av garasjer som er vist på reguleringsplanen er ikke bindende, men det må skaffes plass til et liknende antall, dvs. minimum 1 garasje pr. 5 leiligheter.

4. Den på reguleringsplanen viste tomtedeling er bare forslagsmessig og forutsettes ikke stadfestet.

§ 18.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående mer enn 1 år.

§ 19.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 30°.

2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.

3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter brannstyrets og helserådets uttalelser er innhentet på forhånd, i et hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten- unntak takluker - tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense. Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.

2. Mot regulert gate i villastrøk oppsettes 1,00 m. høye åpne gjerder av netting. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerder mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate og ha samme utførelse. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart, eller ønskelig.

3. I områdene med blokkbebyggelse og rekkehus tillates ikke oppsatt gjerde mot gate eller mellom eiendommene. Som skille mellom parsellene eller til beskyttelse av gressplener kan nyttes lave parkgjerder, max. 30 cm. høye.

4. Det skal under byggearbeidet og senere vises den største hensynsfullhet mot trær på tomtene. Ingen trær utenfor byggegrunnen må hugges uten bygningsrådets samtykke.

§ 22.

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

Hvis det oppstår ønske om reising av velhus eller lignende, skal avgjørelse om plassering av dette avgjøres av bygningsrådet. En slik institusjon kan plasseres innenfor de områder som på reguleringsplanen er avsatt til felles friareal, når tiltaket kan sies å ha almennyttig karakter.

§ 24.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 25.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

H.P.Faller

Midlertidig brukstillatelse og byggetegninger

MIDLERTIDIG INNFLYTTINGSTILLATELSE

meddeles herved for

3 etg. boligblokk blokk B på g.nr. 29 b.nr. 294 og 982

i Skedsmo.

Eier: Skedsmo Boligbyggelag Postadr.: Åråsveien 29, Kjeller

Anmerkninger : Noe arbeider gjenstår i kjeller,
Maling i tilfluktsrom, utvendig pussing av kjellermur.
Husnummerskilt må settes opp.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbeseiktigelse avholdes innen 2 år fra dato.

Skedsmo komm. byggekontroll 26/5 1963

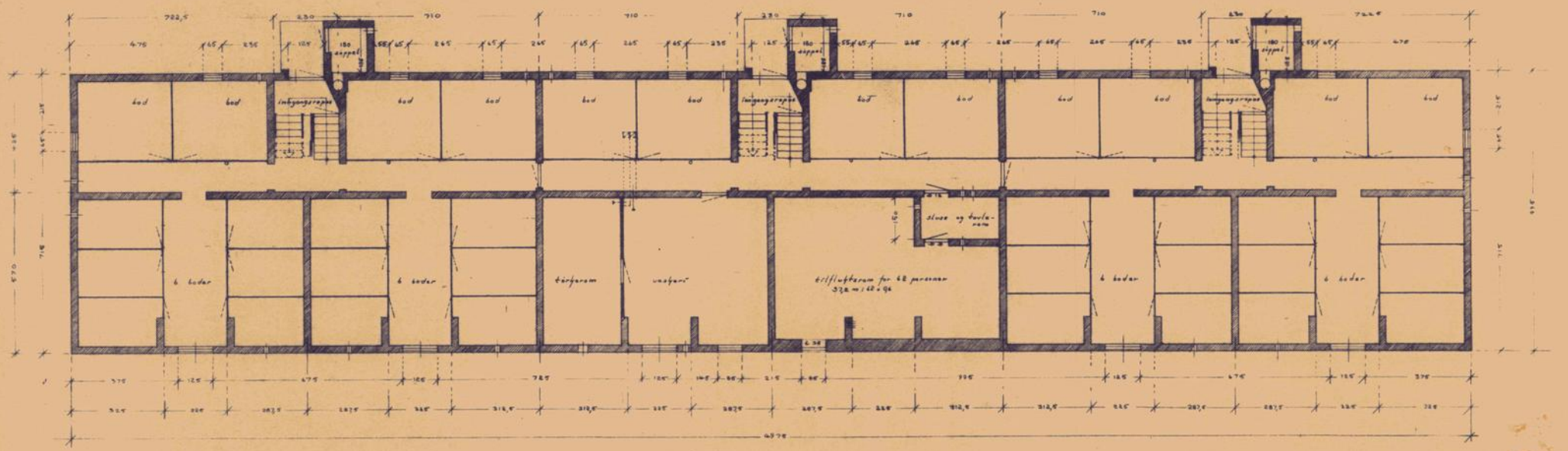
SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

Bygningssjefen
R. Michelet

Byggekontrollör
A. Lund

3

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 248/61
Godkjent 12/6 1961



snittbok er tegnet 30 m over gulv

Boligblokk med 1 leilighater på gnr. 29, bnr. 294+982 samt gnr. 30, bnr. 1

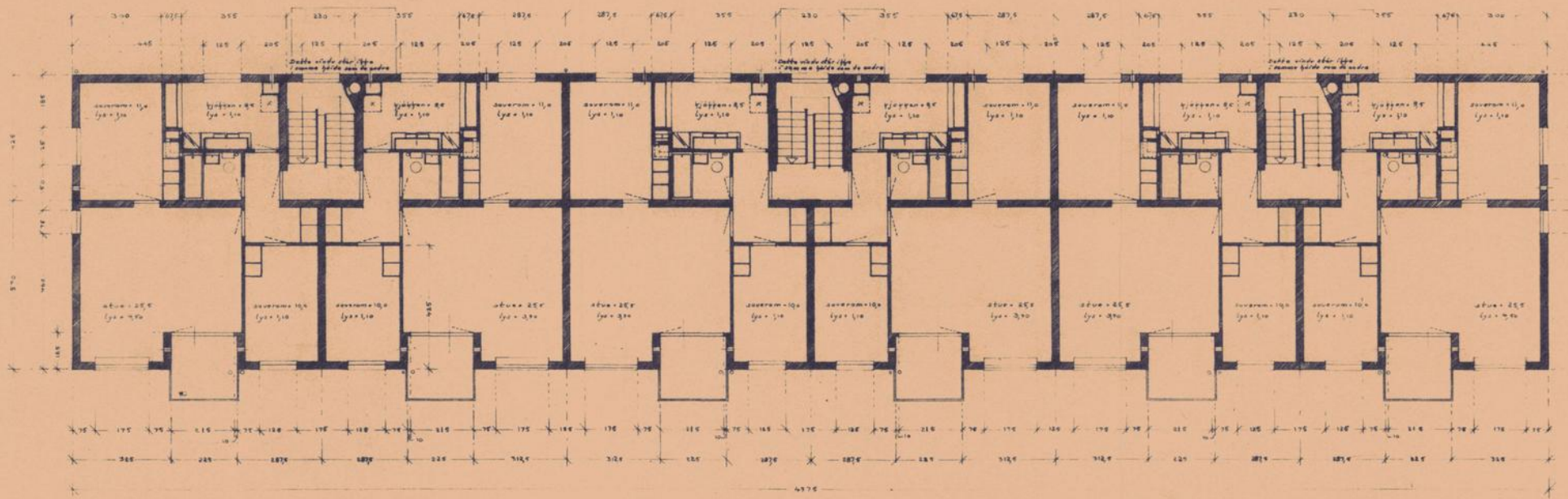
tegn. nr. B 101 | M 1:100 | fjellerplan for blokk B | oslo 7 april 1961

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning A/S

4.

SKEDSMO BYGNINGSRÅ
Sak nr. 248/61
Godkjent 12/6 1961



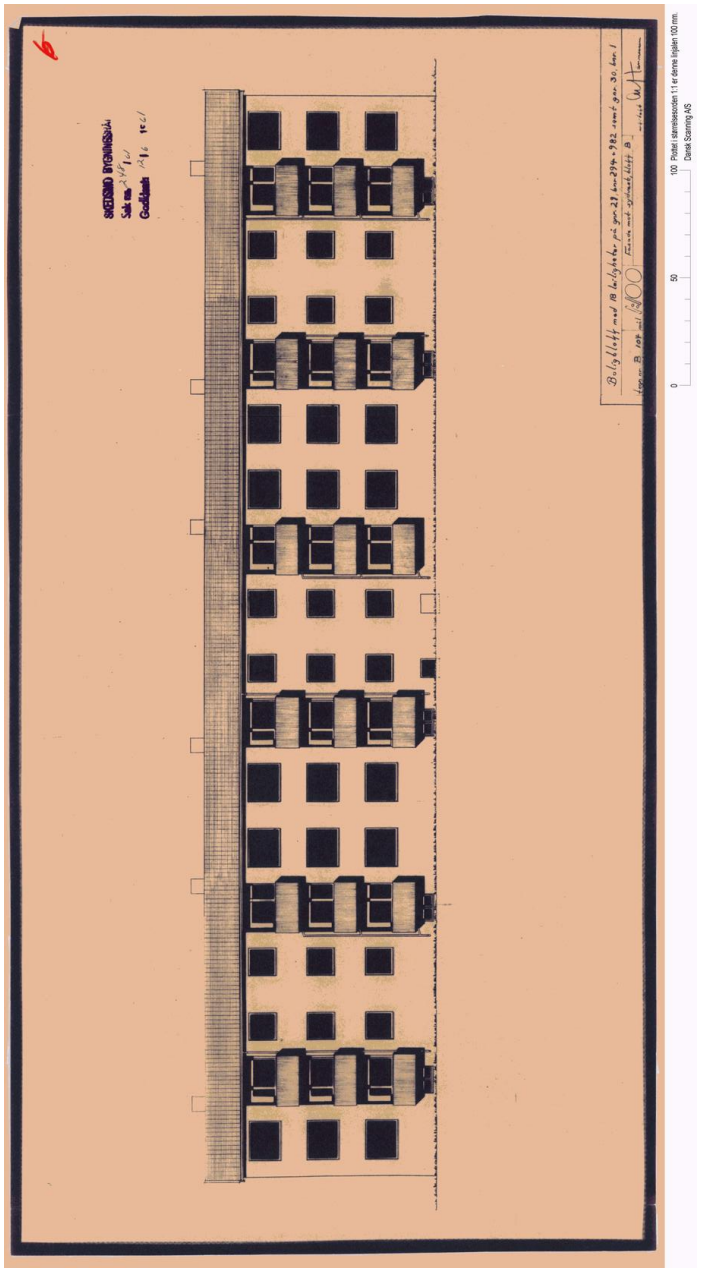
Etasjeplanens brutto gulvareal = 480,0 m²
Snittet er tegnet 4,0 m over gulv

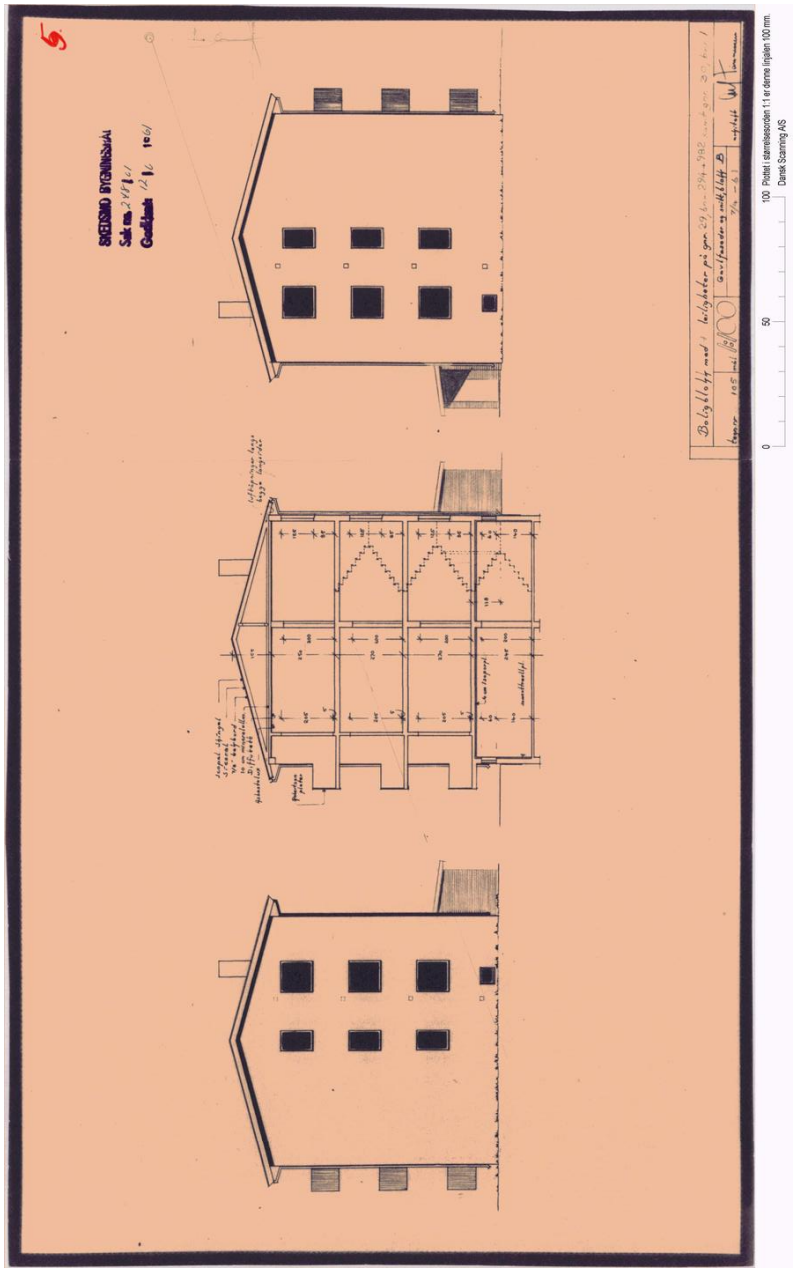
Boligblokk med 1 leilighetar på gnr 29, bnr 294 + 982 samt gnr 30, bnr 1

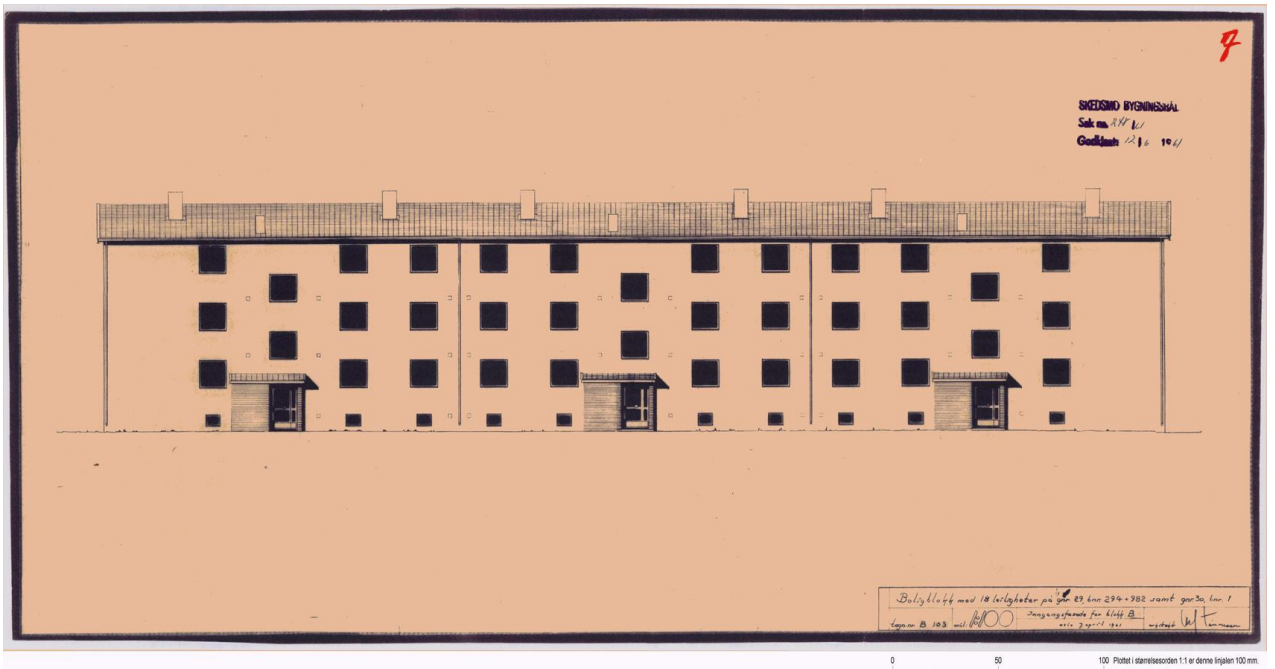
tegn nr B 102 mål 1:100 Rolv Blakstad 3 dps ark plan - blokk B mnd 7 april 1961 sign. tegn.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

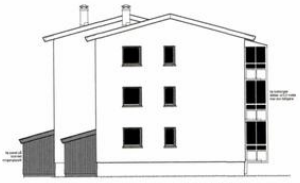
Dansk Scanning A/S


SIGDAL BYGNINGSÅR
Sek. no.
Gadenavn
Plotted i størrelsesforden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SIGDAL BYGNINGSÅR
Sek. no.
Gadenavn
Plotted i størrelsesforden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


7
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 84/41
Godkjent 12/6 1941
Bolyghlokk med 18 leilighetar på gnr. 29 bnr. 294+382 samt gnr. 30, bnr. 1
tegn nr. B 103 mål 1:100
Innsendt for tillatelse
mots. 7 april 1941
Ingeniør
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

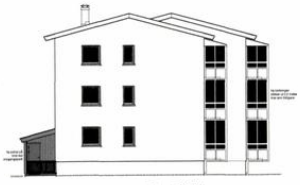
Vesleenga borettslag



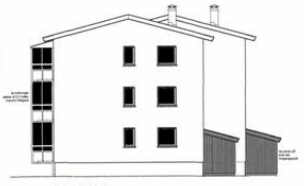
Fasade mot NORD-VEST



Fasade mot SYD-ØST



Fasade mot NORD-VEST



Fasade mot SYD-ØST

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
27. JUN. 2002
Bilag nr. DS 7
Sak. nr. 02/381

IDELBESKR
E - 4

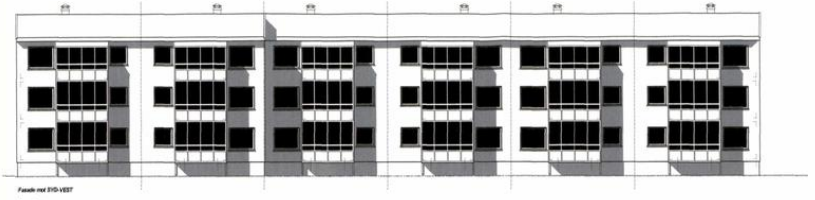
TILTAKSHAVER OG PROSJEKT
VESLEENGA BORETTSLAG
ÅMÅSVEIEN 19 - 31, 2007 KJELLER
REHABILITERING AV BALKONGER

DATO
18.06.2002
MÅLESTOKK
1:200
TEGNINGSTITTEL
Fasader
ORDRENUMMER
2002-007
KONTROLLERT

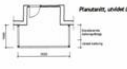
Din arkitekt
- fra tanke til tegning

General Laakes vei 80, 2010 Strømmen 63 81 91 91 45 00 11 99 sjolie@din-arkitekt.no

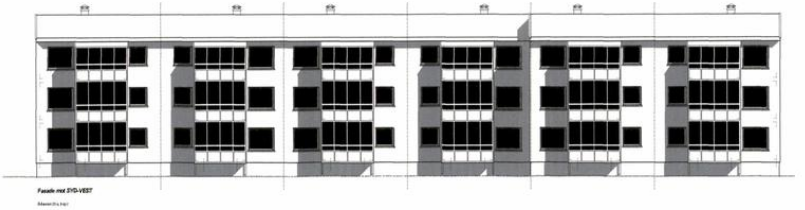
Vesleenga borettslag



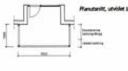
Fasade mot SYD-VEST



Planutsnitt, utvidet balkong



Fasade mot SYD-VEST



Planutsnitt, utvidet balkong

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
27. JUN. 2002
Bilag nr. DS 6
Sak. nr. 02/381

IDELBESKR
E - 3

TILTAKSHAVER OG PROSJEKT
VESLEENGA BORETTSLAG
ÅMÅSVEIEN 19 - 31, 2007 KJELLER
REHABILITERING AV BALKONGER

DATO
18.06.2002
MÅLESTOKK
1:200
TEGNINGSTITTEL
Fasader og planutsnitt
ORDRENUMMER
2002-007
KONTROLLERT

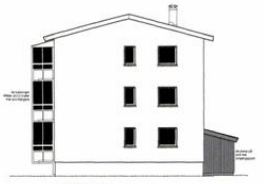
Din arkitekt
- fra tanke til tegning

General Laakes vei 80, 2010 Strømmen 63 81 91 91 45 00 11 99 sjolie@din-arkitekt.no

Vesleenga borettslag



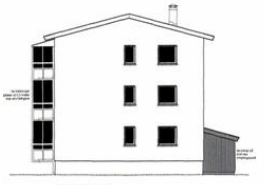
Fasade mot SYD-VEST



Fasade mot NORD-ØST



Fasade mot NORD-VEST



Fasade mot SYD-ØST

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2.7. JUN. 2002
Bilag nr. DS 5
Sak. nr. 02/381

E - 2

VESLEENGA BORETTSLAG
ÅRAMVEIEN 19 - 31, 2007 KJELLER
REHABILITERING AV BALKONGER

18.06.2002
1:200
2002-007

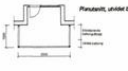
Fasader

Din arkitekt
- fra tanke til tegning

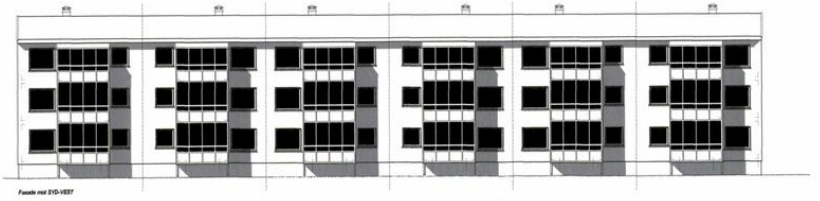
Vesleenga borettslag



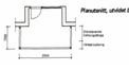
Fasade mot SYD-ØST



Planutsnitt, utvidet balkong



Fasade mot SYD-VEST



Planutsnitt, utvidet balkong

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2.7. JUN. 2002
Bilag nr. DS 4
Sak. nr. 02/381

E - 1

VESLEENGA BORETTSLAG
ÅRAMVEIEN 19 - 31, 2007 KJELLER
REHABILITERING AV BALKONGER

18.06.2002
1:200
2002-007

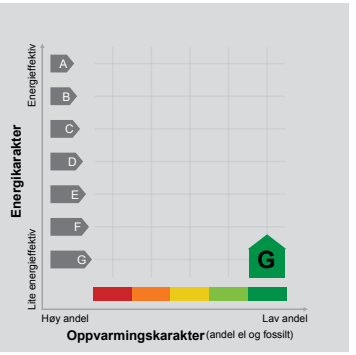
Fasader og planutsnitt

Din arkitekt
- fra tanke til tegning

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Åråsveien 23B
Postnummer	2007
Sted	KJELLER
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	1057
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150909090
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-55932
Dato	29.11.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Redusér innetemperaturen

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: 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 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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: 60-0441/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åråsveien 23B 2007 KJELLER

Betegnelse: Gnr 29, bnr 1057 (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