

Tærudstien 17



Velkommen til

Tærudstien 17



Salgsoppgaven produsert 19. august 2025

TÆRUDDALEN

Innholdsrikt og familievennlig rekkehus m/solrike uteområder!
Garasjeplass - Peis - 3 soverom - God beliggenhet!

Prisantydning	4 190 000,-
Fellesgjeld	491 292,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	4 690 855,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 807,-
BRA-i	116 kvm
Totalt BRA	139 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1983

Ansvarlig megler	Magnar Steen
Telefon	913 86 380
E-post	m.steen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Tærudstien 17, presentert av Magnar Steen i Nordvik Bolig!
- Dette er et innholdsrikt rekkehus i et populært boligområde med marka som nærmeste nabo! Boligen går over to plan, og har fine uteplasser på begge sider av huset. Rett utenfor boligen ligger et veletablert tun med store og nye lekeplasser samt flotte fellesarealer. Meget barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk - her er det fint å vokse opp!

- Verdt å merke seg:
- Rekkehus o/2 plan med garasje
- Stue med peis i åpen løsning mot kjøkken
- Bad, vaskerom og tre gode soverom
- To herlige terrasser på tot. 58 m²
- Skjermet hage med mange soner
- Rikt tilbud av rekreasjonsområder
- Kort vei til barnehage, skole og kollektivtrafikk

Arealer og innhold

BRA-i:	116 kvm
BRA-e:	23 kvm
Totalt BRA:	139 kvm
TBA:	58 kvm

Beskrivelse

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, vaskerom, gang, stue, spisestue, kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 58 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, bad, kontor, tre soverom
Total BRA: 58 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm.
Total BRA: 18 kvm.

Tærudstien 17 2020 Skedsmokorset

1. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.



















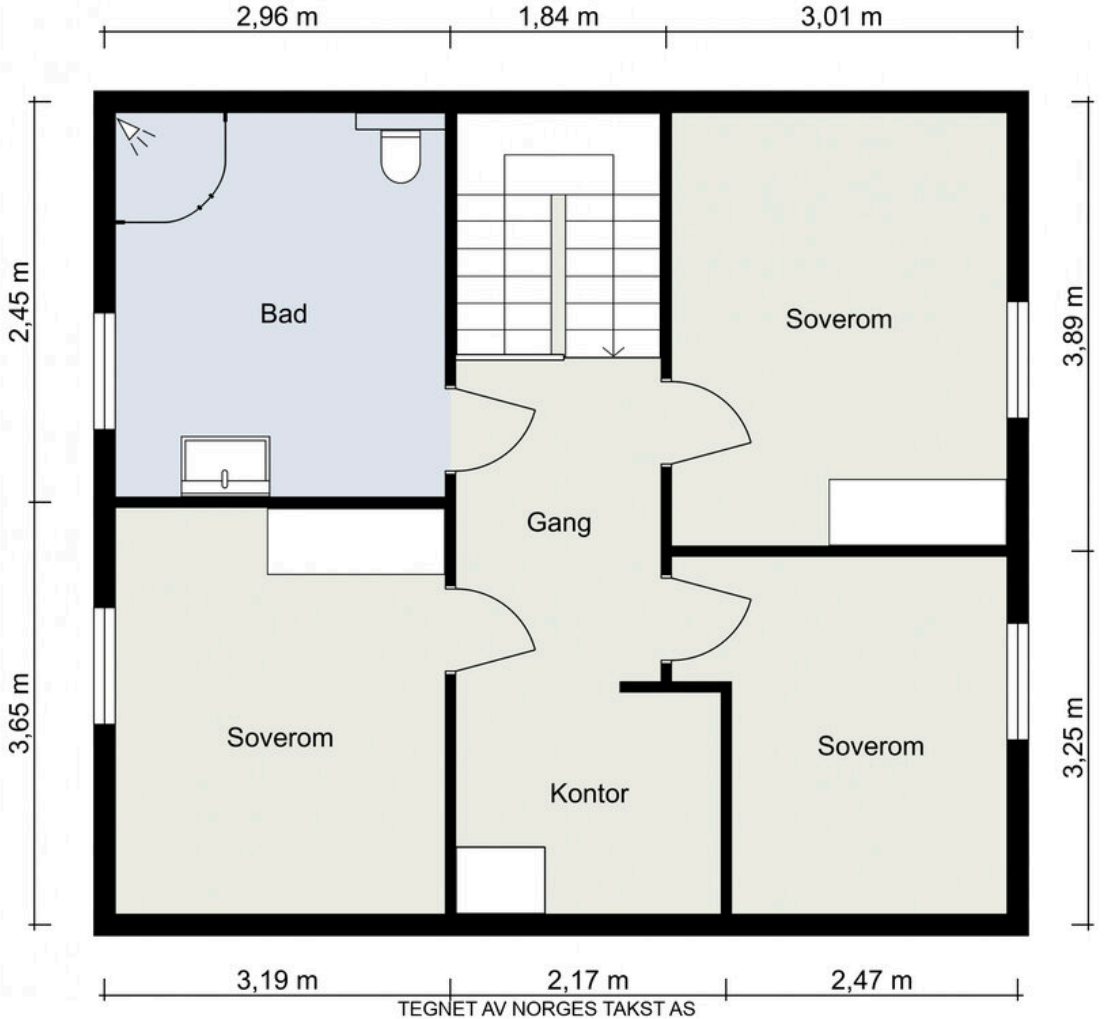





BOSCH

Tærudstien 17 2020 Skedsmokorset

2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.



















Informasjon

Tærudstien 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0114/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Tærudstien 17, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 51, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 17 i Tæruddalen Borettslag, org.nr. 931930907

Selgere
Ramona Anita Knoff Frydenlund
Pål Frydenlund

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
491 292,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 681 292,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 263,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 690 855,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 705 555,- (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
1983

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 139 kvm
TBA: 58 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, vaskerom, gang, stue, spisestue, kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 58 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, bad, kontor, tre soverom
Total BRA: 58 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm.
Total BRA: 18 kvm.

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

Innhold

Boligen strekker seg over to etasjer, og inneholder:
1. etasje BRA-i 58 m^2. Entré, vaskerom, gang, stue, spisestue, kjøkken
2. etasje BRA-i 58 m^2. Gang, bad, kontor, tre soverom

I tillegg disponeres parkering i garasje, samt en utebod på BRA-e 5 m^2.

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et innbydende inngangsparti, med hyggelig adkomstterrasse på 19 m^2. Her ute er det god plass til sittegruppe. I tillegg er det tilgang til en utvendig bod på 5 m^2. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue og spisestue:
Videre forbi entréen ligger stuen. Rommet er i åpen løsning mot kjøkkenet, og har flere innredningsmuligheter. Det er god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I rommet er det tilkoblet en peisovn, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. I tillegg er det trapp opp til 2. etasje. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse i 2 nivåer. Terrassen måler 39 m^2, og har god plass til utemøbler. Videre har uteplassen en fin paviljong tettet med bjelker og plast, samt fine levegger som skjermer mot innsyn. Fra terrassen er det videre tilgang til hagen, hvor det er blitt etablert et enkelt utekjøkken med plass til grill, samt platting nederst mot hekken. Fra hagen er det port ut til borettslagets stikkvei.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en innredning med glatte fronter, samt laminert benkeplate med oppvaskkum. Det er fliser på veggen over benken og opplegg til oppvaskmaskin. Videre er det satt inn integrerte hvitevarer som induksjonstopp, ovn, micro og kjøle-/fryseskap. Over koketoppen er det tilkoblet en ventilator.

Vaskerom:
Etasjen har også et praktsik vaskerom med belegg på gulvet og malte flater på vegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Rommet

har fått TG3, og oppussing må påregnes.

2. ETASJE
Gang m/kontor:
Fra trappen kommer man opp i en gang. Herfra er det inngang til et bad, samt tre soverom. I gangen er det blitt åpnet opp en opprinnelig bod, for å etablere en kontorløsning.

Bad:
Etasjen har et romslig flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulvet. Rommet har profilert baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil, toalett og badekar m/ dusj. Eier opplyser om at dysene på badekaret ikke virker og har vært i bruk de siste årene. Rommet har naturlig ventilering. Badet har fått TG2.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: parkett, laminat, fliser og belegg.
Vegger: tapet og malte plater.
Himling: malte plater, trepanel og himlingsplater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Borettslaget har egne garasjeanlegg med 112 garasjer, en til hver bolig - samt et styrerom og en garasje som styret disponerer til lager.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Kjøring til husene er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing, og må foregå i gangfart.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Arbeidet er utført av nåværende eier som egeninnsats. Jeg har høy teknisk utdannelse og rundt 30 års erfaring med arbeid som krever presisjon innen føringer og koblinger for trykksatte væsker og gasser, samt arbeid med glass, vann- og vindtetting. Hele badet ble totalrenovert, inkludert demontering av eksisterende innredning, oppbygging av nytt underlag, montering av membran, flislegging og installasjon av sanitærutstyr. Arbeidet ble utført i 2002-2003

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet av meg som egeninnsats. Arbeidet er utført med stor nøyaktighet og teknisk forståelse, med bruk av kvalitetsmaterialer fra anerkjente leverandører. Ferdigstilt 2003

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Egeninnsats, kan gjenfortelles

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted,

terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: tilpassing av pipe for vedovn utført av Murmester Tommy Richter & Co AS.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeidet er utført av nåværende eier som egeninnsats. Jeg har høy teknisk utdannelse og rundt 30 års erfaring med presisjonsarbeid på systemer som omfatter trykksatte væsker, gasser, tetninger og lav og høyspennings/høyvoltsarbeid. På det elektriske anlegget er det gjort utskifting av stikkontakter og belysning
og lagt ny kurs til badet med jordfeilbryter. Arbeidet er utført med stor nøyaktighet og bruk av godkjente materialer. Samsvarserklæring foreligger ikke da arbeidet ikke er utført av autorisert installatør.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2023

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom borettslaget.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Arbeidet er utført av nåværende eier som egeninnsats. Jeg har høy teknisk utdannelse og rundt 30 års erfaring med presisjonsarbeid på systemer med trykksatte væsker, gasser og tetninger. På vann- og avløpsanlegget er det gjort utskifting av vannrør til bad og kjøkken, tilkobling av sanitærutstyr og oppgradering av avløp. Arbeidet er utført med godkjente rørdeler og koblinger fra anerkjente leverandører.

- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Opprinnelig bad og bod er slått sammen til et stort bad.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Terrasse oppført på begge sider av boligen, garasje fliselagt og tilrettelagt for hobbyvirksomhet.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Gulvbelegg på vaskerom er løsnet på enkelte steder, dette er fra byggeår.

- Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Ja. Beskriv: Godkjent oppføring av 10 kvm bod i hage

Bygningssakkyndig

Tron Bentestuen

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.08.2025
Bygning:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon,
taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en

fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer og dører:
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har PVC hovedytterdør og malt terrassedør i tre.
Malt profilerte innerdører.

Trapper:
Malt tretrapp mellom etasjene med teppe i trinn.

Balkong/terrasse:
Terrasse v/inngangsparti med tregulv og levegg. Størrelse 19 m².
Utgang fra stue til terrasse i 2 nivåer med tregulv, levegg, paviljong tettet med bjelker og plast, lys, stikkontakt og benkeplate. Størrelse 39 m².

Piper og ildsted:
Boligen har elementpipe. Peisovn og sotluke i stue.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberrør. Stoppekran i vaskerom.
Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i vaskerom.
Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom fra 2002, størrelse 194 l.
Luft - luft varmepumper fra panasonic.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler på yttervegg.

Garasje:
Garasje i rekke med støpt dekke, saltak tekket med takstein, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning, leddport, elbil lader, arbeids benk, strøm og lys. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom underbalkonger: Råteskader i enkelte bord. Normal brukslittasjer iht Alder. Utskiftninger av terrassebord og overflatebehandlinger må påregnes.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Mangler belistning. Svelleskader på laminatgulv. Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det må påregnes utskiftninger av innerdører om kort tid.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige
avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Varmepumpen er defekt. Det anbefales en service på varmepumpen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Mer enn halvparten av forventet levetid på støpt plate. TG er basert ut ifra alder.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed
muligheter for større vannansamlinger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Ufagmessig flisarbeder. Mangler silikonfuger i hjørner. En sprukket veggflis mot gulvet v/dør. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er målt ca 2 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Det er badekar og målinger rundt sluk kan ikke utføres. Det er svakt fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten. Det mangler avslutning mot terskel. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Svelleskader på benkeplaten/innredningen. Lokal utbedring må utføres.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Blandebatteri er skadet og har løs vrider.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i benekeplate v/oppvaskkum og oppvaskmaskin. Det må påregnes utskiftning av blandebatteri. Det må også påregnes påkostninger vedr. oppussing av kjøkken om få år.

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er utført fuktsjekk på tilfeldige steder med fuktindikator uten
unormale forhold. Isolasjonen er presset mot undertaket noe som medfører litt mindre lufting av konstruksjonen. Synlige fuktmerker på takbejelkene. Antatt pga

Svak lufting på kaldloftet. Det anbefales justering for bedre lufting.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i
trapper. Spiler er målt til ca 14 cm. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. TG er basert på alder.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Innvendig > Andre innvendige forhold: Skyvedørsgarderobe. Garderobe.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, i tillegg til fyring med ved.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk.

Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 807,- pr. mnd.

Inkluderer:

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader: kr. 3 791,-
- Stipulerte avdrag: kr. 824,-
- Stipulerte renter: kr. 2 192,-

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

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 244 278,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 977 113,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 112 andelsboliger (rekkehus), fordelt på 33 bygninger (rekker) - organisert i åtte tun, med adressene Tærudstien 1 - 127 og Tærudstien 2 - 100, med unntak av nr. 26 og 28.
- Eiendommen har gårdsnummer 51, bruksnummer 121, 123, 125, 126, 127 og 153 i Lillestrøm Kommune. Vi eier deler av skogbeltet mellom Tæruddalen skole og borettslaget. Kommunen eier et par meter fra gangstien mot Tærud Nord.
- Borettslaget eier tomten, som er på 59 600 m2.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:

STYRETS ARBEID 2024-2025:
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter- herav rundt 56 protokollerte saker - samt flere uformelle møter med to eller flere styremedlemmer til stede og flere befaringer med entreprenører og konsulenter. ette har i all hovedsak vært Bori og Naturbygg AS. Styret har i tillegg hatt en rekke møter angående brannisoleringsprosjektet. Styret har
laget en egen prosjektbeskrivelse som du finner under vår hjemmeside tbl.lettstyrt.no. Ellers har mange av sakene omhandlet den daglige driften. er kan bl.a. nevnes:
- Brannisolering av loft via Naturbygg AS. -
Henvendelse til fylkeskommunen om asfaltering av eta lering av flere fartsdumper langs veien mot skolen. Alt for mange kjører dessverre for fort. Fartsgrensen er 30 km/t.
- Forlenget avtalen med Telenor frem til 2027.
- Renset flere avløpskummer.
- Feiing av og tilsyn av piper og ildsted.
- Kvalitetssjekk og en kartlegging av hvem som har bygget ut med tanke på beregning av felleskostnader.
- Bytte av alle brannslukkingsapparater over sommeren.
- Merking av garasjene med husnummer.

Styret behandlet forespørsler på Lettstyrt fortløpende, i snitt 15 per måned. Styret har tilstrebet å gi beboere god og løpende informasjon ved å sende ut nyhetsbrev på Lettstyrt med statusinformasjon og planer før de nesta månedene. Når det gjelder dialogen ut mot borettslaget, så oppfattes dette som grunnleggende bra og konstruktivt.

Videre har styret hatt flere møter med:
- Naturbygg og Vaktmesterkompaniet om normalt vedlikehold, snøbrøyting m.m. Det er ikke kommet noen reklamasjoner fra beboere angående skader etter brøyting, foruten noen klager på kvaliteten på selve brøytingen. Styret er i tett dialog med Vaktmesterkompaniet. Til note ble Bergheim snøservice kjøpt opp av Vaktmesterkompaniet i 2024.
- Forretningsfører hos Bori.

Vedlikehold:
Tidligere styrer har gjennomført omfattende rehabilitering. Det som vil gjelde de neste 5 årene er fortløpende vedlikehold av fellesområder, lekeplasser, tun m.m. Neste gang det skal males blir mest sannsynlig i 2028. Sist gang var i 2018. Det skal benyttes et profesjonelt firma. Styret har inngått en direkte avtale med Vaktmesterkompaniet for plenklipp og snørydding på tun og fellesområder.

Internett og TV-løsning fra Telenor:
Det ble inngått ny 3 års avtale med Telenor for internert og tv i 2021 og denne ble fullt iverksatt i 2022. Ny avtale gir beboere større fleksibilitet til å bytte mellom

høyere hastighet på internert, eller større utvalg tv kanaler/streaming. I 2024 besluttet styret å videreføre avtalen frem til 2027.

Hjemmeside:
Styret bruker kommunikasjonsverktøyet Lettstyrt som skal lette kommunikasjonen mellom beboerne og styret, i tillegg til kommunikasjonen internt i styret. Styret opplever at dette fungerer godt, og at de aller fleste beboere nå har tatt det i bruk. Dere som er nyinnflyttet må sende oss en melding (tbl.lettstyrt.no), slik at vi får registrert deres epostadresser og mobiltelefon.

Markiser og skillevegger:
Som styret har påpekt mange ganger tidligere i forbindelse med rehabilitering av husene, er det viktig at gamle og stygge markiser byttes ut - eller at de blir renset for mose/mugg - for nettopp å gi borettslaget et godt estetisk uttrykk. Styret kan ikke pålegge noen å kjøpe nye, men vi har anledning til å pålegge noen å fjerne dem. Vi ser at de fleste beboere har etterkommet dette, men noen husstander gjenstår. De aller fleste har renovert/byttet ut gamle skillevegger, men det gjenstår noen steder.

Vannmåler:
Montering av individuelle vannmålere for hver enkelt husstand ble gjennomført våren 2019, som førte til at borettslaget ble belastet med en annen og mye lavere type gebyr, noe som gir ca. 400 000 kroner lavere kostnad før borettslaget per år.

Lillestrøm kommune estimerer at det normale vannforbruket for hvert rekkehus i Tæruddalen Borettslag vil være litt mer enn 8.000 per år, men kan variere betydelig mellom rekkehusene på grunn av antall innbyggere i hvert hus og ulikt forbruk. Normalforbruk per person er ca 60 m3 pr år.

Kostnaden for vann og avløp kommer fortsatt til å være en del av husleien som du betaler hver måned, ettersom kommunen informerer TBL om den preliminære vann-avgiften i januar, mens husleien fastsettes i november året før.

Kommunen leser av hver vannmåler på slutten av året, via fjernavlesning. Deretter vil det gjøres en avregning for hvert rekkehus når årets totale forbruk er registrert. Her vil man eventuelt ra igjen eller måtte betale ekstra, avhengig av faktiske forbruk. Vi kommer ikke til å differensiere den foreløpige debiteringen basert på hvert rekkehus sitt historiske forbruk, ettersom borettslaget (i henhold til gjeldende GDP-regler) ikke har anledning til å registrere årsak til høyere eller lavere forbruk, som f.eks. antall familiemedlemmer eller andre vaner som kan påvirke vannforbruket. Hver beboer kan selv kontrollere eget vannforbruk gjennom avlesning av egen vannmåler.

Bomiljø, dugnad og sosiale arrangementer:
Høst- og vårdugnaden ble gjennomført som planlagt, og vi takker alle som møtte opp og bidro.

Avfallsbrønner og deponi for hageavfall:
Molokbrønnene fungerer godt, men det er fortsatt noen uheldige episoder med plassering av avfall på utsiden av brønnene, og styret anmoder innstendig om at INGEN setter fra seg avfall utenfor brønnene. Er det fullt må avfallet tas med hjem igjen, og så kastes når ROAF har tømt de fulle brønnene.

Styret oppfordrer på nytt om at Molokbrønnene kun benyttes til vanlig husholdningsavfall. Større bygningsdeler og pappesker skal leveres direkte på avfallsmottaket på Berger. Styret har i samarbeid med ROAF, montert en boks på veggen til styregarasjen ved midtre parkeringsplassen der beboere kan hente grønne avfallsposer for organisk husholdsavfall.

I samarbeid med Lillestrøm kommune har vi et regulert deponi for hageavfall, rett bak busskuret ved midtre garasjeområde. Her kan alle former for organisk hageavfall deponeres, og styret sørger for bortkjøring når deponiet blir fullt. Det er avtalt med Tærud Terrasse og Tærud Nord at beboere der også kan benytte dette deponiet. Deponiet må ikke brukes til annet enn organisk hageavfall, dvs. gress, planter, jord og avklipp fra hekker.

Service av garasjeporter:
Service av garasjeporter ble etter planen gjennomført i 2022. Neste runde blir i 2025. Det er likevel sterkt anbefalt fra lgland at folk smører portfj ærene hvert år, i tillegg til å vaske porten.

Foreløpig planer for 2025:
- Vår- og høstdugnad. Spesifikk info vil alltid bli sendt ut i forkant.
- Egne tun-dugnader. Oppdatert utbedringsliste vil komme i løpet av våren. Her gjelder bl.a. maling av lyktestolper, kalking av plen, beising av utemøbler, vedlikehold av postkassestativ m.m.
- Utskifting/maling av skillevegger. Dette er alle beboere pålagt å få utført. Mye er blitt tatt, men det gjenstår noe på enkelte tun.
- Vask, eller utskifting, av gamle markiser.
- Vedlikehold, eller fjerne/skifte ut gamle gjerder.
- Alle må stelle hekker, trær og busker, og spesielt det som går ut mot tunveier. Meld ifra hvis du trenger hjelp til dette.
- Øvrig fortløpende vedlikehold.
- Montering av nytt huskestativ ved tun 6.
- Fylkeskommunen skal foreta fartsmålinger, etter henvendelser fra styret, langs veien mot skolen med tanke på etablering av flere fartsdumper.

Forretningsfører
Bori BBL - Eierskifte

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

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 491 292,-pr. 31.07.2025

Borettslaget har ett felles lån:

Bank: OBOS-Banken
Type lån: annuitetslån
Total restgjeld: kr. 57 296 066,-
Andel av saldo: kr. 491 292,-
Rente: 5,24%
Antall terminer per år: 12

Løpetid: 16.05.24 - 30.04.49

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 5 052 896,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 283 120,-.

Regnskapet for 2024 viser et negativt driftsresultat før finansposter på kr -2.077.853. Årets resultat er også negativt kr -5.052.896, hvilket er kr 6.336.293 lavere enn budsjettert. Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr. 31.12.2024 kr 3.027.488, hvilket er et tilfredsstillende nivå. Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som kommer frem under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024, og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske, eller av annen karakter fra 31.12.2024, og frem til styrets årsberetning er gitt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets uteområder, eventuelt forsvarlig innegjerdet i egen hage. Hundeeier plikter å fjerne ekskrementer som hunden legger fra seg på borettslagets område. Katter skal ha tilsyn når eierne er på ferie og lignende. Hannkatter, som ikke kun er innekatter, skal kastreres. Kjæledyr må generelt ikke være til unødvendig sjenanse for naboer.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 84943994

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 669 kvm (Eiertomt)
Rekkehuset ligger i et trygt og familievennlig nabolag med umiddelbar nærhet til fotballbane, volleyballbane og lekeplass. Lekeplassen ligger rett utenfor boligen, så her kan foreldre enkelt holde oversikt mens barna er ute.

Boligen har pene uteområder på hver side av huset; mot øst og vest.
Uteområdene er omkranset av hekk, levegger og gjerde for ekstra privatliv og er opparbeidet med plen og terrasse.

Felles eiet tomt på 7 669,1 m^2 som er opparbeidet med plen og beplantning.

Asfaltert gårdsplass.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Populært boligområde med marka som nærmeste nabo. Tæruddalen byr på et svært godt bomiljø ved inngangen til Romeriksåsen og flott lysløype. Rett utenfor boligen ligger et veletablert tun med store og nye lekeplasser samt flotte fellesarealer. Meget barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk - her er det fint å vokse opp!

Tærudhallen og marka ligger i umiddelbar nærhet. Nærområdet byr også på fotballbaner, rulleskibane, volleyballbane og lysløype. Det er bare å spenne på seg skiene og følge lysløypene innover i marka. Fra Tærudhallen går det en lyssatt rundløype på 4,3 km med forbindelse videre innover i Romeriksåsene via Ringdalshytta.

Det er både barnehage og ungdomsskole i Tæruddalen og fin gangavstand til barneskole.

Det er kun et par minutter med bil til Skedsmo Senter med et godt utvalg. Det er for øvrig mange dagligvareforretninger på Skedsmokorset; Kiwi, Meny, Coop Extra, Rema1000 og Europris kan nevnes.

Fra boligen er det 250 meter til Tæruddalen busstopp med god kommunikasjon i retning Lillestrøm og Oslo. Det er for øvrig kort vei til E6 med ca. 20 minutter reisetid med bil til Oslo og ca. 10 minutter reisetid med bil til Lillestrøm!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rekkehus på eiendommen datert 28.02.1983. 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:

- Div. småarbeide står igjen.
- Planeringsarbeidet står igjen.
- Krav fra brannvesenet må etterkommes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. I 1. etasje er vaskerommet blitt utvidet ved å innlemme et opprinnelig bodareal i vaskerommet. I 2. etasje er baderommet blitt utvidet ved å innlemme opprinnelig bodareal i badet. Arealet som i dag benyttes som kontor i åpen løsning mot gangen, var opprinnelig tegnet som en separat innvendig bod. Arealene som opprinnelig var bodareal er ikke godkjent som rom for varig opphold. Kjøper bærer selv risikoen

for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i hht. reguleringsplan Reguleringsplan for del av Tæruddalen datert 03.04.1979. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Borettslagets eiendom grenser inntil område med hensynssone for flomfare. Det går også høyspentledninger over eiendommen.

Området ligger under marin grense, med svært stor mulighet for marin leire.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1982/107262-2/8 02.12.1982 FORKJØPSRETT
RETTIGHETSHAVER: SKEDSMO KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kartverket opplyser at de ikke kan finne servitutten i deres arkiv.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. 42 000,-
Grunnpakke Rekkehus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium (Markedsføring på sosiale medier) kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 410,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 14.08.2025
- Tilstandsrapport, datert 15.08.2025
- Energiattest, datert 05.08.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 05.08.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 07.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 05.08.2025
- Kommuneplankart, datert 05.08.2025
- Midlertidig innflytningstillatelse, datert 28.02.1983
- Godkjent bygningnsvedtak, datert 24.04.1990
- Byggemeldte tegninger, datert 27.10.1981
- Servitutter

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. august 2025

Ansvarlig megler

Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Tærudstien 17

Selgers egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. aug. 2025

Oppdragsnummer
65-0114/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tærudstien 17, 2020 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Ramona Anita Knoff Frydenlund, Pål Frydenlund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 84943994
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Arbeidet er utført av nåværende eier som egeninnsats. Jeg har høy teknisk utdannelse og rundt 30 års erfaring med arbeid som krever presisjon innen føringer og koblinger for trykksatte væsker og gasser, samt arbeid med glass, vann- og vindtetting. Hele badet ble totalrenovert, inkludert demontering av eksisterende innredning, oppbygging av nytt underlag, montering av membran, flislegging og installasjon av sanitærutstyr. Arbeidet ble utført i 2002-2003

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet av meg som egeninnsats. Arbeidet er utført med stor nøyaktighet og teknisk forståelse, med bruk av kvalitetsmaterialer fra anerkjente leverandører. Ferdigstilt 2003

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Egeninnsats, kan gjenfortelles

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: tilpassing av pipe for vedovn utført av Murmester Tommy Richter & Co AS.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeidet er utført av nåværende eier som egeninnsats. Jeg har høy teknisk utdannelse og rundt 30 års erfaring med presisjonsarbeid på systemer som omfatter trykksatte væsker, gasser, tetninger og lav og høyspennings-/høyvoltsarbeid. På det elektriske anlegget er det gjort utskifting av stikkontakter og belysning og lagt ny kurs til badet med jordfeilbryter. Arbeidet er utført med stor nøyaktighet og bruk av godkjente materialer. Samsvarserklæring foreligger ikke da arbeidet ikke er utført av autorisert installatør.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom borettslaget.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Arbeidet er utført av nåværende eier som egeninnsats. Jeg har høy teknisk utdannelse og rundt 30 års erfaring med presisjonsarbeid på systemer med trykksatte væsker, gasser og tetninger. På vann- og avløpsanlegget er det gjort utskifting av vannrør til bad og kjøkken, tilkobling av sanitærutstyr og oppgradering av avløp. Arbeidet er utført med godkjente rørdeler og koblinger fra anerkjente leverandører.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Opprinnelig bad og bod er slått sammen til et stort bad.

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

Eventuell kommentar: Kommunal

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

Eventuell kommentar: Gjelder ikke

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

Arbeid som er utført: Terrasse oppført på begge sider av boligen, garasje fliselagt og tilrettelagt for hobbyvirksomhet.

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Gulvbelegg på vaskerom er løsnet på enkelte steder, dette er fra byggeår.

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

Eventuell kommentar: ingen problem

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

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent

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

Eventuell kommentar: ikke meg bekjent

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

Eventuell kommentar: ingen feil

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

Eventuell kommentar: ikke meg bekjent

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

Eventuell kommentar: ikke meg bekjent

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

Eventuell kommentar: ikke meg bekjent

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

Eventuell kommentar: ikke meg bekjent

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

Eventuell kommentar: ikke meg bekjent

Offentlige og private forhold

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

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

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

Eventuell kommentar: ikke meg bekjent

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

Eventuell kommentar: ikke meg bekjent

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

Eventuell kommentar: ikke meg bekjent

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

Beskriv: Godkjent oppføring av 10 kvm bod i hage

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: ikke meg bekjent

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0114/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Rekkehus
Tærudstien 17, 2020 SKEDSMOKORSET
LILLESTRØM kommune
gnr. 51, bnr. 125
Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 15.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13438-1584 **Referansenummer:** KN9199

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tron Bentestuen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Rapportansvarlig

Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no
922 31 686

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Tærudstien 17, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 51 - Bnr 125
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 1983 med mur- og trekonstruksjoner med skråhimling.
Bygningen har en normal byggmessig standard med flere byggtekniske komponenter og overflater fra byggeåret.
Boligen har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Gjennomgang av boligen har avdekket forhold som bemerkes.
- Bad er nær nådd betraktet levealder.
- Vaskerom er nådd betraktet lavealder.
- Eldre overflater.
- Slitte innerdører.
- Defekt varmepumpe.
- Skader på blandebatteri til kjøkken.
- Råteskader på enkelte terrassebord.

Garasje oppført i 2017 i rekke med støpt dekke, saltak tekket med takstein, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning, leddport, elbil lader, arbeids benk, strøm og lys.

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om boligen er gitt av selger.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har PVC hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Terrasse v/inngangsparti med tregulv og levegg. Størrelse ca 19 m². Utgang fra stue til terrasse i 2 nivåer med tregulv, levegg, paviljong tettet med bjelker og plast, lys, stikkontakt og benkeplate. Størrelse ca 39 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Støpt plate og trekonstruksjoner.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe. Peisovn og sotluke i stue.
Malt tretrapp mellom etasjene med teppe i trinn.
Malt profilerte innerdører.

Skyvedørsgarderobe.
Garderobe.

VÅTROM Gå til side

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

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden.
Eier opplyser om at arbeidene er utført av fagfolk som vennetjenester og som egeninnsats.
Profilert baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil, toalett og badekar m/ dusj.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Grunnet alder på vaskerommet blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerom med belegg på gulvet, malte flater, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, micro og kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberrør. Stoppekran i vaskerom.
Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i vaskerom.
Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler på yttervegg.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom fra 2002, størrelse 194 l.
Luft - luft varmepumper fra panasonic.

Tærudstien 17, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 51 - Bnr 125
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1983. Da dette er støpt plate/ringmur på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drensrør.

Terrasser er bygd mot vegg og det er ikke mulig het for kontroll av grunnmur/fuktsikring.
Støpt plate på mark.

Terrasser er bygd mot vegg og det er ikke mulig het for kontroll av grunnmur.
Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.
Terrasser er bygd inntil bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

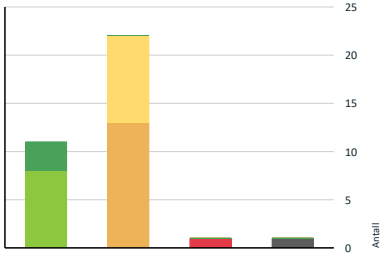
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

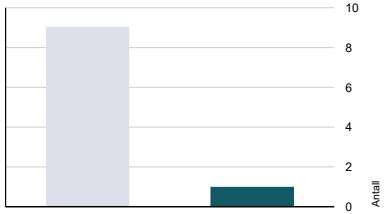
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tærudstien 17, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 51 - Bnr 125
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1983

Kommentar
Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Anvendelse
Boligen er er bebodd av eiere.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er ikke kontrollert lufting bak kledningen da det er bygd terrasse mot vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført fuktsjekk på tilfeldige steder med fuktindikator uten unormale forhold.
Isolasjonen er presset mot undertaket noe som medfører litt mindre lufting av konstruksjonen.
Synlige fuktmerker på takbejelkene. Antatt pga Svak lufting på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales justering for bedre lufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har PVC hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse v/inngangsparti med tregulv og levegg. Størrelse ca 19 m². Utgang fra stue til terrasse i 2 nivåer med tregulv, levegg, paviljong tettet med bjelker og plast, lys, stikkontakt og benkeplate. Størrelse ca 39 m².

Vurdering av avvik:

Tærudstien 17, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 51 - Bnr 125
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Råteskader i enkelte bord.
Normal brukslittasjer iht Alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftninger av terrassebord og overflatebehandlinger må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Mangler belistning.
Svelleskader på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate og trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
2 Etasje:
Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i soverom.
Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.
Det er målt opp til 13 mm forskjell på 2 meter i gang.
Det er målt opp til 13 mm i rommets ytterkanter.

1 Etasje:
Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i entre.
Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.
Det er målt opp til 12 mm forskjell på 2 meter i stue.
Det er målt opp til 12 mm i rommets ytterkanter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Peisovn og sotluke i stue.

TG 2 Innvendige trapper

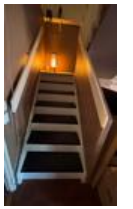
Malt tretrapp mellom etasjene med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Spiler er målt til ca 14 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Malt profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftninger av innerdører om kort tid.

TG IU Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe.
Garderobe.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden.
Eier opplyser om at arbeidene er utført av fagfolk som vennetjenester og som egeninnsats.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Ufagmessig flisarbeder.
Mangler silikonfuger i hjørner.
En sprukket veggflis mot gulvet v/dør.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er tilnærmet i vater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er målt ca 2 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er badekar og målinger rundt sluk kan ikke utføres.
Det er svakt fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.
Det mangler avslutning mot terskel.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Profilert baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil, toalett og badekar m/ dusj.
Eier opplyser om at dysene på badekaret ikke virker og har vært i bruk de siste årene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
Svelleskader på benkeplaten/innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt på bakvegg uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.4
Det er stålsvill.

Tærudstien 17, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 51 - Bnr 125
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Grunnet alder på vaskerommet blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom med belegg på gulvet, malte flater, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Plastsluk med belegg.
Fall mot sluk.
Løst belegg rundt sluket.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt på bakvegg uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.5.
Det er stålsvill.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, micro og kjøl/frys.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Blandebatteri er skadet og har løs vrider.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i benkeplate v/oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må påregnes utskiftning av blandebatteri.
Det må også påregnes påkostninger vedr. oppussing av kjøkken om få år.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberrør. Stoppekran i vaskerom.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i vaskerom.

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



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler på yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom fra 2002, størrelse 194 l.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Andre installasjoner

Luft - luft varmepumper fra panasonic.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Varmepumpen er defekt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales en service på varmepumpen.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skrusikringer

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

Spørsmål til eier

Tærudstien 17, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 51 - Bnr 125
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983 Under oppføring av bygningen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker apparat og røykvarsler.
Eier kjøper inn utstyr slik at det er iht Reglene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1983. Da dette er støpt plate/ringmur på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drensrør.

Terrasser er bygd mot vegg og det er ikke mulig het for kontroll av grunnmur/fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG er basert på alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.

Terrasser er bygd mot vegg og det er ikke mulig het for kontroll av grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på støpt plate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG er basert ut ifra alder.

TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.
Terrasser er bygd inntil bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.
Beskrivelser er gjort iht Alder av bygningen.
Det anbefales og innhente dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tærudstien 17, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 51 - Bnr 125
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling/lagring.

Byggeår
2017

Kommentar
Iflg Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i rekke med støpt dekke, saltak tekket med takstein, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning, leddport, elbil lader, arbeids benk, strøm og lys.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

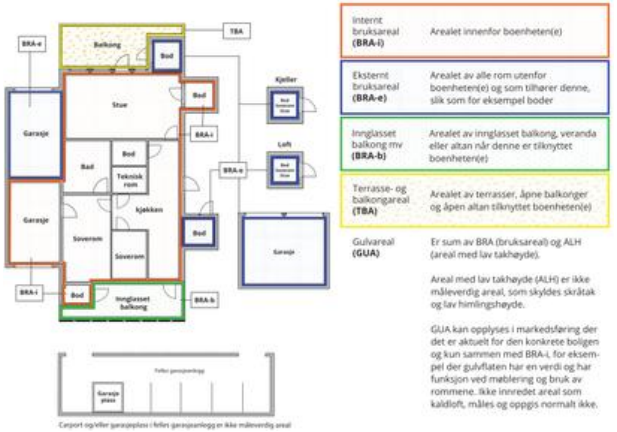
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tærudstien 17, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 51 - Bnr 125
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 Etasje	58			58	
1 Etasje	58	5		63	58
SUM	**116**	**5**			**58**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, Bad, Kontor, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1 Etasje	Entré, Vaskerom, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken	Utebod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.
Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde 1 Etasje ca 237 cm(spisestue).
Utebod v/inngangspartiet, størrelse ca 5 m². Uteboden er ikke inspisert pga Lagrede gjenstasnder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.
Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	116	0
Garasje	0	18

Kommentar

Rekkehus	Boder er ikke medtatt i dette oppsettet. 2 Etasje. P-Rom: Gang, Bad, Kontor, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 1 Etasje. P-Rom: Entré, Vaskerom, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken
Garasje	Garasje. S-Rom: Garasje.

Tærudstien 17, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 51 - Bnr 125
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Ramona Anita Knoff Frydenlund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	51	125		0	25480.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tærudstien 17

Hjemmelshaver
Tæruddalen Borettslag

Kommentar
Arealet er for hele eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TÆRUDDALEN BORETTSLAG	931930907			Frydenlund Pål, Frydenlund Ramona Anita Knoff

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Kommentar
Det foreligger ingen opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkering i garasje i rekke.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen.
Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold:

Opplysninger gitt av eier:
2025:
Overflatebehandlet overflater i stue.
2019:
Paviljong og benkeplate utvendig.
2012:
Sist overflatebehandlet utvendig.
2015:
Tettet trappen.
2010:
Kjøkkenøy.
Platetopp.
2002:
Kjøkken.

GJENNOMFØRTE REHABILITERINGSPROSJEKTER:
2024
Brannsikring på kaldloft ved etablering av branncellebegrensende vegg mellom hvert rekkehus - utført av Naturbygg AS.
2019
Installasjon av individuelle vannmålere slik at hver beboer kan kontrollere eget forbruk og kostnad - utført av Rørlegger Jensen AS.
2018
Maling av hus og garasjer - utført av Malermester Mathisen AS
2017
Nye garasjer fra Igland.
2013-2014
Nye vinduer, terrasse- og inngangsdør - alt fra Weru (tysk fabrikant) - utført av Naturbygg
Dette er trelagsvinduer og dører med høy kvalitet (aluminiumsramme med plastbelegning) og svært god isoleringsgrad.
2012-2014
Utskifting av tak, fra takstein til Icopal Decra - utført av Tak & Beslag
2007
Klatrevegg ved fotballbanen
2004-2007
Etterisolering av yttervegger og ny panel- utført av Naturbygg. I tillegg ble alle husene malt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1982

Tærudstien 17, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 51 - Bnr 125
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.08.2025	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tærudstien 17, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 51 - Bnr 125
3205 LILLESTRØM

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KN9199

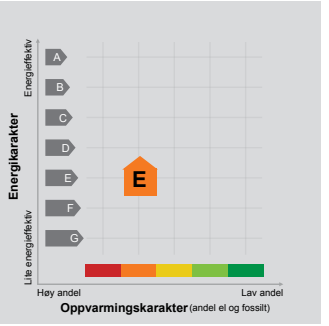
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Tærudstien 17
Postnummer	2020
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19342980
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151287
Dato	05.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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 energimerkeordningen. 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: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Informasjon fra forretningsfører

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

Generert 05.08.25
Vår ref.: 245 / 17
Meglers ref.: 65-0114/25

Boligopplysninger

Andel	17	**Bolignr**	
Boligselskap	245 Tæruddalen Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	TÆRUDSTIEN 17, 2020 SKEDSMOKORSET	**Oppr.ant.rom**	4
Eier(e)	Knoff Ramona Anita Frydenlund, Pål Frydenlund	**Bygningstype**	Rekkehus

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 05.08.25: kr 6 807,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01
Felleskostnader	3 791	3 791	3 791	3 791	3 791	3 791
Stipulerte avdrag	824	824	824	824	824	824
Stipulerte rentekostnader	2 192	2 192	2 192	2 192	2 192	2 192
Total	6 807	6 807	6 807	6 807	6 807	6 807

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
OBOS-Banken AS 5,24% Annuitetslån, Info pr 31.07.25	12	57 296 066	491 292	16.05.24 - 30.04.49

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
OBOS-Banken AS - 5,24% Annuitetslån, Info pr 31.07.25	12	57 296 066	16.05.24 - 30.04.49

Selskap og eiendom

Selskap	245 Tæruddalen Borettslag (orgnr. 931930907)
Antall enheter	112
Styrets e-post	tbl@mail.lettstyrt.no
Styreleder	Terje Møien (92666227)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84943994)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	51/121
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 497 042,00	**Andre inntekter**	kr 1 246,00
Formue	kr 28 280,00	**Utgifter**	kr 26 756,00

Merknader

Tæruddalen Brl har avtale med Homebase om TV-abonnement med en dekoder til hvert hus og det er borettslaget som betaler regningen for dette. Dekoderen skal følge boligen ved salg.

Borettslaget har søkt om lån på ca. 7,4 millioner ifm. oppgradering av brannsikkerhet. Dette kan medføre økte felleskostnader. Spør styret i borettslaget.

Styret i borettslaget beregner vannbruk og sender dette til kommunen, så fint om megler oppgir dette ved eierskifte.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING
TÆRUDDALEN BORETTSLAG 2025

Ordinær generalforsamling (GF) i Tæruddalen Borettslag avholdes torsdag 7.mai 2025 kl.18 ved Tæruddalen skole.

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

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

KONSTITUERING

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

1. ÅRSBERETNING FOR 2024 (STYREPERIODEN 2024-2025)

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

2. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Regnskapet for 2024 viser et negativt årsresultat på kr -5.052.896. Det negative resultatet skyldes prosjektet for brannisolering av loftene som ble gjennomført i 2024

3. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE OG REVISOR

Honorarer for styreperioden 2024-2025 fastsettes i tråd med styrets forslag, med en øvre totalramme på kr. 250.000,-.
Til note har denne totalrammen vært uforandret siden 2014.

Revisors honorar kr 6.188

4. INNKOMNE SAKER

Eiendomsskatt:.

Borettslaget har fått igjen 787.314 kr i eiendomsskatt, inkludert renter. I tillegg har vi i 2025 budsjettert med kr 310.000 i eiendomsskatt, mens den reelt er på kr 50 196 kr.

Styret foreslår 2 alternativer som det skal stemmes over:

1. Hele beløpet settes på høyrentekonto og avsettes til fremtidig vedlikehold. Det forventes blant annet at det vil bli behov for hel eller delvis maling av borettslaget innen 5 år.
2. Halve beløpet settes på høyrentekonto, mens resterende beløp tilbakeføres til andelshavere i form av nedjusterte felleskostnader ut året. Dette vil tilsvare rundt 8% reduksjon i felleskostnader per måned ut året.

Søknadsplikt til ved oppussing av bad:

Styret forslår å innføre søknadsplikt til borettslaget ved oppussing av bad. Ved søknad skal det fremlegges kontrakt (eller annen tilsvarende dokumentasjon) som dokumenterer at arbeidet utføres av firma som er godkjent våtromsbedrift eller innehar tilsvarende kompetanse. Dersom arbeid utføres uten godkjent søknad og / eller av et firma som ikke innehar de nødvendige kvalifikasjoner, vil andelshaver stå ansvarlig for skader på borettslagets bygningsmasse som følge av feil.

Belysning

Det er kommet innspill fra beboer om å installere belysning (for eksempel pullerter) fra tun 7 til garasjen og på stien langs lekeplassen ved midtre parkering. Styret anser at dette kommer til å bli kostbart da det må graves ned strømkabler for å mulig gjøre dette. Det ønskes derfor en avklaring om dette bør utredes ved at det innhentes tilbud.

Utbygging 103-105

Det er kommet inn søknad om utbygging på baksiden fra beboere i 103 og 105. Dette forutsetter avvik fra beslutning i generalforsamling 14. April 1989 om at det ikke kan bygges ut på denne rekken. Tilsvarende søknad ble behandlet i generalforsamlingen i 2021. Det ble da besluttet at den eventuelt skulle opp til ny vurdering når den var ferdig utredet.

5. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARA.

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL NYE TILLITSVALGTE:

Nestleder, Jens Jessen, styremedlemmene Stine Ek Molstad og Amir Armingobar, samt 1.vara Brynjar Thoresen er på valg.

Alle 3 stiller til gjenvalg i sine respektive verv.

Det er ikke kommet inn noen andre kandidater.

For den siste styreperioden har det ikke vært noen valgkomité. Det bør velges en valgkomité på 3 personer.

6. VALG AV VALGKOMITÉ:

Det er ikke kommet inn noen kandidater til valgkomitéen.

Tæruddalen 07.05.2025

Terje Møien

Jens-Michael Jessen

Stine Ek Molstad

Amir Armingohar

Gjermund Hoelstad Danielsen

trivsel og godt bomiljø
- for både store og små

TÆRUDDALEN BORETTSLAG

STYRETS ÅRSBERETNING (styreperioden 2024-2025)

1. TILLITSVALGTE

Til note så velges styremedlemmer for 2 år, mens vara ett år.

Styreleder: Terje Møien, ble valgt for 2 år frem til 2026.

Nestleder: Jens-Michael Jessen, er på valg i 2025.

Styremedlem: Amir Armingohar, er på valg i 2025.

Styremedlem: Gjermund Hoelstad Danielsen, ble valgt for 2 år frem til 2026.

Styremedlem: Stine Ek Molstad, er på valg i 2025.

1.vara: Brynjar Thoresen, på valg i 2025.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Tæruddalen Borettslag (heretter TBL) ble stiftet 01/03/1982, og har organisasjonsnummer 931 930 907
Postadresse:
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Tæruddalen Borettslag
931930907
Postboks 2719 7439 TRONDHEIM

Faktura på EHF: Org.nr: 931930907
E-post: 931930907@bori.no

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 112 andelsboliger (rekkehus), fordelt på 33 bygninger (rekker) - organisert i åtte tun, med adressene Tærudstien 1 - 127 og Tærudstien 2 - 100, med unntak av nr. 26 og 28.

Eiendommen har gårdsnummer 51, bruksnummer 121, 123, 125, 126, 127 og 153 i Lillestrøm Kommune. Vi eier deler av skogbeltet mellom Tæruddalen skole og borettslaget. Kommunen eier et par meter fra gangstien mot Tærud Nord.

Borettslaget eier tomten, som er på 59 600 m2.

Borettslaget har egne garasjeanlegg med 112 garasjer, én til hver bolig - samt et styrerom og en garasje som styret disponerer til lager.

Organisering:

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. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Styret har bestått av 5 menn, en kvinne, inkludert 1.vara. Borettslaget bestreber seg på å følge likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i borettslaget. Når valgene ble gjennomført, var det like fullt bred enighet ved generalforsamlingen om at det viktigste er styrets egenskap av å gjøre en god jobb, og at det ikke skal være avhengig av kjønn.

HMS / ansatte / bomiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen digital HMS-løsning. Det gjennomføres årlig inspeksjon og vernerunde på eiendommen, inkludert lekeplasser.

I henhold til forskriftene skal det være installert en røykvarsler og brannslokkingsapparat i hver etasje i alle rekkehusene. Det er beboers ansvar å se til at det er røykvarsler i hver etasje, og at de fungerer. Styrets ansvar er å informere om det.

Hvert hus har to brannslokningsapparater (pulver), ett til hver etasje. Styret vil sørge for kontroll og utskifting av pulver i henhold til regelverket. Dersom det oppdages feil på apparatene, må andelseier varsle styret omgående. Alle brannslokningsapparater er nye, eller har hatt 10-årsservice, i januar/februar 2014. En 5 års kontroll ble gjennomførte høsten 2019 av alle brannslokningsapparater, og defekte apparater ble byttet ut.

Nedre Romerike Brann- og redningstjeneste (NRB) gjennomførte en inspeksjon av alle rekkehus med peis og sotrør. Beboere med ildsteder fikk en rapport, og de med avvik plikter å følge det opp. Styret fikk en oppdatering av NRB, inkludert individuelle avvik.

Ytre miljø

Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter- herav rundt 56 protokollerte saker - samt flere uformelle møter med to eller flere styremedlemmer til stede og flere befaringer med entreprenører og konsulenter. Dette har i all hovedsak vært Bori og Naturbygg AS.

Styret har i tillegg hatt en rekke møter angående brannisoleringsprosjektet. Styret har laget en egen prosjektbeskrivelse som du finner under vår hjemmeside **tbl.lettstyrt.no**.

Ellers har mange av sakene omhandlet den daglige driften. Her kan bl.a. nevnes:

- Brannisolering av loft via Naturbygg AS.
- Henvendelse til fylkeskommunen om asfaltering av etablering av flere fartsdumper langs veien mot skolen. Alt for mange kjører dessverre for fort. Fartsgrensen er 30 km/t.
- Forlenget avtalen med Telenor frem til 2027.
- Renset flere avløpskummer.
- Feiing av og tilsyn av piper og ildsted.
- Kvalitetssjekk og en kartlegging av hvem som har bygget ut med tanke på beregning av felleskostnader.
- Bytte av alle brannslukkingsapparater over sommeren.
- Merking av garasjene med husnummer.

245 Tæruddalen Borettslag

Styret behandlet forespørsler på Lettstyrt fortløpende, i snitt 15 per måned. Styret har tilstrebet å gi beboere god og løpende informasjon ved å sende ut nyhetsbrev på Lettstyrt med statusinformasjon og planer før de nesta månedene.

Når det gjelder dialogen ut mot borettslaget, så oppfattes dette som grunnleggende bra og konstruktivt.

Videre har styret hatt flere møter med:

- Naturbygg og Vaktmesterkompaniet om normalt vedlikehold, snøbrøyting m.m. Det er ikke kommet noen reklamasjoner fra beboere angående skader etter brøyting, foruten noen klager på kvaliteten på selve brøytingen. Styret er i tett dialog med Vaktmesterkompaniet. Til note ble Bergheim snøservice kjøpt opp av Vaktmesterkompaniet i 2024.
- Forretningsfører hos Bori.

Vedlikehold

Tidligere styrer har gjennomført omfattende rehabilitering. Det som vil gjelde de neste 5 årene er fortløpende vedlikehold av fellesområder, lekeplasser, tun m.m.

Neste gang det skal males blir mest sannsynlig i 2028. Sist gang var i 2018. Det skal benyttes et profesjonelt firma.

Styret har inngått en direkte avtale med Vaktmesterkompaniet for plenklipp og snørydding på tun og fellesområder.

Omsetning av hus

Det ble omsatt 7 rekkehus med overtagelse i 2024.

Internett og TV-løsning fra Telenor

Det ble inngått ny 3 års avtale med Telenor for internett og tv i 2021 og denne ble fullt iverksatt i 2022. Ny avtale gir beboere større fleksibilitet til å bytte mellom høyere hastighet på internett, eller større utvalg tv kanaler/streaming. I 2024 besluttet styret å videreføre avtalen frem til 2027.

Hjemmeside

Styret bruker kommunikasjonsverktøyet Lettstyrt som skal lette kommunikasjonen mellom beboerne og styret, i tillegg til kommunikasjonen internt i styret. Styret opplever at dette fungerer godt, og at de aller fleste beboere nå har tatt det i bruk. Dere som er nyinnflyttet må sende oss en melding (tbl.lettstyrt.no), slik at vi får registrert deres epost-adresser og mobiltelefon.

Markiser og skillevegger

Som styret har påpekt mange ganger tidligere i forbindelse med rehabilitering av husene, er det viktig at gamle og stygge markiser byttes ut – eller at de blir renset for mose/mugg - for nettopp å gi borettslaget et godt estetisk uttrykk.
Styret kan ikke pålegge noen å kjøpe nye, men vi har anledning til å pålegge noen å fjerne dem. Vi ser at de fleste beboere har etterkommet dette, *men noen husstander gjenstår*. De aller fleste har renovert/byttet ut gamle skillevegger, men det gjenstår noen steder.

Vannmåler

Montering av individuelle vannmålere for hver enkelt husstand ble gjennomført våren 2019, som førte til at borettslaget ble belastet med en annen og mye lavere type gebyr, noe som gir ca. 400 000 kroner lavere kostnad før borettslaget per år.

Lillestrøm kommune estimerer at det normale vannforbruket for hvert rekkehus i Tæruddalen Borettslag vil være litt mer enn 8.000 per år, men kan variere betydelig mellom rekkehusene på grunn av antall innbyggere i hvert hus og ulikt forbruk. Normalforbruk per person er ca 60 m3 pr år.

Kostnaden for vann og avløp kommer fortsatt til å være en del av husleien som du betaler hver måned, ettersom kommunen informerer TBL om den preliminære vann-avgiften i januar, mens husleien fastsettes i november året før.

Kommunen leser av hver vannmåler på slutten av året, via fjernavlesning.
Deretter vil det gjøres en avregning for hvert rekkehus når årets totale forbruk er registrert. Her vil man eventuelt få igjen eller måtte betale ekstra, avhengig av faktiske forbruk. Vi kommer ikke til å differensiere den foreløpige debiteringen basert på hvert rekkehus sitt historiske forbruk, ettersom borettslaget (i henhold til gjeldende GDPR-regler) ikke har anledning til å registrere årsak til høyere eller lavere forbruk, som f.eks. antall familiemedlemmer eller andre vaner som kan påvirke vannforbruket. Hver beboer kan selv kontrollere eget vannforbruk gjennom avlesning av egen vannmåler.

Bomiljø, dugnad og sosiale arrangementer

Høst- og vårdugnaden ble gjennomført som planlagt, og vi takker alle som møtte opp og bidro.

Avfallsbrønner og deponi for hageavfall

Molokbrønnene fungerer godt, men det er fortsatt noen uheldige episoder med plassering av avfall på utsiden av brønnene, og styret anmoder innstendig om at INGEN setter fra seg avfall utenfor brønnene. Er det fullt må avfallet tas med hjem igjen, og så kastes når ROAF har tømt de fulle brønnene.

Styret oppfordrer på nytt om at Molokbrønnene kun benyttes til vanlig husholdningsavfall. Større bygningsdeler og pappesker skal leveres direkte på avfallsmottaket på Berger.

245 Tæruddalen Borettslag

Styret har i samarbeid med ROAF, montert en boks på veggen til styregarasjen ved midtre parkeringsplassen der beboere kan hente grønne avfallsposer for organisk husholdsavfall.

I samarbeid med Lillestrøm kommune har vi et regulert deponi for hageavfall, rett bak busskuret ved midtre garasjeområde. Her kan alle former for organisk hageavfall deponeres, og styret sørger for bortkjøring når deponiet blir fullt. Det er avtalt med Tærud Terrasse og Tærud Nord at beboere der også kan benytte dette deponiet. Deponiet må ikke brukes til annet enn organisk hageavfall, dvs. gress, planter, jord og avklipp fra hekker.

Service av garasjeporter

Service av garasjeporter ble etter planen gjennomført i 2022.
Neste runde blir i 2025.
Det er likevel sterkt anbefalt fra Igland at folk smører portfjærene hvert år, i tillegg til å vaske porten.

Rettslige tvister

Styret er ikke i rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Foreløpig planer for 2025:

- Vår- og høstdugnad. Spesifikk info vil alltid bli sendt ut i forkant.
- Egne tun-dugnader. Oppdatert utbedringsliste vil komme i løpet av våren. Her gjelder bl.a. maling av lyktestolper, kalking av plen, beising av utemøbler, vedlikehold av postkassestativ m.m.
- Utskifting/maling av skillevegger. Dette er alle beboere pålagt å få utført. Mye er blitt tatt, men det gjenstår noe på enkelte tun.
- Vask, eller utskifting, av gamle markiser.
- Vedlikehold, eller fjerne/skifte ut gamle gjerder.
- Alle må stelle hekker, trær og busker, og spesielt det som går ut mot tunveier. Meld ifra hvis du trenger hjelp til dette.
- Øvrig fortløpende vedlikehold.
- Montering av nytt huskestativ ved tun 6.
- Fylkeskommunen skal foreta fartsmålinger, etter henvendelser fra styret, langs veien mot skolen med tanke på etablering av flere fartsdumper.

3. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser et negativt driftsresultat før finansposter på kr -2.077.853. Årets resultat er også negativt kr -5.052.896, hvilket er kr 6.336.293 lavere enn budsjettert.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr. 31.12.2024 kr 3.027.488, hvilket er et tilfredsstillende nivå.

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

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024, og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske, eller av annen karakter fra 31.12.2024, og frem til styrets årsberetning er gitt.

4. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2025

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader. Styrets målsetning er å suksessivt redusere borettslagets lån med normale avdrag til neste store rehabiliteringsprosjekt, samtidig som felleskostnadene holdes på et mest mulig fornuftig og stabilt nivå. Det ble gjort et nytt låneopptak på kr 7.500.000 i 2024 for å finansiere brannisoleringsprosjektet. Lånetiden er utvidet til 25 år.

Vedlikehold

Materialkostnadene for vedlikehold har økt markant under 2024, i tillegg til energi / drivstoff, som igjen påvirker borettslagets budsjett som blant annet plenklipping, strøm og snømåking.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Gjensidige har meddelt at egenandelen på forsikringsskade økes til kr 12.000,- kr.
Det har vært innmeldt 2 skadesaker i 2024. Det gjaldt påkjørsel av garasjevegg og brudd i et avløpsrør.

Kabeltv og bredbånd

Se separat informasjon ovenfor.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. For 2025 er det varslet økning i vannavgifter på 49% og avløp på 35%.

245 Tæruddalen Borettslag

Finanskostnader

Lånene er plassert i OBOS-banken på gunstige betingelser.

Styret følger nøye med på renteutviklingen, og nivået ligger nå 0,25% høyere enn det som ble lagt til grunn for 2025 budsjettet. Det forventes at vi nå er på rentetoppen, og at renten troligvis vil gå ned noe mot slutten av året. Dog vil dette troligvis ikke få en effekt før 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024, og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Tæruddalen 07.05.2025

Terje Møien

Jens-Michael Jessen

Stine Ek Molstad

Amir Armingollar

Gjermund Hoelstad Danielsen

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Tæruddalen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 707 844	8 530 109	9 710 150	9 957 620
Annen driftsinntekt	2	10 000	0	22 000	0
Sum driftsinntekter		**9 717 844**	**8 530 109**	**9 732 150**	**9 957 620**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	285 250	285 250	286 000	286 000
Konsulenttjenester	4	290 837	219 616	206 999	225 000
Kontingenter	5	45 702	45 702	45 700	45 500
Rep og vedlikehold	6	7 272 537	344 406	255 000	305 000
Forsikringer		573 108	511 792	562 000	657 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	2 013 753	2 155 941	2 210 000	2 620 000
Energi og fyring		250 771	255 909	283 000	350 000
Kabel-TV og telefoni		712 366	658 900	713 000	725 000
Driftskostnader	8	257 908	270 556	292 000	275 000
Andre driftskostnader	9	93 465	104 763	159 952	118 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	0	996	1 000
Sum driftskostnader		**11 795 696**	**4 852 833**	**5 014 647**	**5 607 500**
Driftsresultat før finansposter		**-2 077 853**	**3 677 275**	**4 717 503**	**4 350 120**
Finansielle poster					
Finansinntekt		145 416	43 629	0	0
Finanskostnad		3 120 460	2 437 508	2 910 000	3 067 000
Sum finansposter		**-2 975 044**	**-2 393 879**	**-2 910 000**	**-3 067 000**
Årsresultat		**-5 052 896**	**1 283 397**	**1 807 503**	**1 283 120**
Overført udekket tap	12	-5 052 896	1 283 397	0	0
Sum disponering		**-5 052 896**	**1 283 397**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Tæruddalen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	53 761 445	53 761 445
Tomt	10, 16	1 329 335	1 329 335
Sum varige driftsmidler		55 090 780	55 090 780
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**55 090 780**	**55 090 780**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 023 185	918 806
Kundefordringer		24 604	39 302
Andre fordringer		77 691	80 719
Sum fordringer		1 125 480	1 038 827
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 027 488	1 780 226
Sum omløpsmidler		**4 152 968**	**2 819 053**
SUM EIENDELER		**59 243 748**	**57 909 833**

Balanse 31.12.2024

Tæruddalen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	11 200	11 200
Udekket tap	12	-29 506 790	-24 453 894
Sum egenkapital		**-29 495 590**	**-24 442 694**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	57 966 621	51 692 118
Borettsinnskudd	15, 16	29 926 800	29 926 800
Sum langsiktig gjeld		87 893 421	81 618 918
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		801 482	686 246
Annen kortsiktig gjeld		44 436	47 363
Sum kortsiktig gjeld		845 917	733 608
Sum gjeld		**88 739 338**	**82 352 526**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 243 748**	**57 909 833**

Tæruddalen Borettslag

Terje Møien
Styrets leder

Jens-Michael Jessen
Styremedlem

Stine Ek Molstad
Styremedlem

Amir Masod Armingohar
Styremedlem

Gjermund Hoelstad Danielsen
Styremedlem

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 30 000,- 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	4 750 106	3 714 096	4 751 000	5 305 000
Stipulerte renter	2 909 952	2 466 768	2 910 000	3 067 000
Stipulerte avdrag	1 678 200	1 949 400	1 678 000	1 153 000
Garasje	6 420	5 580	5 750	6 420
Tilbygg	126 216	112 740	110 400	126 200
Strøm lading El-bil	236 950	281 525	255 000	300 000
Sum felleskostnader	**9 707 844**	**8 530 109**	**9 710 150**	**9 957 620**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter (Egenandel forsikring)	10 000	0	22 000	0
Sum andre driftsinntekter	**10 000**	**0**	**22 000**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	250 000	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	36 000	36 000
Sum lønnskostnader	**285 250**	**285 250**	**286 000**	**286 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 188	6 188	6 999	7 000
Forretningsførerhonorar	208 130	199 459	200 000	218 000
Teknisk bistand	76 519	13 969	0	0
Sum konsulenttjenester	**290 837**	**219 616**	**206 999**	**225 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	6 502	45 702	6 500	6 500
Kontingent BORI	39 200	0	39 200	39 000
Sum kontingenter	**45 702**	**45 702**	**45 700**	**45 500**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	78 916	151 228	150 000	125 000
Vedlikehold VVS	7 600	-19 727	20 000	25 000
Vedlikehold elektro	28 271	14 393	10 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	48 767	162 708	70 000	125 000
Vedlikehold brannsikring	81 438	20 850	0	0
Dugnadskostnader	3 670	4 954	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	0	0
Større vedlikehold/påkostninger	7 023 875	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**7 272 537**	**344 406**	**255 000**	**305 000**

Større vedlikehold/påkostninger gjelder prosjekt "Brannskillevegger".

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	1 824 249	1 796 713	1 850 000	2 310 000
Eiendomsskatt	189 504	359 228	360 000	310 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**2 013 753**	**2 155 941**	**2 210 000**	**2 620 000**

Lillestrøm kommune fakturerte ikke eiendomsskatt for 2. halvår, pga. for mye innkrevd eiendomsskatt tidligere år.

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	149 854	145 556	148 000	160 000
Gressklipping	108 054	125 000	144 000	115 000
Sum driftskostnader	**257 908**	**270 556**	**292 000**	**275 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	11 205	11 205	12 000	12 000
Skadedyrbekjempelse	13 052	11 400	13 000	15 000
Søppeltømming/container	26 064	37 482	85 000	40 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	996	1 000
Verktøy og redskaper	0	865	996	1 000
Inventar	745	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	6 750	0	0
Kontorrekvisita	0	0	1 992	2 000
Lisenser/software	26 040	23 436	26 000	26 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	996	1 000
Kostnader tillitsvalgte	2 989	0	4 992	5 000
Generalforsamling/årsmøte	4 373	3 284	3 996	5 000
Velferdskostnader	906	998	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	295	1 585	1 992	2 000
Øredifferanser	-4	-42	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	7 992	8 000
Sum andre driftskostnader	**93 465**	**104 763**	**159 952**	**118 000**

Note 10 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	53 761 444	1 329 335
Anskaffelseskost pr.31.12	53 761 444	1 329 335
Bokført verdi pr.31.12	53 761 444	1 329 335
Anskaffelsesår	1983	1983

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 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 11 200 fordelt på 112 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-24 453 894	-25 737 290
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-5 052 896	1 283 397
Sum opptjent egenkapital 31.12	-29 506 790	-24 453 894
Udekket tap 31.12	-29 506 790	-24 453 894

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 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån (lånnr. 9820.75.35249) innfridd 2024	0	51 692 118
Pantelån (lånnr. 9820.83.33143)	57 966 621	0
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**57 966 621**	**51 692 118**

Note 14 Pantelån

OBOS-Banken AS (Lånenummer 9820.75.35249)		
Opprinnelig 2017	65 350 000	
Nedbetalt tidligere	13 657 882	
Nedbetalt i år	51 692 118	
Lånesaldo 31.12	0	**0**
OBOS-Banken AS (Lånenummer 9820.83.33143)		
Renter 31.12.24: 5,59%		
Innfridd iht. nedbetalingsplan: 31.12.2049		
Opprinnelig 2024	58 700 000	
Nedbetalt i år	733 379	
Lånesaldo 31.12	57 966 621	**57 966 621**
Sum langsiktig gjeld		**57 966 621**

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 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	87 893 421	81 618 918
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	55 090 780	55 090 780
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	95 276 800	95 726 800

Tinglyst pant i henhold til pantattest.

Note 17 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**2 085 444**	**2 559 478**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-5 052 896	1 283 397
Fradrag for avdrag langsiktig lån	6 274 503	-1 757 430
B. Årets endring i disponible midler	1 221 607	-474 033
C. Disponible midler 31.12	**3 307 051**	**2 085 444**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 152 968	2 819 053
- Kortsiktig gjeld	845 917	733 608
= Disponible midler 31.12	**3 307 051**	**2 085 444**

245 2024 Årsoppgjørspakke

Navn	Dato	Navn	Dato
Møien, Terje	**2025-03-28**	**Armingohar, Amir Masod**	**2025-04-08**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Møien, Terje		bankID Armingohar, Amir Masod	
Navn	Dato	Navn	Dato
Molstad, Stine Ek	**2025-04-07**	**Danielsen, Gjermund Hoelstad**	**2025-04-08**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Molstad, Stine Ek		bankID Danielsen, Gjermund Hoelstad	
Navn	Dato		
Jessen, Jens-Michael	**2025-04-03**		
Identifikasjon			
bankID Jessen, Jens-Michael			

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

Til generalforsamlingen i Tæruddalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tæruddalen Borettslag som viser et underskudd på NOK 5 052 896. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 09.04.2025

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, 9. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

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 09.04.2025

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I TÆRUDDALEN BORETTSLAG, AVHOLDT ONSDAG 7. MAI 2025 KL. 18:00, TÆRUDDALEN SKOLE

Møtet ble åpnet av styreleder Terje Møien. Forretningsfører BORI var ikke innkalt og ingen møtte derfra.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Terje Møien.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Opptelling av antall stemmeberettigede

Til stede fra andelseierne: 23 stemmeberettigede, 3 fullmakter.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Valg av sekretær og to andelseiere til å underskrive protokollen

Stine Ek Molstad (5) ble valgt til sekretær.

Anne-Grete Tørtberg Nebell (9) og Markus Duna (16) ble valgt til å underskrive protokollen.

VEDTAK: Enstemmig valgt

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt. Det bemerkes at det var en skrivefeil i innkallingen som ble sendt i postkassene, som sa at det stod torsdag, i stedet for onsdag. Det er viktig å unngå slike feil, da det kan føre til redusert oppmøte på generalforsamling. Det ble utsendt sms, epost og nyhetsoppdatering da feilen ble oppdaget. Det stod også kun feil dag, datoen var fortsatt den samme, og det var rett på alle kanaler.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Årsberetning 2024

Årsberetning gjennomgått, ingen kommentarer.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt.

Sensitivity: Internal

Årsoppgjør

Det største avviket kommer av brannisoleringsprosjektet.

Vi forventet rentenedgang som ikke har kommet, med tanke på økning av felleskostnader. Foreløpig har vi god likviditet og trenger ikke gjøre noe mer for å ta igjen. Årsoppgjøret godkjennes.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor:

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Godtgjørelse til styret:

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

245 Tæruddalen Borettslag

Sensitivity: Internal

Innkommende saker:

Eiendomsskatt:

Det foreslås å legge til et tredje alternativ: betale ned på lån i stedet for å sette pengene på høyrentekonto. Det stemmes om alle 3 forslagene.

VEDTAK: Forslag 1 vedtas med 18 stemmer pluss 2 fullmakter. Pengene settes på konto.

Søknadsplikt på utbedringer av bad og krav om autorisert håndtverker:

Kommentarer: Det ønskes å presiseres hvilke type endringer det gjelder, typ rørsystem, membran og elektrisk. Ordlyden endres til at det vil være informasjonsplikt ved arbeid i våtrom som påvirker rørsystem, elektrisk og membran? Dersom en skade oppstår på grunn av arbeid utført av ufaglært arbeidskraft eller personer som ikke innehar de rette godkjenninger for å utføre slikt arbeid vil borettslaget fraskrive seg ansvar for eventuelle egenandeler. Saken sendes tilbake til styret for en spesifisering av teksten som kan tas avstemning for ved et senere tidspunkt.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Belysning:

Det vil være veldig kostbart. Det stemmes mot forslaget. Altså at det ikke skal gjennomføres noe arbeid på dette nå.

VEDTAK: Godkjennes med 23 + 3 fullmakter

Utbygning:

Innstilling fra borettslaget: Styret godkjenner utbygging basert på de forhåndsgodkjente tegningene fra 1989. Det må uansett foreligge en godkjenning fra kommunen.

VEDTAK: Godkjennes med 17 stemmer + 3 fullmakter

Trafikksikkerhet:

Det opprettes en beboergruppe som i dialog med styret bistår med tiltak for å bedre trafikksikkerheten i Tæruddalen. Dette inkluderer men er ikke begrenset til kontakt med budbilbyråer, meldinger ut til borettslaget for å bevisstgjøre andre beboere på trafikksikkerhet, henvendelser til kommunen.

Sensitivity: Internal

VEDTAK: Enstemmig vedtatt.

Styret:

Styret velges ved aklimatisering, ingen innvendinger, nåværende styre fortsetter. De som er på valg fortsetter.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt.

Valgkomite

Ingen melder seg til å være i valgkomite. Vi fortsetter uten valgkommite og saken tas opp på nytt ved neste generalforsamling.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Terje Møien

Stine Ek Molstad

Anne-Grete Tørtberg Nebell

Markus Duna

245 Tæruddalen Borettslag

Sensitivity: Internal

Vedtekter

for **Tæruddalen Borettslag** org nr 931 930 907

tilknyttet **BORI BBL**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.12.1982, sist endret den 05.05.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tæruddalen 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 Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo 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 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Opprinnelig varmtvannsbereder skal likevel skiftes for borettslagets regning.

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

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

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

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

(6) Andelseier skal benytte autorisert fagpersonell til vedlikeholdsarbeid og nyanlegg som krever dette.

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

(8) Andelseier skal sørge for utvendig maling/beising av boligen i henhold til vedtak i styret. Borettslaget er ansvarlig for anskaffelse av nødvendig maling/beis og utstyr, samt rutiner for kvalitetssikring av arbeidet.

(9) Andelseier skal dekke egenandelen ved forsikringsskader som er knyttet til manglende vedlikehold eller andre forhold omtalt i punkt 5-1 (1) – (8), glasskader påført vinduene innenfra, samt skader som skyldes grov eller fortsettelig uaktsomhet fra andelseier.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle 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. Valgkomite og dens oppgaver

9-1 Valgkomiteen
(1) Borettslaget skal ha en valgkomite som skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. I tillegg skal styret utpeke en representant som observatør i valgkomiteen, blant sine medlemmer som ikke er på valg på neste ordinære generalforsamling

(2) Funksjonstiden for leder og medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle kan gjenvelges.

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

9-2 Valgkomiteens oppgaver
(1) Valgkomiteen skal innstille til generalforsamlingen på:
- ledere til styret og valgkomiteen
- medlemmer og varamedlemmer til styret og valgkomiteen.

(2) Valgkomiteens leder skal innkalle til første møte innen et halvt år etter ordinær generalforsamling. På første møte skal det velges en nestleder og det skal legges en plan for arbeidet med innstilling til neste ordinære generalforsamling.

(3) Valgkomiteen skal levere sin innstilling til styre helst innen utgangen av fristen for levering av saker til ordinær generalforsamling, som kunngjøres i rundskriv fra styret, og senest en uke før ordinær generalforsamling avvikles.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer og varamedlemmer til valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 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.

10-6 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.

10-7 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR TÆRUDDALEN BORETTSLAG

Husordensreglene har som målsetting å fremme trivsel og godt naboskap i borettslaget, og disse reglene bør kun omfatte forhold som har vesentlig betydning for bomiljøet i borettslaget.

Det er viktig at husordensreglene blir forstått og akseptert, og at det er klare retningslinjer for håndtering av brudd på disse.

Husordensreglene må sees i sammenheng med vedtekter, lov om borettslag og vedtatte retningslinjer for ulike forhold i Tæruddalen borettslag.

Styret kan i særskilte tilfeller dispensere for enkelte krav i husordensreglene. Dette skal i så fall skje etter søknad fra andelseier og meddeles skriftlig.

1. GENERELLE ORDENSREGLER

1.1. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

1.2. Naboer skal varsles ved festligheter som forventes å medføre mer støy enn vanlig tidsrommet nevnt i pkt. 1.1. Slikt nabovarsel fritar ikke for å vise rimelig hensyn.

1.3. Lov om helligdagsfred bør etterleves i størst mulig grad. § 3 inneholder bl.a.:
"På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm."

1.4. Andelseierne skal holde sine uteområder i alminnelig pen stand.

2. DYREHOLD

2.1. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets uteområder, eventuelt forsvarlig innegjerdet i egen hage.

2.2. Hundeeier plikter å fjerne ekskrementer som hunden legger fra seg på borettslagets område.

2.3. Katter skal ha tilsyn når eierne er på ferie og lignende.

2.4. Hannkatter, som ikke kun er innekatter, skal kastreres.

2.5. Kjæledyr må generelt ikke være til unødvendig sjenanse for naboer

3. PARKERING/BILKJØRING/BILVASK

3.1. Det er soneparkering i Tæruddalen og forbudt å parkere utenom oppmerkede plasser.

3.2. Andelseierne plikter å benytte sine garasjer til parkering av bil.

3.3. På midtre garasje-/parkeringsfelt skal andelseiere med garasje i langgarasjen benytte plassen foran garasjeporten til parkering av evt. bil nr. 2.

3.4. Det er ikke tillatt å parkere tilhengere, campingvogner, bobiler, avskiltede biler, mopeder/motorsykler, ol. på oppmerkede parkeringsplasser.

3.5. Kjøring og parkering er ikke tillatt på plenområder.

3.6. Kjøring til husene er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing, og må foregå i gangfart.

3.7. Bilvask er ikke tillatt på tun- eller fellesområdene.

3.8. I forbindelse med større oppussingsprosjekter kan det være behov for lett tilgang til arbeidsbiler i nærheten av huset. Disse må ikke være til vesentlig hinder for utrykningskjøretøy, og det er andelseiers ansvar å informere om parkeringsbestemmelsene.

3.9. Styret kan vedta særskilte retningslinjer når dette er nødvendig, for eksempel for å sikre tilfredsstillende snøbrøyting, ved større rehabiliteringsprosjekter, o.l.

4. SØPPEL/AVFALL

4.1. Miljøcontainere for husholdningsavfall, papir og hageavfall skal brukes i henhold til retningslinjer for slike.

4.2. Dersom container er full, skal andelseier ta med aktuelt avfall tilbake og oppbevare dette til container er tømt. Det er ikke tillatt å plassere avfall ved siden av container.

4.3. Miljøfarlig avfall må bringes til kommunens miljøstasjoner av andelseier selv.

4.4. Andelseierne er selv ansvarlig for håndtering og bortkjøring av avfall i forbindelse med større oppussings- og byggetiltak.

4.5. Borettslaget leier containere for annen type avfall enn nevnt i pkt. 4.1, 4.3 og 4.4 i forbindelse med dugnader og opprydningsaksjoner. Andelseierne kan fritt benytte disse.

4.6. Organisk hageavfall skal tømmes i deponi i sørlige enden på den kommunale p-plassen. Det er inngått avtale med Skedsmo kommune om dette.

5. VEDLIKEHOLD/BYGGETILTAK

5.1. Borettslaget er generelt ansvarlig for utvendig vedlikehold, men andelseierne skal selv delta aktivt i preventivt vedlikehold som maling, vask av hus, ol.

5.2. Andelseierne er ansvarlig for nødvendig innvendig vedlikehold.

5.3. Alle typer byggetiltak som påbygging på hus, påbygging/nybygging av boder, oppsetting av gjerder og skillevegger, ol. skal meldes/søkes til styret før tiltaket igangsettes, og de skal gjennomføres i henhold til retningslinjer trukket opp av generalforsamlingen/styret.

5.4. For arbeid knyttet til 5.2 og 5.3 er andelseier ansvarlig for at det benyttes godkjente fagfolk, at arbeidet blir utført i henhold til lover og forskrifter og at nødvendig dokumentasjon blir utarbeidet. Samsvarserklæring skal leveres styret etter avsluttet arbeid.

5.5. Gjerder skal vedlikeholdes regelmessig av andelseier og skal være i god stand.

5.6. Borettslaget har eget kabelnett og det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

6. BRANNSIKRING

6.1. Alle hus har et tildelt 2 brannslokningsapparater og 2 brannvarslere, en for hver etasje. Dette er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes fra huset.

6.2. Andelseierne er ansvarlig for å sikre at brannslokningsapparat og brannvarslere funksjonelt i orden til enhver tid, men borettslaget sørger for kontroll og service på brannsloknings-apparatene iht. forskrift.

6.3. Det er ikke lov å benytte fyrverkeri inne på tun- eller fellesområder. Alle bes om å trekke ut på Tæruddalveien (fra barnehagen inn mot skolen) for bruk av fyrverkeri på nyttårsaften.

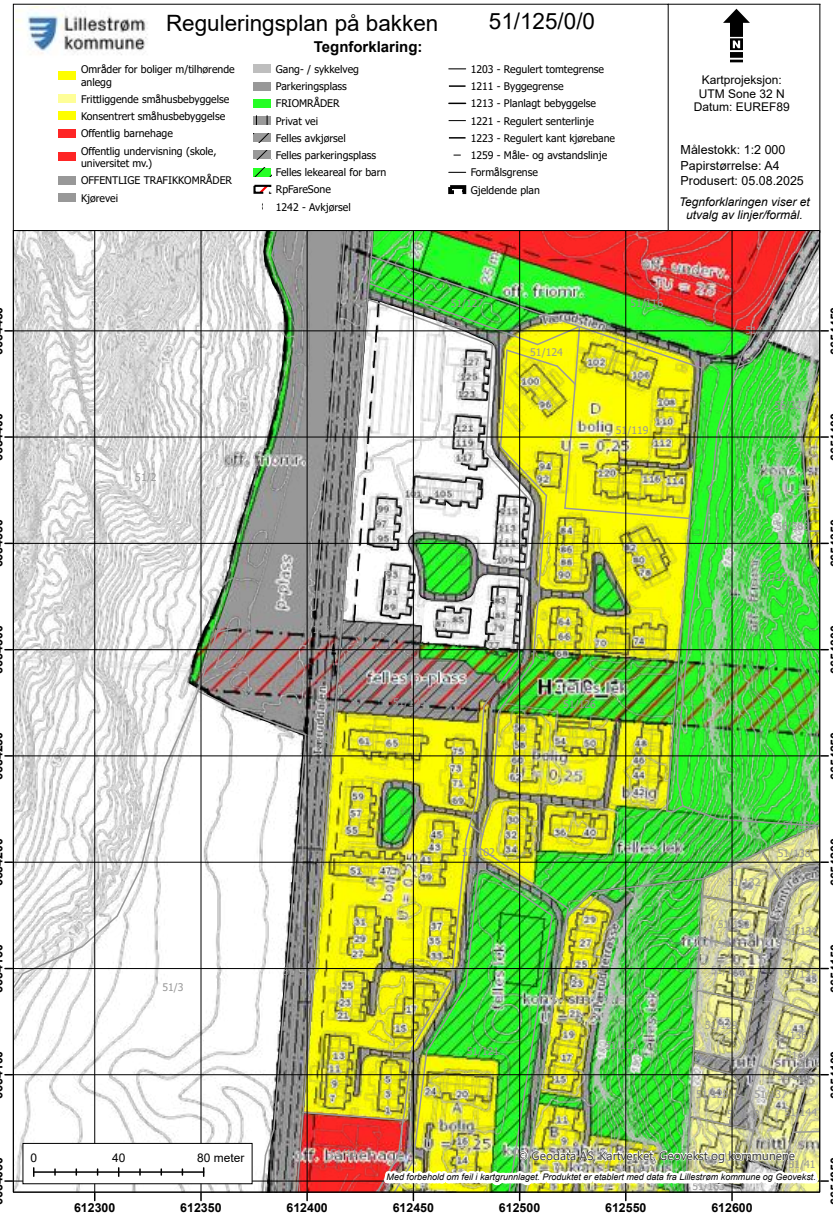
SANKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

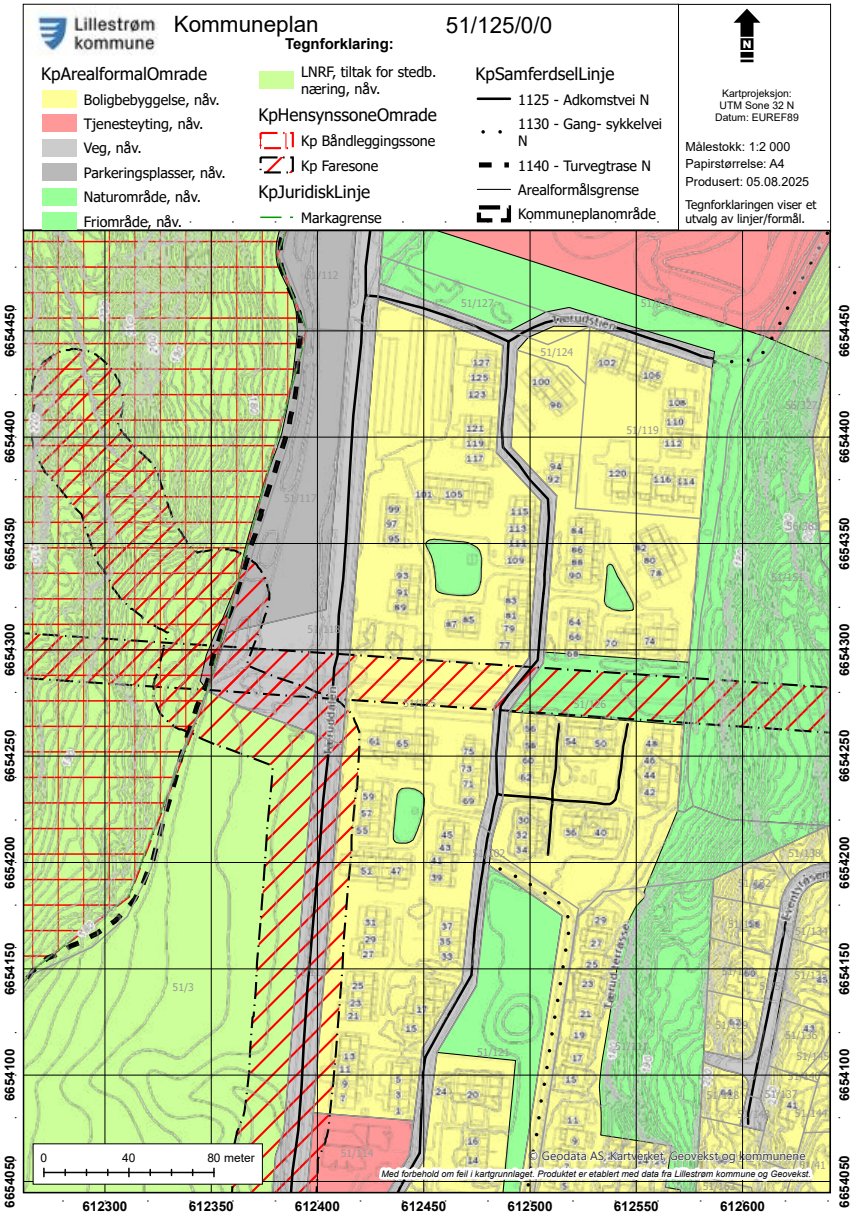
Styret har plikt til å påse at husordensreglene etterleves. Ved brudd på disse kan styret benytte ulike sanksjoner, bla. ved å:

- gi muntlig og/eller skriftlig påtale til andelseier/beboer
- rekvirere borttauing av biler som er parkert i strid med reglene (gjelder ikke vedr. pkt. 3.2)
- kreve at byggetiltak som startes uten at det er meldt/søkt til styret stoppes omgående til melding/søknad sendes og er besvart av styret
- kreve at påbygg som ikke utføres i henhold til vedtatte retningslinjer blir endret eller revet
- kreve at gjerder som ikke vedlikeholdes tilfredsstillende blir revet
- kreve at andelseier/beboer selv betaler ekstrakostnader som måtte bli belastet ved feil bruk av miljøcontainerne.

Ved gjentatte og alvorlige brudd på husordensreglene kan styret pålegge andelseier å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Før slikt pålegg kan settes i verk med utgangspunkt i husordensreglene, må styret ha gitt minst to skriftlige påtaler for brudd på en eller flere av reglene, og det må gå fram av siste påtale at fortsatte brudd på reglene vil kunne føre til pålegg om salg.

Informasjon fra kommunen


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
51/125/0/0
Tegnforklaring:
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gang- / sykkelveg
Parkeringsplass
FRIOMRÅDER
Privat vei
Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
RpFareSone
1242 - Avkjørsel
1203 - Regulert tomtegrense
1211 - Byggegrense
1213 - Planlagt bebyggelse
1221 - Regulert senterlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
off. undervg. TU = 25
off. friomr.
D bolig U = 0,25
off. barnehage
felles p-plass
Hovedsjakt
felles lek
0 40 80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6654450
6654400
6654350
6654300
6654250
6654200
6654150
6654100
6654050
612300
612350
612400
612450
612500
612550
612600


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
51/125/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Veg, nåv.
Parkeringsplasser, nåv.
Naturområde, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Båndleggingssone
Kp Faresone
KpJuridiskLinje
Markagrense
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1140 - Turvegtrase N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
0 40 80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6654450
6654400
6654350
6654300
6654250
6654200
6654150
6654100
6654050
612300
612350
612400
612450
612500
612550
612600

SKEDSMO KOMMUNE

A/L Skedsmo Boligbyggelag
Alex. Kiellandsgt. 10
2000 Lillestrøm

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: rekkehus (nr. 6) Sak nr: 668/81

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadr: Tærudstien 15 - 19 G.nr: 51 B.nr: 122

Byggets grunnflate: 199 Ant.etg: 2 Ant.leiligh: 3

Leieareal: 300 Brutto gulvareal:

Tatt i bruk: 28.2.1983

Anmerkninger:

Div. småarbeide står igjen.
Planeringsarbeidet står igjen.
Krav fra brannvesenet må etterkommes.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 år fra dato.

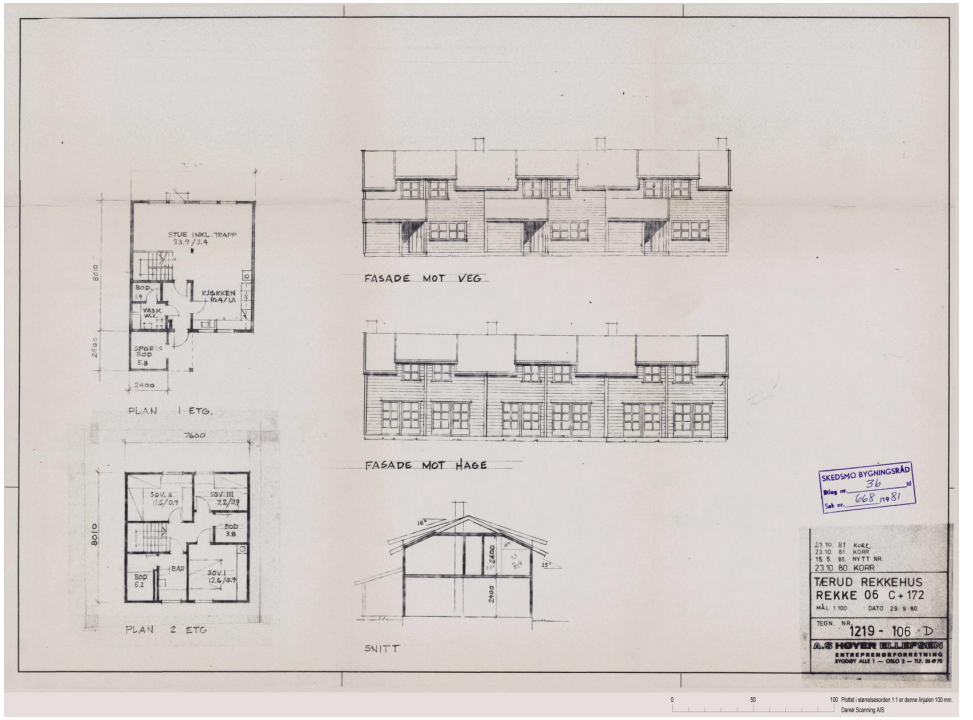
Skedsmo komm. bygningskontroll, den 28. febr. 1983

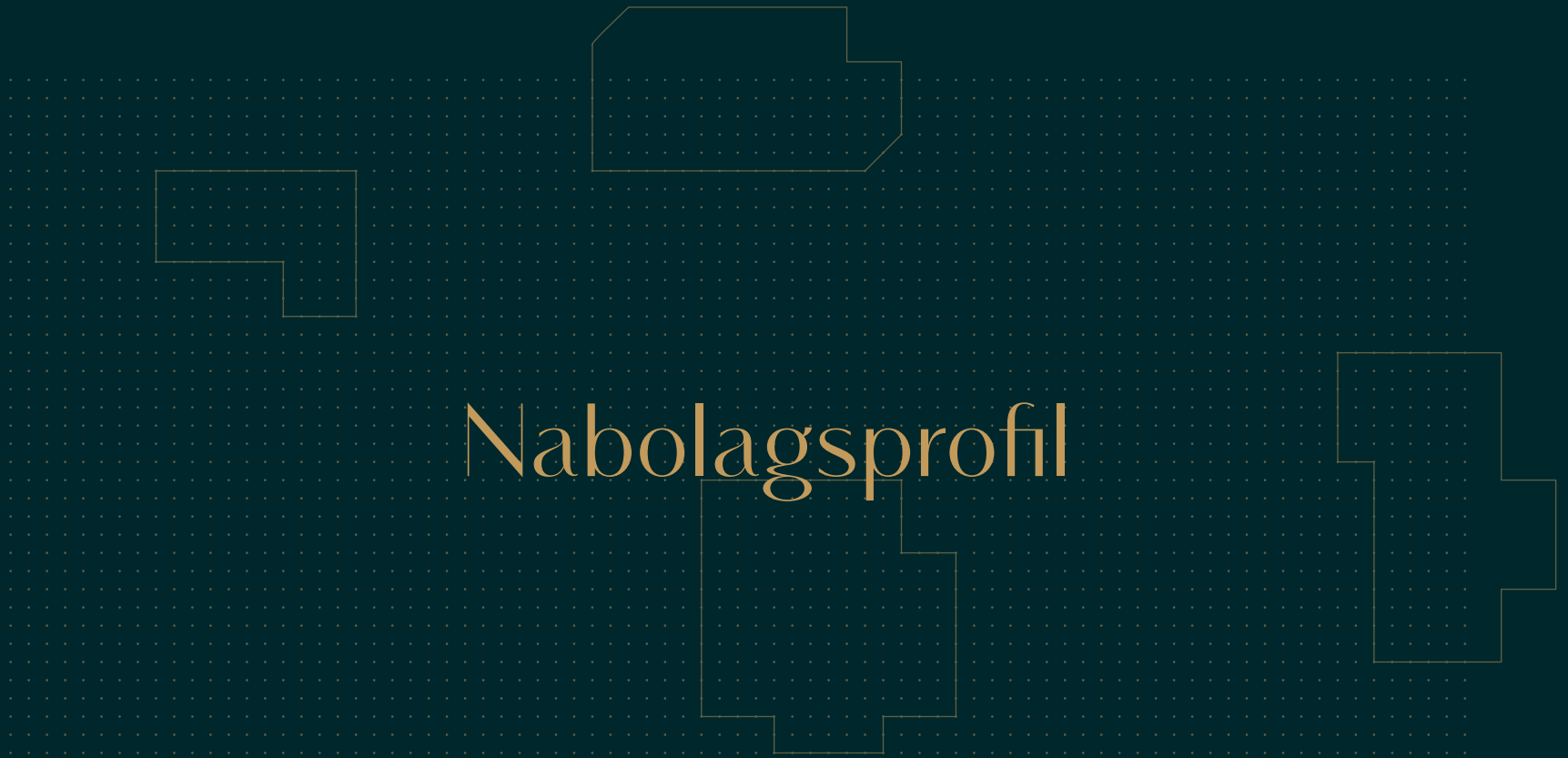
A. Lund
Bygningssjef

P.H. Horneman
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniøvesenet
Feiervesenet
Ligningsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Brotorgt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10




Nabolagsprofil

Tærudstien 17

Nabolaget Tæruddalen - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) 499 elever, 22 klasser	**23 min** 1.5 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 429 elever, 23 klasser	**5 min** 2.7 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 425 elever, 28 klasser	**8 min** 0.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**11 min** 7.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**12 min** 7.6 km

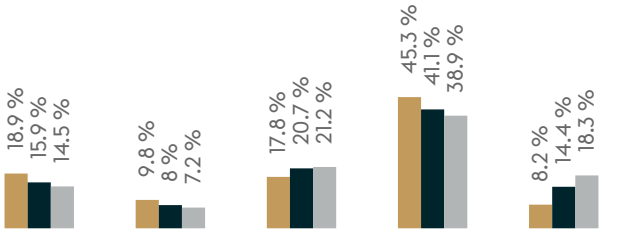
Offentlig transport

Midtskogveien Linje 340	**10 min** 0.8 km
Leirsund stasjon Linje R13	**9 min** 6.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**26 min** 27.5 km
Oslo Gardermoen	**23 min**

Barnehager

Tæruddalen barnehage (1-5 år) 41 barn	**2 min** 0.2 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	**23 min** 1.7 km
Skolsegglia Fus barnehage (1-5... 84 barn	**23 min** 1.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tæruddalen	429	148
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tæruddalen borettslag	2 min
Tærud Fjellhall	8 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	4 min
SATS Skedsmokorset	5 min

«Fantastisk oppvekstmiljø, nær naturen & mange jobber i Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0114/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tærudstien 17 2020 SKEDSMOKORSET

Betegnelse: Gnr 51, bnr 125 (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