

Lensmann Haaversens vei 187



Velkommen til

Lensmann Haaversens vei 187



Salgsoppgaven produsert 24. april 2024

Familievennlig på Holt Vestvollen

Familiebolig med herlig takterrasse med panoramautsikt! 3 plan - Garasje - Familievennlig område - 41 kvm takterrasse

Prisantydning	3 200 000,-
Fellesgjeld	1 259 760,-
Omkostninger	19 409,-
Totalpris	4 479 169,-
Fellesutgifter pr. mnd	15 195,-
BRA-i	132 kvm
Totalt BRA	145 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1990

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

Megler 2	Shayan Ferdowsian
Telefon	410 77 632
E-post	S.ferdowsian@nordvikbolig.no



Arealer og innhold

BRA-i:	132 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	145 kvm
TBA:	57 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
BRA-e: 13 kvm. Garasje
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 16 kvm.

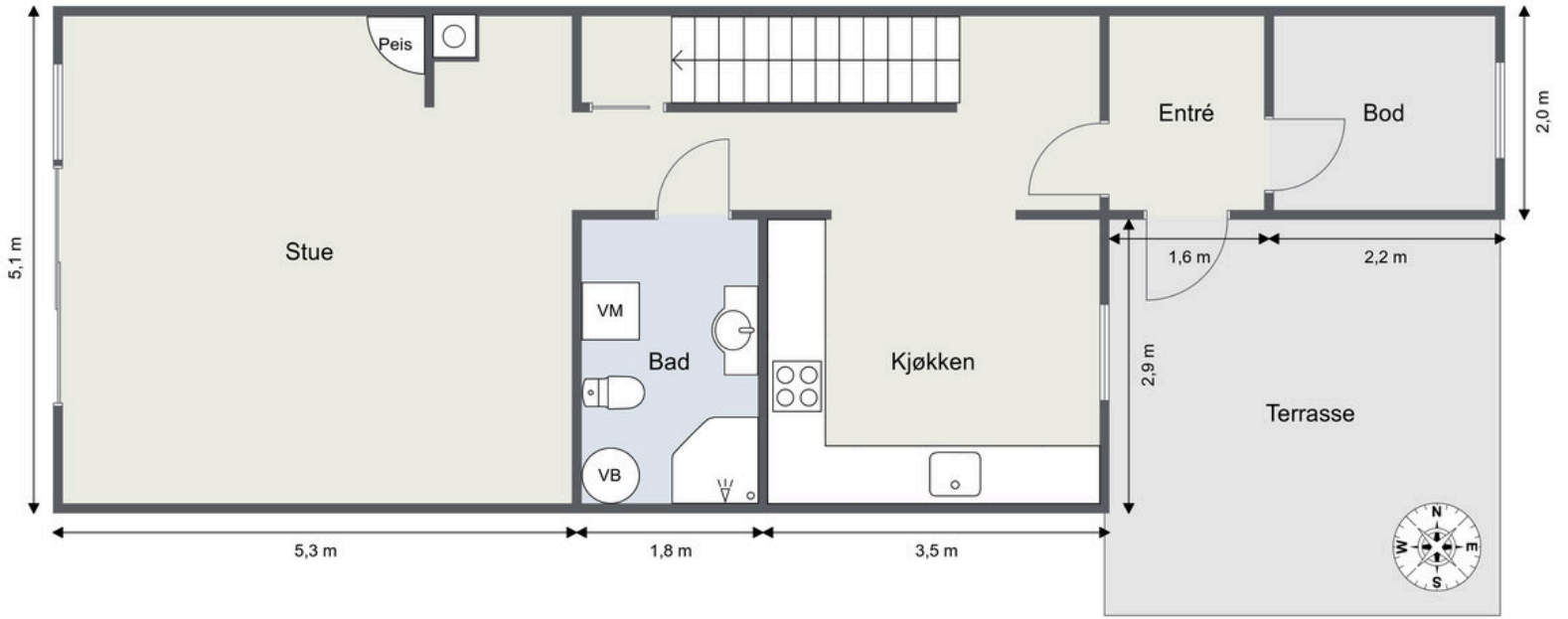
2. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.
TBA: 41 kvm.

DALBECK TAKST

Lensmann Haaversens vei 187

1. Etasje



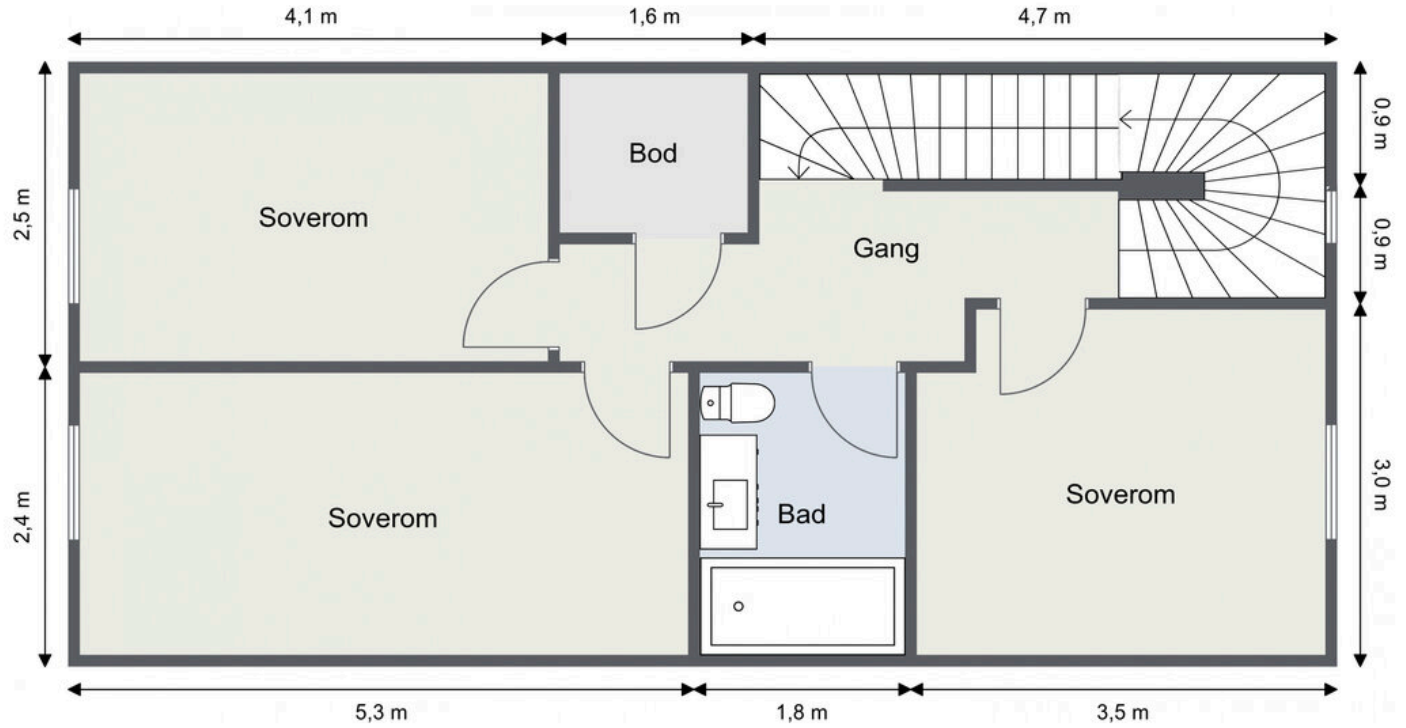
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

DALBECK TAKST

Lensmann Haaversens vei 187

2. Etasje



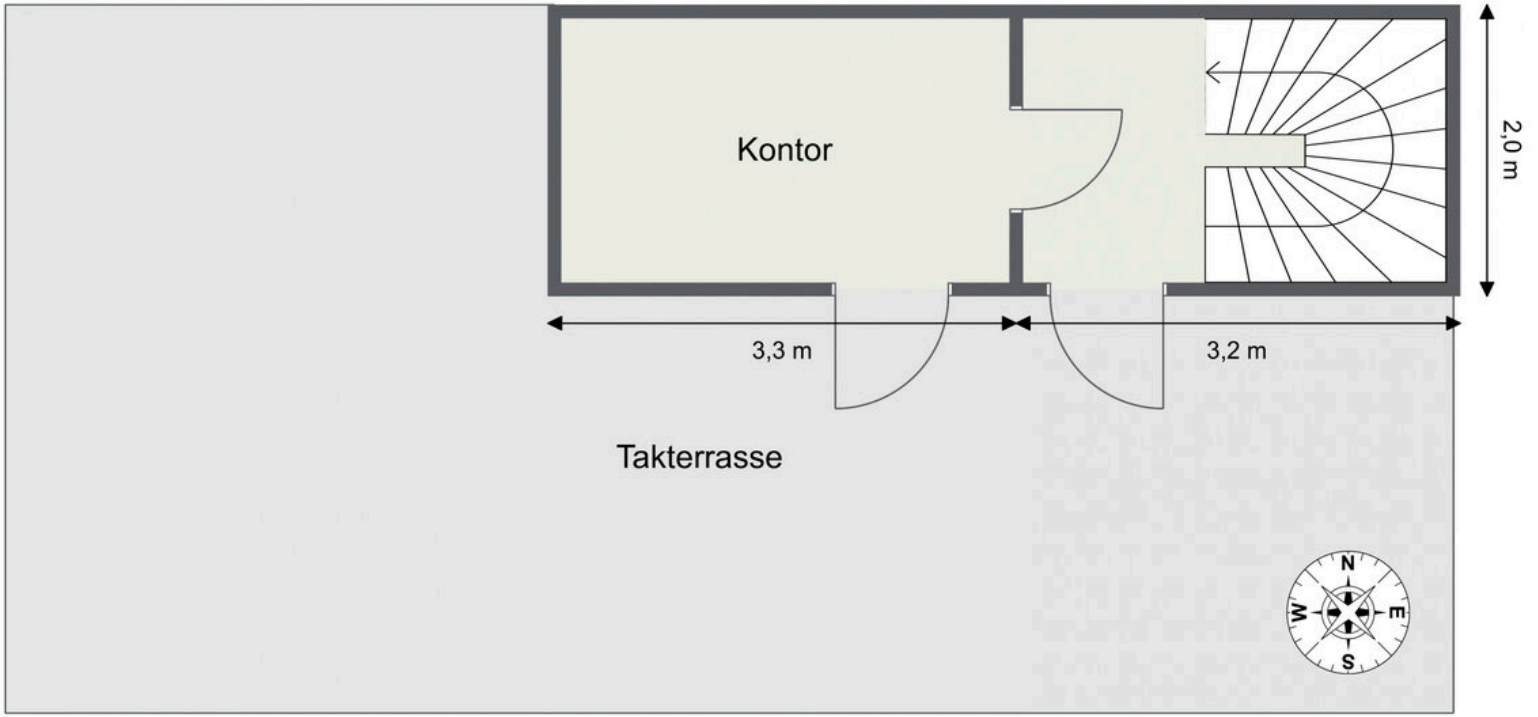
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

DALBECK TAKST

Lensmann Haaversens vei 187

3. Etasje



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




187





































Informasjon

Lensmann Haaversens vei 187

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0103/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Lensmann Haaversens vei 187, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 21, bnr 50 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 48 i Holtgrenda Borettslag, org.nr. 948292858

Selgere
Ivan Peter Pettersen
Camilla Jeanette Tømmeraas

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
1 259 760,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 459 760,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
500,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 009,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
19 409,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 468 769,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 479 169,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 132 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 145 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 64 kvm.
BRA-e: 13 kvm. Garasje
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 16 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.
TBA: 41 kvm.

Innhold

1. etasje: Entrè, gang, kjøkken, bad, stue og bod.
2. etasje: Gang, bad, 3 soverom og bod.
3. etasje: Kontor.

Videre disponeres garasjeplass i felles garasjerekke.

Standard

Entré
Selve entréen har en fin størrelse, og det er en stor garderobe med godt av oppbevaringsplass. Veggene er utført med malte flater. På gulvet er det lagt fliser. Fra entréen er det tilgang til praktisk bod med god lagringsplass.

Stue
Boligen har en stue med mange spennende muligheter. Det er lagt lys laminat på gulvet. Veggene er malt i en lys gråtone. Stuen varmes opp via peisovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming (panelovn).
Det du fort vil sette pris på ved denne boligen er de store vindusflatene, det herlige dagslyset og det at det ikke er noen gjenboere. Det er direkte utgang til hage fra stuen, perfekt for barna å løpe rett ut eller for å lufte familiens firbente venner.

Kjøkken
Boligen har eldre kjøkken med moderniseringsbehov. Det er utført i en L-form, som er svært praktisk i forhold til utnyttelsen av rommet. Kjøkkenet har lys, profilert innredning og laminat benkeplate. Veggene har malte veggflater og det er lagt vinylbelegg på gulvet.

Bad og wc/vaskerom
Boligen har to bad, et i 1. etasje og et i 2. etasje
Badet i 1. etasje har fliser på gulv og malt strie på vegger, og panel i himling. Det er dusjkabinett, baderomsmøbel, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt gulvstående toalett.

Badet i 2. etasje er et eldre bad. Badet er i dag innredet med gulvstående toalett, badekar og servant med 1-greps blandebatteri og underliggende servantskap.
Det er lagt fliser på gulv og vegger.

Soverom
Boligen har 3 soverom i 2. etasje. Alle soverommene er holdt i lyse farger, og er av gode størrelser. Det er plass til seng, tilhørende nattbord og garderobeskap. Det er lagt laminat på gulvene, malte veggflater, panel i himling på to soverom og tak-ess plater på ett rom.

Boligen har rikelig med uteplasser med terrasse ved inngangspartiet, hage med utgang fra stuen og en nydelig takterrasse med utgang fra kontoret i 3. etasje.

Parkering

Andelen disponerer garasje nr 4 i felles garasjerekke. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen? - 2014
Kjenner du til om det er/har ært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Lekkasje tak 3. etasje i mars 2015
Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, av faglært. Nytt membran, PVC Ektafol GT FDV på tak, 3. etasje. Flatetak AS.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Tomannsbolig over 3 etasjer. Støpt såle mot grunn. Yttervegger oppført i bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Flatt tak tekket med takpapp/membran. Boligen fremstår med en kombinasjon av normal stand med naturlig bruksslitasje og slitasje utover normal bruksslitasje grunnet alder og manglende vedlikehold. Det bemerkes at enkelte bygningsdeler har passert/nærmer seg normal forventet levetid der utskiftninger må forventes. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker samt alder og forventet gjenværende tid før utbedringer bør utføres.
- Balkonger, verandaer og lignende: TG2 settes som en helhetsvurdering av terrasse ved inngangsparti grunnet etterslep på vedlikehold og delvis demontert.
- Bad - 1. etasje: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på overflater, på grunn av ikke tilfredsstillende fall, riss/utvasket fugemasse, bom/hulrom og løse flis og på grunn av ikke tilfredsstillende vannbestandig materialer ved bereder, manglende rørmansjetter samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Bad - 2. etasje: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker samt alder og forventet gjenværende levetid, på grunn av ikke tilfredsstillende fall og bom/hulrom under fliser og på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på membran, tettesjikt og sluk.
- Kjøkken: TG2 settes på grunn av slitasje utover normal bruksslitasje og småskader.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.
- Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Ventilasjon: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.
- Elektrisk anlegg og samsvarserklæring: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år. Dette gjelder i utgangspunktet bare dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Likestilt med dette er beboelse av andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken, jf. borettslagsloven § 5-5, jf. § 5-6 c). Godkjenning kan bl.a. nektes dersom det foreligger saklig grunn. Se ellers borettslagsloven § 5-3 – 5-10.

Etter bestemmelsen i borettslagsloven § 5-6 kan bruken overlates til andre uten begrensningene som følger av § 5-5 i nærmere fastsatte situasjoner. For mer informasjon kontakt megler.

Dersom andelseieren selv bor i boligen, kan bruken av deler av boligen overlates til andre, jf. borettslagsloven § 5-4.
Se ellers vedtektene for eventuelle vilkår for å kunne bli andelseier. Fra 1. januar 2014 er det krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se https://dsa.no/ for nærmere informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe i stue, peisovn i stue, elektrisk gulvvarme på bad i 1. etasje og i entré. Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk i 2023 på 19 478 kWh. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 15 195,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, lønns- og personalkostnader, styrehonorar, konsulenttjenester, diverse drift og vedlikehold, forsikringer, eiendomsskatt, kabel-tv og bredbånd m.m. Listen er ikke uttømmende.

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

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 563 999,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 943 197,- pr. 2022
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd

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

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

Forretningsfører

Bori BBL - Eierskifte

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist på 5 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 21.05, og utgår dermed den 28.05.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 259 760,- pr. 31.03.2024
Avdrag: Kr 744,-
Rentekostnader: Kr 6 203,-

Boligbanken ASA
Tot. restgjeld: 85 034 701,-
Andel saldo pr. 31.03.24: 1 268 482,-
Type: A
Term: 12
Rente: 5,60%
Løpetid: 31.08.22-27.09.62

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Fellesformue

Kr 79 668,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

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

Borettslaget har gjennomført større vedlikehold som ble finansiert ved låneopptak.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnad i borettslaget.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige skadeforsikring

Polisenr. 89694657

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 17 971 kvm (Eiertomt)
Takterrasse:
Herlig og solrik takterrasse på hele 41m². Her har man en åpen og flott utsikt, og med god plass til spisegruppe, salong og annet utemøblement. Dette er et herlig oppholdsrom på sommerstid hvor man har plass til mange gjester på hyggelige selskap. Deler av terrassen har pergola. Med utgang fra stuen disponerer andelen en skjermet hage.

Felles tomt:
Borettslaget har store friområder for barn samt fotballbane og lekeplass.
Bilkjøring er begrenset inne på området så her er det trygt og godt for de minste.

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Ved siden av Rema 1000 ligger også legesenter, apotek, pizzeria og frisør. Coop Extra har post i butikk. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen i gangavstand fra Skedsmo Senter. Senteret er nylig pusset opp og fremstår som meget moderne, med parkeringsgarasje, stor Meny-butikk, Ark bokhandel, apotek, vinmonopol og frisør, samt flere store kjedebutikker og små nisjeforretninger med mer. Det er også kort vei ned til Lillestrøm sentrum.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.09.1992.

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

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

ammunisjonslageret Dumpa, høyspenningsanlegg og særlig hensyn til naturmiljø.

Reguleringskart og kommuneplan finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider: htt
ps://kartutside.lillestrom.kommune.no/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestrom
kart.Lillestromkart&locale=nb-NO
Konferer gjerne megler vedr. bruken av siden.

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

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

Odelsrett
Det hviler ikke odel på eiendommen

Konsesjon
Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
1989/ 105169-3/ 8 06.06.1989 ERKLÆRING/ AVTALE
BESTEMMELSER OM VANNRETT
Overført fra: KNR: 0231 GNR: 21 BNR: 49
Rett for kommunen til å ha liggende ledninger for vann, kloakk og strøm. Det kan ikke bygges over hovedledninger. Det må ikke uten samtykke av kommunen drives handels-, håndverks-, eller industrivirksomhet. Dokumentet kan sees hos megler.

1990/ 16166-1/ 8 14.12.1990 ERKLÆRING/ AVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kort fortalt: Rett for bnr.50 og 54 til vederlagsfritt å benytte tekniske anlegg på bnr.55. Felles ansvar for drift og vedlikehold. Best.om evigvarende vederlagsfri veirett for bnr.54. Vedlikehold og snørydding av veien dekkes av de to eiendommene, bnr. 54 og 55 med en halvpart på hver. Dokumentet kan sees hos megler.

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.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll 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:
Det er avtalt at selger skal betale en fastpris på 35 000,-. Videre skal selger betale kr. 7 900,- for oppgjør, kr. 15 900,- for tilrettelegging og kr. 3 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 19 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 30 748,75,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte

timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Eierskifterapport datert 16.04.24
Egenerklæringsskjema datert 26.04.24
Ferdigattest datert 18.09.92
Byggemeldte tegninger datert 10.07.88
Vedtekter datert 19.04.23
Husordensregler datert 19.04.23
Innkalling og protokoll gen.fors 2023
Innkalling og protokoll gen.fors 2024
Kart og regulering
Energiattest datert 05.12.13

Følgende vedlegg kan utleveres på forespørsel til megler:
Grunnboksutskrift datert 12.04.24
Grunnboksutskrift hovedbøl datert 24.04.24

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. februar 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41841289

Megler 2

Shayan Ferdowsian, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41077632

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lensmann Haaversens vei 187

Lensmann Haaversens vei 187

Nabolaget Vestre Holt - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

OKS grunnskole (1-10 kl.) 285 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 429 elever, 23 klasser	20 min 1.6 km
Brånås skole (1-7 kl.) 282 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 5.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	12 min 6.2 km

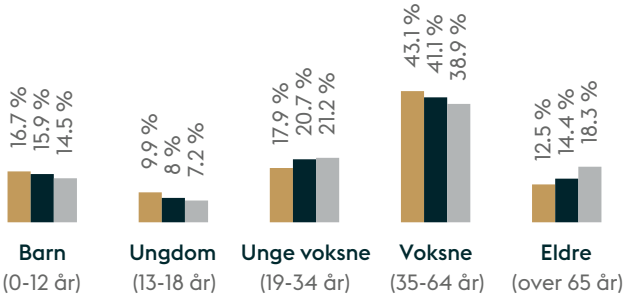
Offentlig transport

Holt senter Linje 340, 345	4 min 0.3 km
Leirsund stasjon Linje R13	10 min 6.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 21.9 km
Oslo Gardermoen	25 min

Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år) 69 barn	2 min 0.1 km
Holthagen barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.6 km
Sten-Tærud barnehage (0-5 år) 110 barn	15 min 1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sollia terrasse - balløkke	0.1 km
Holt/Vestvollen nærmiljøanlegg	9 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	7 min
Avancia Sport & Golf Skedsmo	9 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Lensmann Haaversens vei 187
2019 Skedsmokorset



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 16/04/2024

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

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:21, Bnr: 50
Hjemmelshaver:	Ivan Peter Pettersen og Camilla J. Tømmeraas
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	48
Tomt:	17971 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1990

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.04.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2

OM TOMTEN:
Felles tomt for borettslaget opparbeidet med internveier, plenarealer, trær og beplantning. Flere biloppstillingsplasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Tomannsbolig over 3 etasjer. Støpt såle mot grunn. Yttervegger oppført i bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Flatt tak tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med en kombinasjon av normal stand med naturlig bruksslitasje og slitasje utover normal bruksslitasje grunnet alder og manglende vedlikehold. Det bemerkes at enkelte bygningsdeler har passert/nærmer seg normal forventet levetid der utskiftninger må forventes. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

ANNET:
Boligen er en del av Holtgrenda Borettslag. Det anbefales å sette seg godt inn i borettslagets vedtekter og planer mtp. ansvar og vedlikehold.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré og bad. Belegg på kjøkken og gang i 3.etasje. Parkettgulv på kontor. Kun undergulv i boder. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av malte veggplater, malte slette flater, tapet/strie og panel i øvrige rom.
Tak: Panel på to soverom og bad i 1.etasje. Tak-ess plater i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Øvrige rom fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje/aldersslitasje. Det ble ikke avdekket større avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det nevnes dog at enkelte elementer fremstår med slitasje utover normal bruksslitasje der utskiftninger/utbedringer vil være naturlig.

- Stedvise riss, hakk og merker, slitasje og stedvis ufagmessig finish forekommer.
- Flere av gulvflatene fremstår med høy slitasje og småskader.
- Manglende gulvlister og skader/slitasje på dørkarmer.
- Betydelig knirk i gulv enkelte steder.
- Riss/mindre sprekker i pipe. Anbefales tilsyn fra feievesen for å konstatere tilstanden.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad i 1.etasje og i entré. Luft til luft varmepumpe (ikke montert opp på befaringsdag) og peisovn i stue. Øvrig elektrisk oppvarming.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om at borettslaget har skiftet kledning, taktekking og vinduer i perioden 2022/23. Det er ikke utført vesentlige endringer innvendig i selgers eietid.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	64			16	59	5
2.Etasje	55				52	3
3.Etasje	13			41	13	
SUM BYGNING	132			57	124	8
SUM BRA	132					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		13				
SUM BYGNING		13				
SUM BRA	13					

BRA-i:

1.Etasje: Entré, Bod, Gang, Kjøkken, Bad, Stue.
2.Etasje: Gang, Bod, Bad, 3 Soverom.
3.Etasje: Gang, Kontor.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

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

GARASJE / UTHUS:

Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke med vippeport. Borettslaget disponerer flere biloppstillingsplasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

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

16/04/2024



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres stedvis riss/mindre sprekker i grunnmuren. Det antas at dette kommer av bevegelser over tid og at det ikke er behov for strakstiltak.

Drenering er vurdert med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker samt alder og forventet gjenværende tid før utbedringer bør utføres.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Borettslaget sitt ansvarsområdet. Ikke funnet nevneverdige avvik på befaringsdagen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Selger informerer om ny kledning og etterisolering i 2022/23.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 2023. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Bygningsdelen ble ikke undersøkt på befaringsdagen på grunn av takterrasse over takkonstruksjonen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Boligen har flatt tak.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertaket ble visuelt undersøkt der det er tilgjengelig. Hovedkonstruksjonen er ikke tilgjengelig på befaringsdagen på grunn av takterrasse. Tilstandsgrad settes ut ifra alder og forventet gjenværende levetid.

Selger informerer om ny taktekking der det er takterrasse fra 2015 og ny taktekking over kontor/gang fra 2023.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loft over kontor med tilgang fra luke. Loftet ble visuelt undersøkt og det registreres enkelte fuktskjolder, ikke påvist fukt på befaringsdagen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen har en takterrasse på ca 41m2 med tilgang fra gang og kontor i 3.etasje samt en østvendt terrasse på ca 16m2 utenfor inngangsparti. Takterrassen fremstår i normal stand uten nevneverdige avvik.

Terrasse ved inngangsparti fremstår med etterslep på vedlikehold og delvis demontert etter arbeid med fasade. Utbedringer bør forventes.

Merknader: TG2 settes som en helhetsvurdering av terrasse ved inngangsparti grunnet etterslep på vedlikehold og delvis demontert.

7. Våtrom

7.1 Bad - 1.Etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Malte strie på vegger og panel i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Det registreres dog stedvis høy slitasje på grunn av alder.

Innredning har frittstående servant med underskap/skuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og gulvstående toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på overflater.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår med slitasje og ufagmessig fugemasse. Fall på gulv anses som ikke tilfredsstillende. Total fall på 10mm. Det registreres bom/hulrom under flere fliser samt løse flis og riss/utvasket fugemasse. Utbedringer/utskiftninger bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende fall, riss/utvasket fugemasse, bom/hulrom og løse flis.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er ikke registrert bruk av mansjetter ved rørgjennomføringer.

Det registreres at membranen er brettet opp ca 10cm bak varmtvannsbereder, men det er ikke etablert veggflater bak berederen slik at det er åpent inn i konstruksjonen. Grunnet fare for fuktighet inn i veggkonstruksjonen må det etableres fuktbestandig overflater og dusjkabinett må brukes til dette er utbedret.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende vannbestandig materialer ved bereder, manglende rørmansjetter samt alder og forventet gjenværende levetid.

7.2 Bad - 2.Etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater der det registreres stedvis riss og mindre sprekker i fuger samt høy aldersslitasje.

Innredning har servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Badekar og gulvstående toalett.

Det antas riss og mindre sprekker kommer av bevegelser over tid og at det ikke er behov for strakstiltak, overflatene anses dog som utgått på dato og utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker samt alder og forventet gjenværende levetid

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv. Overflatene fremstår med aldersslitasje. Fall på gulv anses som ikke tilfredsstillende. Total fall på 10mm. Det registreres bom/hulrom under enkelte fliser.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende fall og bom/hulrom under fliser.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning fremstår hovedsakelig i normal stand med naturlig bruksslitasje. Det registreres dog slitasje og enkelte småskader på fronter, sokkel og benkeplate. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Integrert ovn og platetopp.

Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt. Dette er ikke et krav til dagens kjøkken, men anbefales montert.

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

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

På grunnlag av alder på vann og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler av anlegget selv om det ikke er funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter plasser på bad, fremstår i normal stand.

Berederen er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til EL-kobling.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe i stue. Utedel er ikke montert opp etter ferdigstilling av fasade. Selger informerer om at den kommer på plass før salg

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

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

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Resten av boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

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

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Det foreligger ikke samsvarserklæring og historikken på anlegget er ukjent.

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

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke etablert håndløper eller rekkverk i innvendige trapper. Dette må etableres for å tilfredsstille dagens krav.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker samt alder og forventet gjenværende tid før utbedringer bør utføres.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes som en helhetsvurdering av terrasse ved inngangsparti grunnet etterslep på vedlikehold og delvis demontert.
7.1.1	Bad - 1.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på overflater.
7.1.2	Bad - 1.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende fall, riss/utvasket fugemasse, bom/hulrom og løse flis.
7.1.3	Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende vannbestandig materialer ved bereder, manglende rørmansjetter samt alder og forventet gjenværende levetid.
7.2.1	Bad - 2.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker samt alder og forventet gjenværende levetid
7.2.2	Bad - 2.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende fall og bom/hulrom under fliser.
7.2.3	Bad - 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på grunn av slitasje utover normal bruksslitasje og småskader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på deler av anlegget.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæringsskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Oppdragsnr.
60-0103/24

Selger 1 navn
Camilla Jeanette Tømmeraas

Selger 2 navn
Ivan Peter Pettersen

Gateadresse
Lensmann Haaversens vei 187

Poststed
SKEDSMOKORSET

Postnr
2019

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 10
Antall måneder: 04

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

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

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 60-0103/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

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

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

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Lekkasje tak 3 etg 2015, mars. Utbedret med nytt pvc dekke Erklæring foreligger.

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt Membran, PVC Ektafol GT FDV på tak, 3 etg.
Arbeid utført av: Flatetak AS

Filer
Sika membranbeskyttelse.pdf
Ektafol GT FDV.pdf

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

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

Document reference: 60-0103/24

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 60-0103/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 60-0103/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Jeanette Tømmeraas	4fd976ee8440aadec0bce7f6e952752a50ba1b4e	29.11.2024 08:21:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivan Pettersen	ca6fed1662e0985112fdc7bf854bcbf423089d7e	25.11.2024 20:25:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 60-0103/24

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

nets

Ferdigattest og byggemeldte tegninger

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

Arbeidets art: 8 boligenheter, rekke nr. 5 B.sak nr.: 390/89

Byggherre: A/L Skedsmo BRL

Byggeadresse: Leons. Haaversensvei 175-189 G.nr.: 21 B.nr.: 50

Byggets grunnflate: 508 m² Ant. etg.: 2 Ant. leil.: 8

Bruksareal: 854 m² Brutto gulvareal:

Tatt i bruk: 08.10.90 Midlertidig innfl.dato: 08.10.90

Merknader: Ingen

Skedsmo Bygningsråd, den 18.09.92

Bygningssjef
Svein Bangsund

Avd.ingeniør
Per H Horneman

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

SKEDSMO KOMMUNE

Teknisk sektor

A/L Skedsmo Boligbyggelag
Brøtergt. 1
2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

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

Arbeidets art: REKKEHUS - REKKE 5, 8 BOENHETER 390/89 Sak nr.

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadresse: Holt senter - rekke 5 gnr. 21 bnr. 49,50+55

Byggets grunnflate: 508 m2 Ant.etg.: 2 Ant.boligenh.: 8

Bruksareal: 854 m2 Brutto gulvareal:

Mangler:

Pipene tas ikke i bruk før pipeattest.
./. Det vises til brev av 25.09. 1990 vedr. egen rømningsvei fra takterrassene.
Div. småarbeider gjenstår.

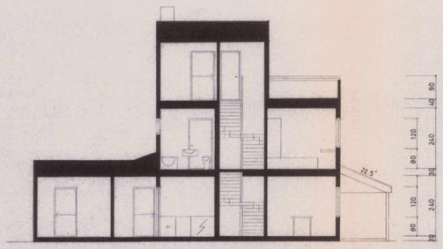
Manglene må rettes og ferdigbesiktigelse avholdes innen: 1 år regnet fra dato.

BYGNINGS- OG KONTROLLAVDELINGEN, den 8. okt. 1990

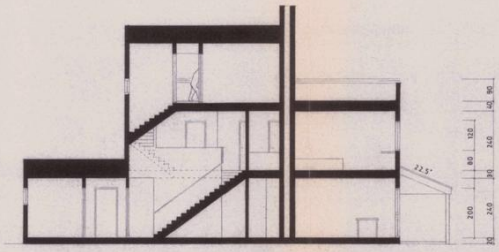
S. Bangsund
Bygnings- og kontrollsjef.

Ellen A. Stebekk
avd.ing.

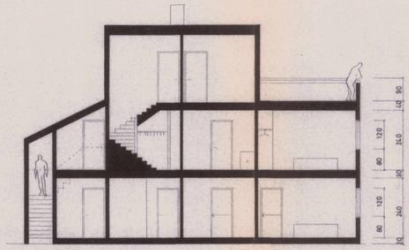
Kopi: Driftsavdelingen.
Planavdelingen/Oppmålingseksjonen.
Feiermester.
Ansvarshavende.
Ansvarlig sanitærinstallatør.



SNITT AA



SNITT BB



SNITT CC

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5 til
Sak nr. 390 /19 89

HOLTOMRÅDET
SERVICESENTER OG BOLIGER

HUSTYPE A,B,C

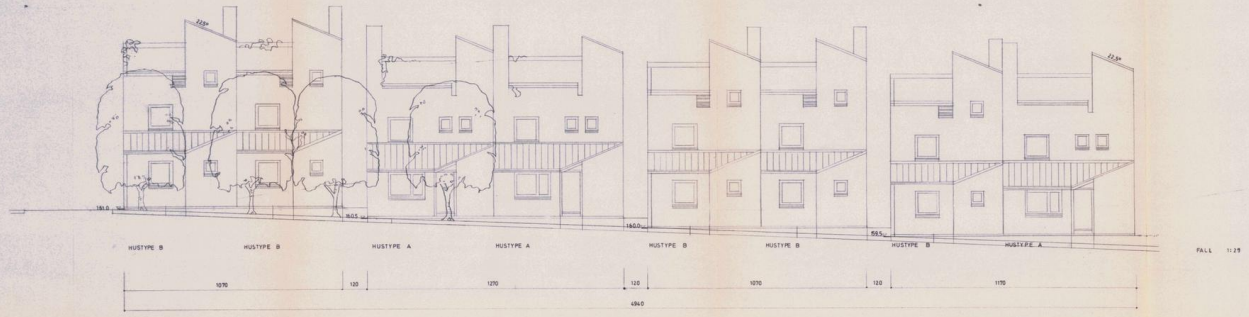
SNITT

MÅL 1:100 DATO 10.07.88

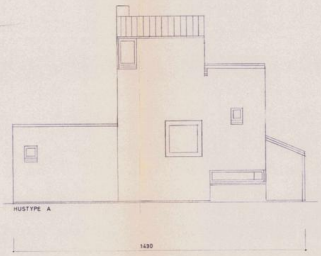
T.NR. 005

BERGERSEN GRØMHOLT OG OTTAR
ARKITEKTKONTOR A.S.
BRØTERGATA 1, 2000 LILLESTRØM, TLF 06 81 27 15
TELEFAX 81 94 30

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 m
Dansk Scanning A/S



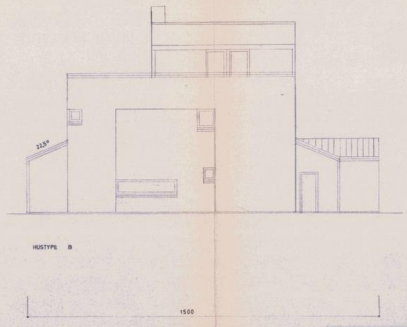
INNGANGS - FASADE ØST



GAVL - FASADE NORD



HAGE - FASADE VEST



GAVL - FASADE SYD

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 6 til
Sak nr. 390 /19 89

HOLTOMRÅDET
SERVICESENTER OG BOLIGER

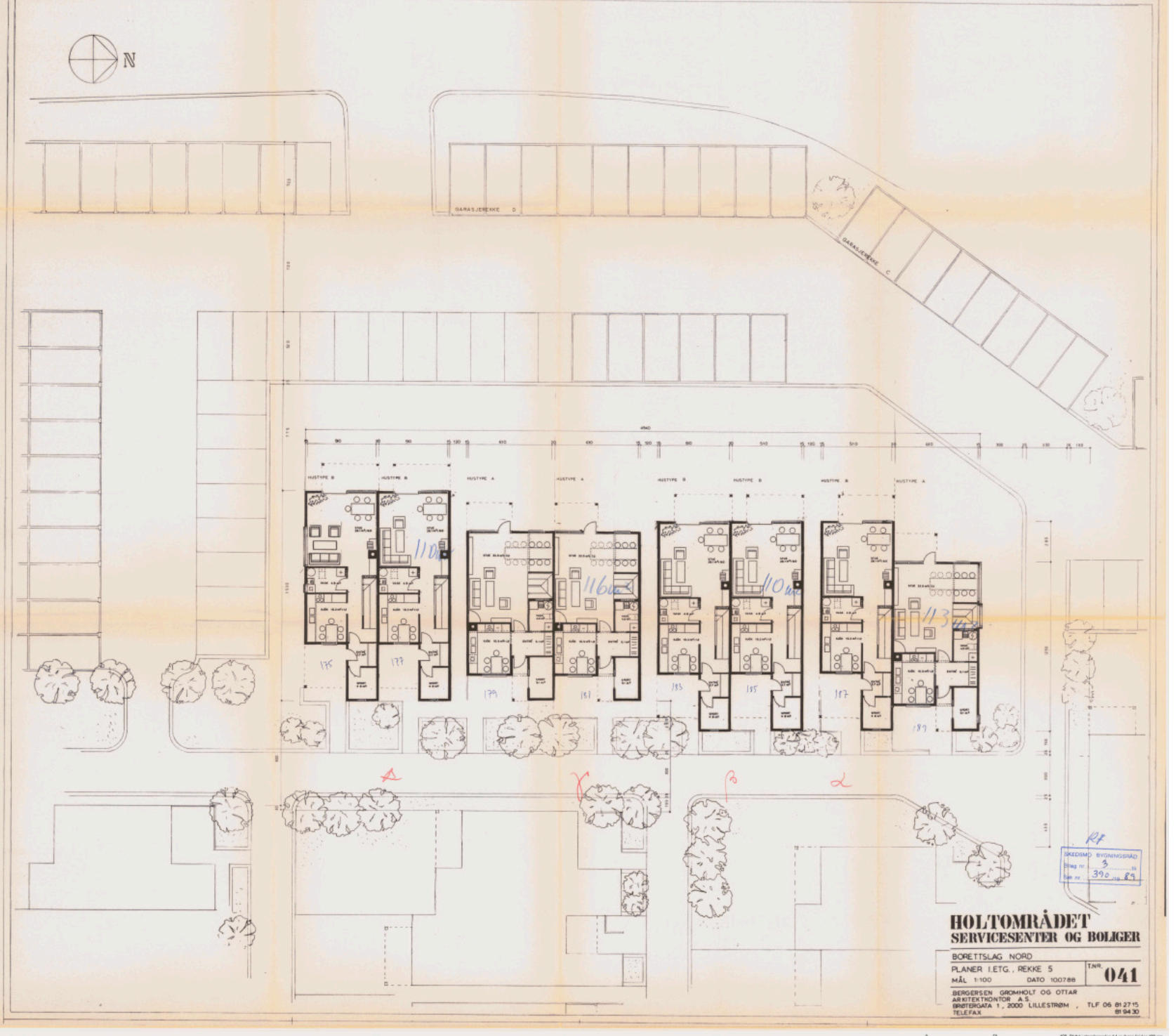
BORETTSLAG NORD

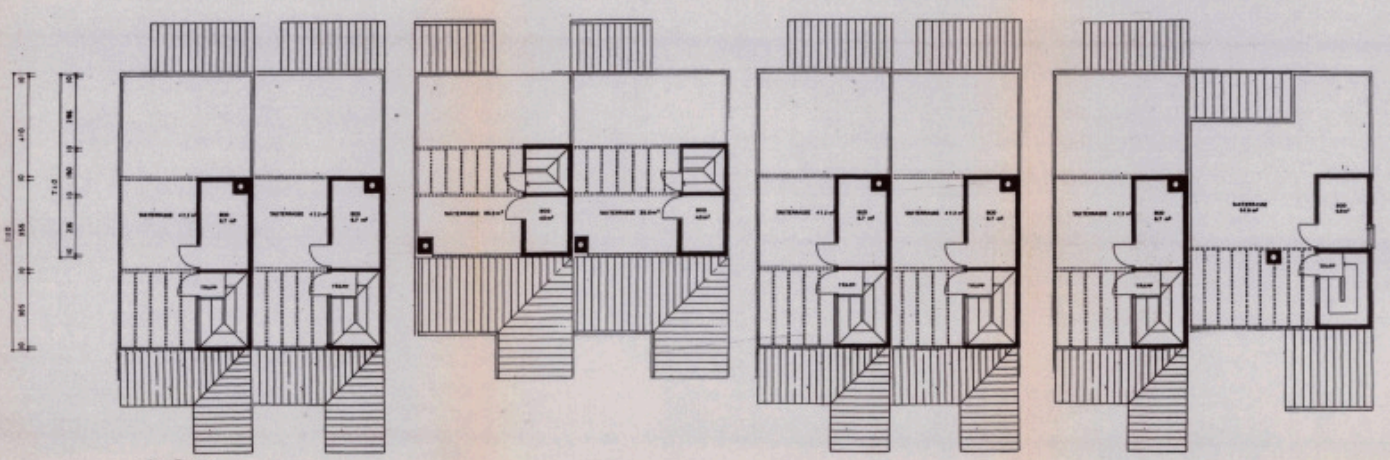
FASADER, REKKE 5 — T.NR. 043

MÅL 1:100 DATO 10.07.88

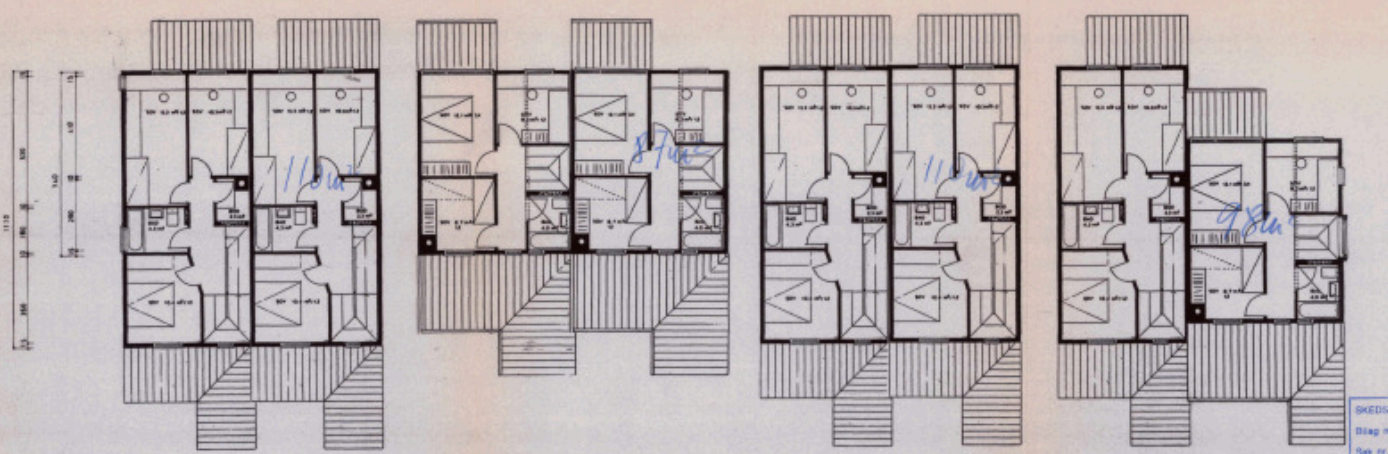
BERGERSEN GRØMHOLT OG OTTAR
ARKITEKTKONTOR A.S.
BRØTERGATA 1, 2000 LILLESTRØM, TLF 06 81 27 15
TELEFAX 81 94 30

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 10
Dansk Scanning A/S


N
GARASJEREKKE D
GARASJEREKKE C
HUSTYPE B
HUSTYPE A
110m²
116m²
110m²
113m²
175
177
179
181
183
185
187
189
A
B
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Dbkg nr. 3
Sak nr. 390 /19 85
HOLTOMRÅDET
SERVICESENTER OG BOLIGER
BORETTSLAG NORD
PLANER 1.ETG., REKKE 5
T.NR. 041
MÅL 1:100
DATO 100788
BERGERSEN GROMHOLT OG OTTAR
ARKITEKTKONTOR A.S.
BRØTERGATA 1, 2000 LILLESTRØM, TLF 06 81 27 15
TELEFAX 81 94 30



TAKPLAN



PLAN 2. ETASJE

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4
Sak nr. 390 /19 89

HOLTOMRÅDET
SERVICESENTER OG BOLIGER

BORETTSLAG NORD

PLAN TAK, 2.ETG. REKKE 5 — T.NR. 042
MÅL 1:100 DATO 100788

BERGERSEN GROMHOLT OG OTTAR
ARKITEKTKONTOR A.S.
BRØTERGATA 1, 2000 LILLESTRØM, TLF 06 81 27 15
TELEFAX 81 94 30

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter
for
Holtgrenda Borettslag

Org.nr 948 292 848

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Ingen eiere kan eie andeler som er sammenhengende, det vil si verken vertikalt eller horisontalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegater til generalforsamling i LSBO

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

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

Trivselsregler for Holtgrenda Borettslag

1. Innledning

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike (BORI).

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

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

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

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

2. Regelverk

Følgende regler gjelder for Holtgrenda Borettslag:

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

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

3. Henvendelser til styret

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

4. Framleie

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

5. Bruk av leiligheten

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

6. Ytre vedlikehold

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

7. Dyrehold

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

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

8. Parkering og kjøring på borettslagets område

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

9. Generelt

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

Mislighold kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

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

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

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

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

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

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

Beboerperm:

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

Forretningsfører: BORI BBL:

Postadresse:

291 Holtgrenda Borettslag

BORI
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

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

Kabel-TV og internett:

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

Forsikring:

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

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

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

Vedlikehold:

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

Avfallshåndtering:

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

Fargekoder maling hus/gjerder:

Grå: Mountain weather 1277.

Hvit: White Shell 1125.

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

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

Anbefalt beis til takterrasser:

Jotun Trebitt Terrassebeis (fås hos Montér).

Farge: Honning (oksydgul), eller lignende.

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

Bomnøkkeldepositum:

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

borettslagets konto 6201.05.67624.

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

Sentralt ventilasjonsanlegg:

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

Bruk av vedovn/ildsted:

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

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

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

Vifte bør stå på laveste hastighet.

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

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

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

Postadresse: Besøksadresse:

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

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

Styret Holtgrenda Borettslag

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

Innkalling og protokoll gen.fors 2023 og 2024

Innkalling til ordinær generalforsamling 19.04.2023 for 291 Holtgrenda Borettslag.

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

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

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

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

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

Saksliste

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

Sak 1: Konstituering

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

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

Mot
"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsberetning for 2022

Sytets årsberetning er lagt ved.

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

Mot
"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap

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

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

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

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

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

overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

Mot
"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

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

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

Mot
"Forslag avvises"

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

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

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

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Styret foreslår at foreslått tekst godkjennes

Mot
"Forslag avvises"

Sak 6: Innkomne forslag - Endring av trivselsregler § 3

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

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

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Foreslått tekst godkjennes

Mot
"Forslag avvises"

Sak 7: Innkomne forslag - Endring av Trivselsregler § 6

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

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Foreslått tekst godkjennes

Mot
"Forslag avvises"

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

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

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
foreslått tekst godkjennes

Mot
"Forslag avvises"

Sak 9: Innkomne forslag - Endring av trivselsregler § 9

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

Endringer i Generell info:

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

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
forslaget godkjennes

Mot

"Forslag avvises"

Sak 10: Personvalg

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

- Rune Jensen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Brynhild Bo Schütz

Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

Sak 11: Delegatvalg generalforsamling i BORI

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-399 andeler har krav på 6 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Kandidater til **Delegat**:

- Terje Wiik
- June Lindsethmo Blakstad

Kandidater til **Varadelegat**:

- Solfrid Haugli
- Arkadiusz Ryszard Galuszka

291 Holtgrenda Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 19.04.2023

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

Sak 1: Konstituering

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

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

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

Sak 2: Styrets årsberetning for 2022

Sytets årsberetning er lagt ved.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

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

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

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

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

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

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

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

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

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

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

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

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

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Styret foreslår at foreslått tekst godkjennes

Sak 6: Innkomne forslag - Endring av trivselsregler § 3

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

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

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt
Foreslått tekst godkjennes

Sak 7: Innkomne forslag - Endring av Trivselsregler § 6

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

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt
Foreslått tekst godkjennes

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

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

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt
foreslått tekst godkjennes

Sak 9: Innkomne forslag - Endring av trivselsregler § 9

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

Endringer i Generell info:

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

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt
forslaget godkjennes

Sak 10: Personvalg

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

Styremedlem (2 år)

Rune Jensen enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2)

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

Sak 11: Delegatvalg generalforsamling i BORI

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

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat (2)

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

Varadelegat (2)

Solfrid Haugli 1. valg - enstemmig valgt

Arkadiusz Ryszard Galuszka 2. valg - enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 19.04.2023 protokoll.pdf

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

Identifikasjon

bankID Cantigas, Linn

Identifikasjon

bankID Galuszka, Arkadiusz Ryszard

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 17.04.2024 for 291 Holtgrenda Borettslag 1.

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

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

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

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

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

Saksliste

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

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Sak 3: Regnskap

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

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

Borettslaget har gjennomført større vedlikehold som ble finansiert ved låneopptak.

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

Sak 4: Styrehonorar

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

Sak 5: Vedtektsendring §5-1 (2)

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

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

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

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

Sak 6: Nytt kapittel i vedtektene

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

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

Påfølgende kapitler forskyves og omnummereres.

Sak 7: Endring punkt 5 i trivselsreglene

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

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

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

Sak 8: Endring punkt 8 i trivselsreglene

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

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

Etterfølgende punkter forskyves tilsvarende.

Sak 9: Endring punkt 9 i trivselsreglene

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

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

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

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

Sak 10: Nytt Annex 1 til trivselsreglene

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Trivselsreglene får et nytt tillegg:

"Annex 1: Montering av varmepumpe

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

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

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

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

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

Sak 11: Personvalg

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

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

- June Lindsethmo Blakstad
- Brynhild Bo Schütz

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Eskil Ski

Sak 12: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

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

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

Kandidater til **Delegat** :

- Einar Bjørkevoll
- June Lindsethmo Blakstad

Kandidater til **Varadelegat**:

- Rune Jensen

- Brynhild Bo Schütz

291 Holtgrenda Borettslag 1

Protokoll for ordinær generalforsamling 17.04.2024

Sted: Skedsmokorset samfunnshus, Furuholtet 1, 2020 Skedsmokorset - Møterom Meieriet
25 av 93 mulige stemmegivere var representert.
22 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 24 stemmer

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

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 24 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

Sak 3: Regnskap

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

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

Borettslaget har gjennomført større vedlikehold som ble finansiert ved låneopptak.

Styrets forslag - Vedtatt med 24 stemmer

"Regnskapet godkjennes og det negative resultatet fremføres som udekket tap."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Vedtatt med 12 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 250 000.

Mot: 11 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 23
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5: Vedtektsendring §5-1 (2)

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

Alternativ 1 - Vedtatt med 22 stemmer

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

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

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

Sak 6: Nytt kapittel i vedtektene

Alternativ 1 - Vedtatt med 16 stemmer

Vedtektene gis et nytt kapittel 10:

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

Påfølgende kapitler forskyves og omnummereres.

Alternativ 2 - 6 stemmer

Alternativ 2, endres punkt 3 til:
Innglassing tak, eller andre endringer av pergola/,takterrasse er andelseier søknadspliktig ift fasade endring til kommune. GF fastsetter/vedtar bygningsmessig mal for utforming av vinterhage. Andelseier bærer denne kost alene.

Mot: 1 stemme

Sak avvises

Totalt antall stemmer: 23
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7: Endring punkt 5 i trivselsreglene

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

Alternativ 1 - Vedtatt med 23 stemmer

Dagens bokstav 5c deles i 5c, d, e og f, som får ny ordlyd:

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

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 24

Sak 8: Endring punkt 8 i trivselsreglene

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

Alternativ 1 - Vedtatt med 22 stemmer

Trivselsreglenes punkt 8 a) deles opp:
"a) Parkering skal primært foregå i garasje eller på oppmerkede p-plasser. Det er ikke tillatt å parkere bil inne på området, det vil si innenfor bommene i boområdet.

b) Kjøring på borettslagets eiendom må skje hensynsfullt, og farten må være i ganghastighet og maks 5 km/t.
c) Gjesteparkeringsplassene gjelder kun for personbiler opp til 3,5 t. Misbruk av gjesteparkeringen er ikke tillat. Med misbruk menes f. eks. biler som står permanent på parkeringsplassen over 2 uker uten at bilen brukes, parkering av biler som ikke tilhører gjester etc.
d) Garasjen kan kun benyttes til parkering av biler."

Etterfølgende punkter forskyves tilsvarende.

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

Sak 9: Endring punkt 9 i trivselsreglene

Alternativ 1 - Vedtatt med 24 stemmer

Følgende tekst strykes fra trivselsreglenes punkt 9.

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

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

Forsikring:
Borettslagets eiendommer, bygninger mm. er forsikret i Gjensidige forsikring. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.
Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr og den enkelte eier kan ta kontakt direkte med Norsk Hussopp på tlf. 22 28 31 50, e-post: skade@hussoppen.no, dersom det oppdages skadedyr eller lignende i boligen. Det er ikke egenandel på skadedyrbekjempelse.
Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne en innboforsikring. BORI samordner skademeldinger og melder forsikringsskadene til forsikringsselskapet. Ved skade i boligen kontakt styret, som melder inn skaden via BORI.
Vedlikehold:
For ansvarsforholdene mellom borettslaget og den enkelte andelseier vises til vedtektene.
....
Grå: Mountain weather 1277.
Hvit: White Shell 1125.
Fargene er fra Nordsjø. Fargene fås også hos f.eks. Monter/Maxbo, og kan blandes i ønsket type
maling. Gjerder og rekkverk o.l. ved terrasser er beboers eget vedlikeholdsansvar.
Anbefalt beis til takterrasser:
Jotun Trebitt Terrassebeis (fås hos Montér).
Farge: Honning (oksydgul), eller lignende.
Holdbarhet: Skal behandles minst hvert 3. år, jfr. vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

Sak 10: Nytt Annex 1 til trivselsreglene

Alternativ 1 - Vedtatt med 21 stemmer

Trivselsreglene får et nytt tillegg:

"Annex 1: Montering av varmepumpe

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

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

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

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

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 23
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 11: Personvalg

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

Styremedlem (2 år) (2)

June Lindsethmo Blakstad	1. valg
Brynhild Bo Schütz	2. valg

Totalt antall stemmer: 23

Varamedlem (1 år) (2)

Eskil Ski	1. valg

Totalt antall stemmer: 23

Sak 12: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

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

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

Delegat (2)

Einar Bjørkevoll	1. valg
June Lindsethmo Blakstad	2. valg

Totalt antall stemmer: 22

Varadelegat (2)

Rune Jensen	1. valg
Brynhild Bo Schütz	2. valg

Totalt antall stemmer: 21

Ordinær generalforsamling 17.04.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Cantigas, Linn	2024-04-17	Blakstad, June Lindsethmo	2024-04-17

Identifikasjon

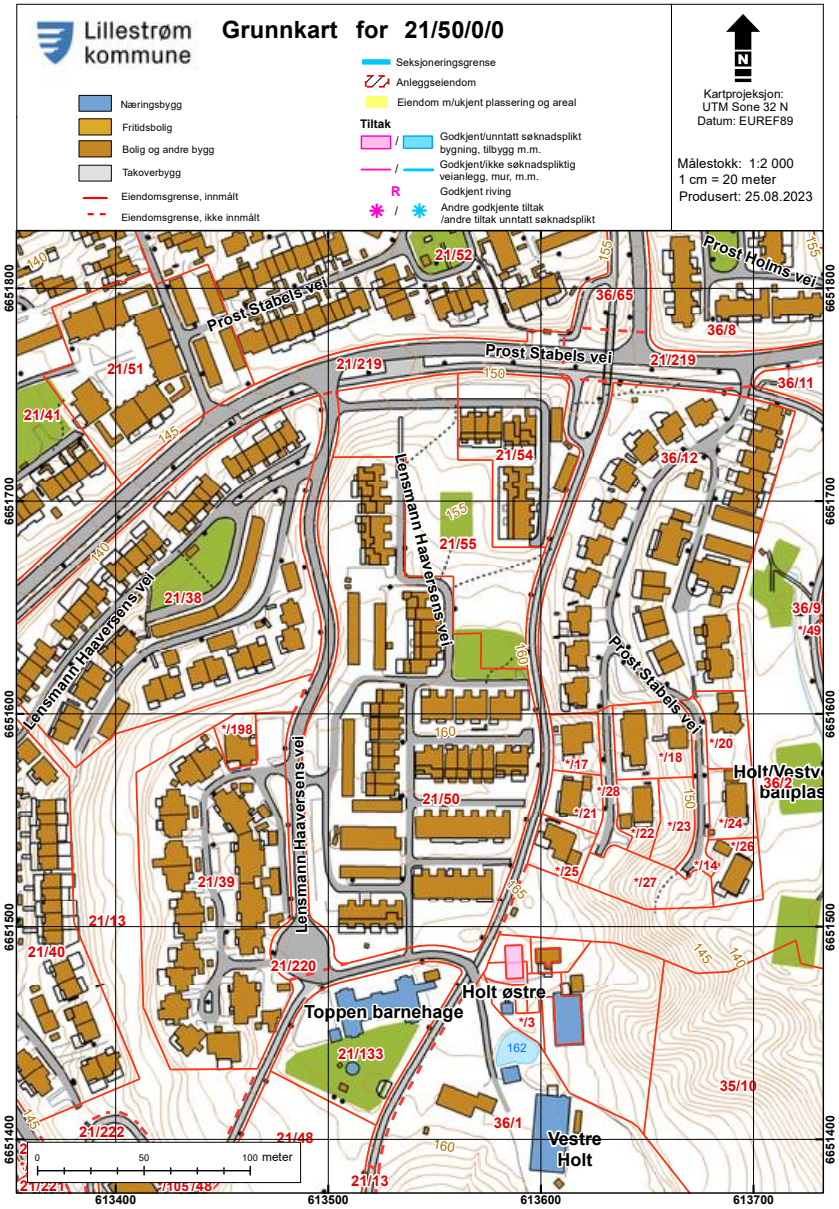
bankID Cantigas, Linn

Identifikasjon

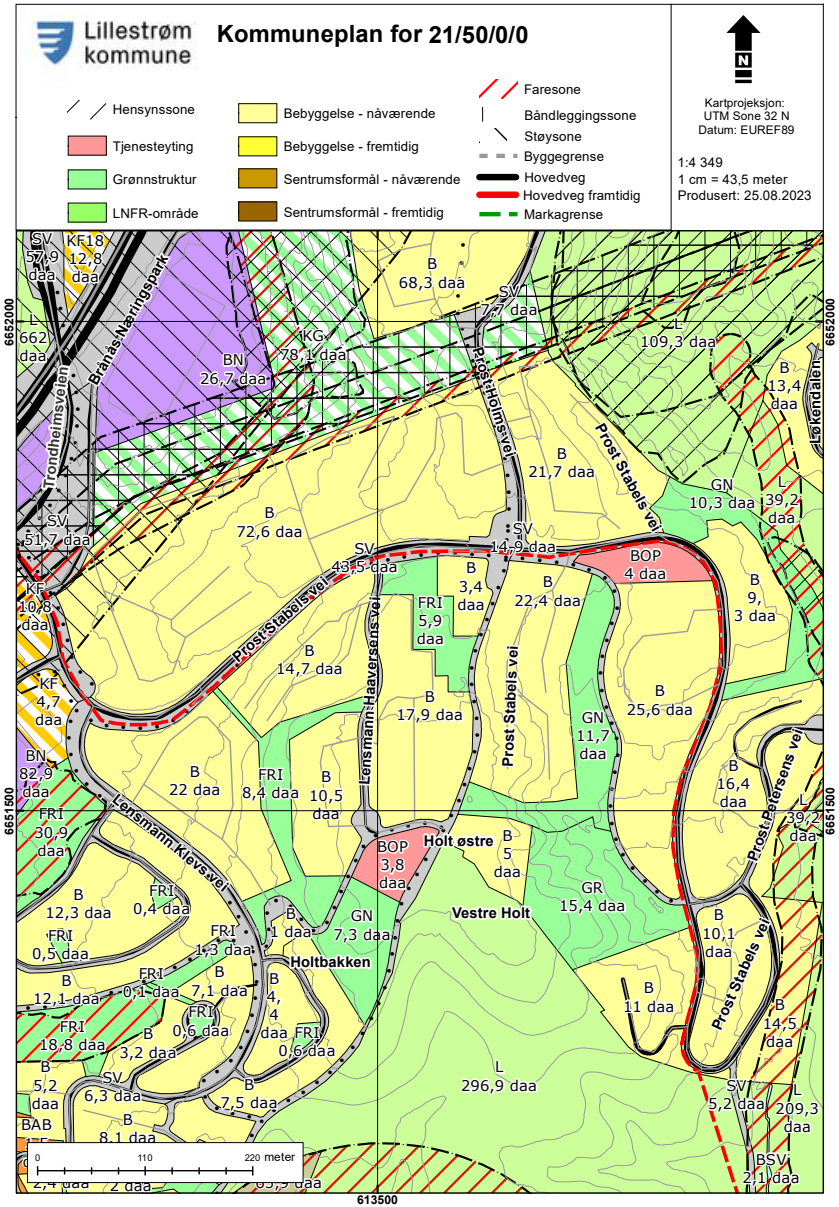
bankID Blakstad, June Lindsethmo

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

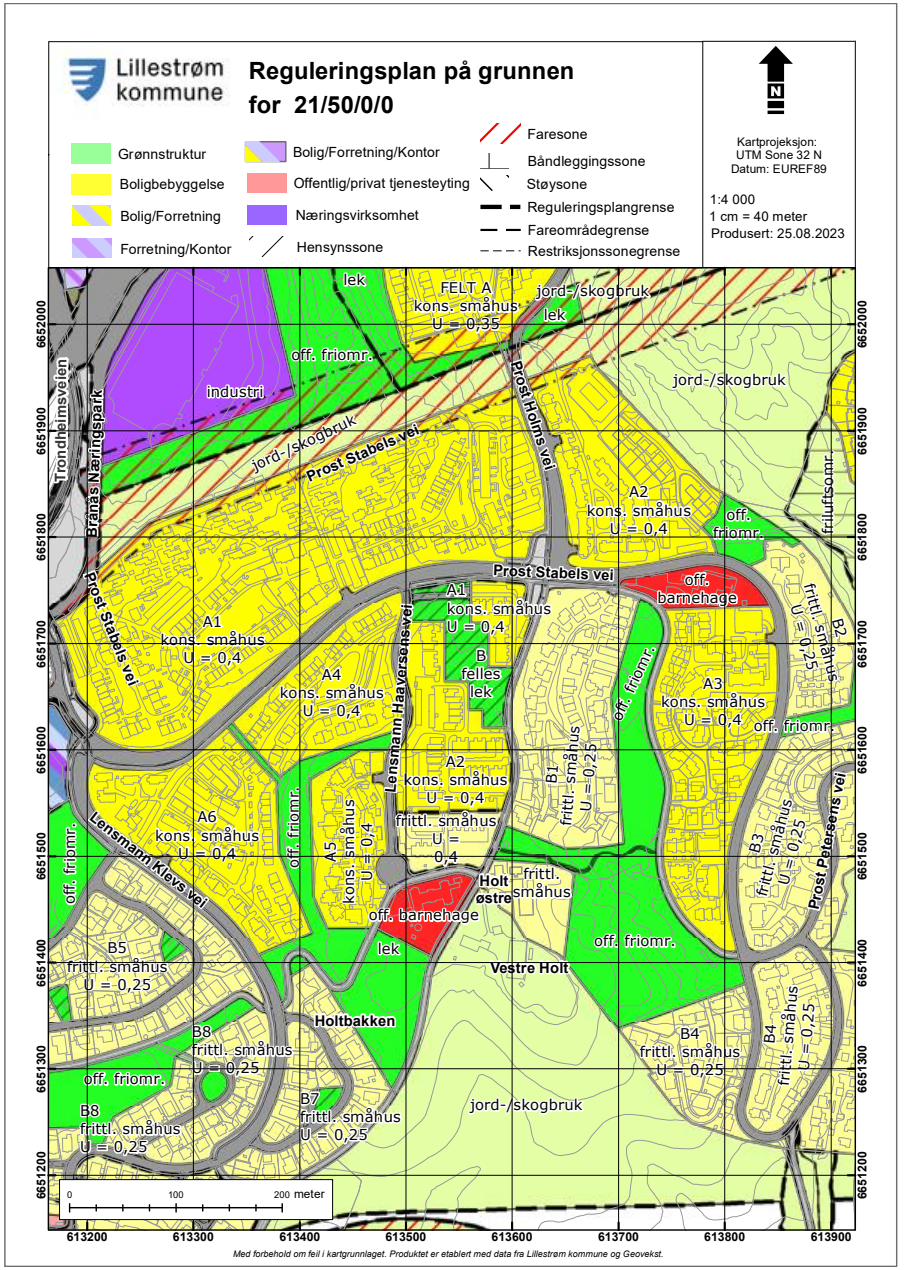
Kart og regulering

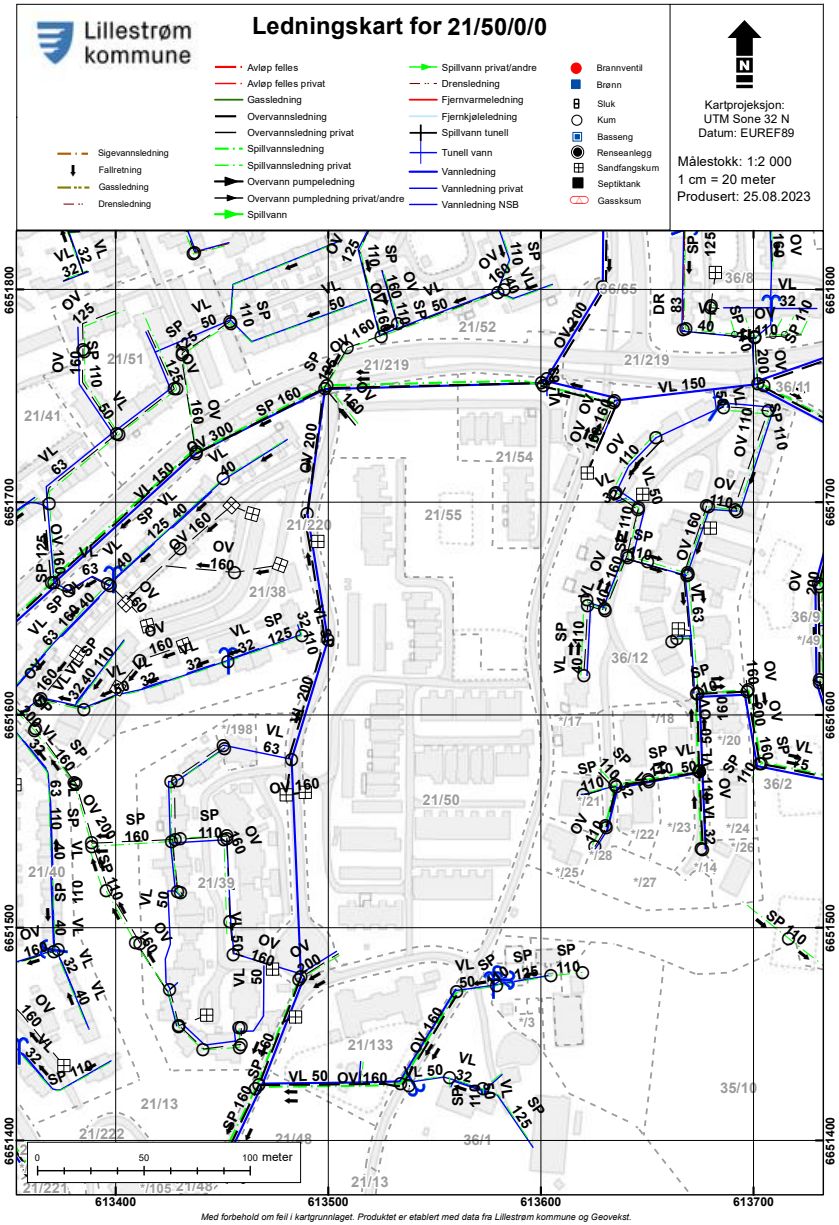


Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på grunnen for 21/50/0/0
Grønnstruktur
Boligbebyggelse
Bolig/Forretning
Forretning/Kontor
Bolig/Forretning/Kontor
Offentlig/privat tjenesteyting
Næringsvirksomhet
Hensynssone
Faresone
Båndleggingssone
Støysone
Reguleringsplangrense
Fareområdegrense
Restriksjonssonegrense
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
1:4 000
1 cm = 40 meter
Produsert: 25.08.2023
FELT A kons. småhus U = 0,35
jord-/skogbruk
lek
off. friomr.
industri
Trondheimsveien
Brønnås Næringspark
Prost Stabels vei
Prost Holms vei
A1 kons. småhus U = 0,4
A2 kons. småhus U = 0,4
off. barnehage
friluftsomr.
B felles lek
A4 kons. småhus U = 0,4
A3 kons. småhus U = 0,4
frittl. småhus U = 0,25
B2 frittl. småhus
Lensmann Haaversens vei
B1 frittl. småhus U = 0,25
A5 kons. småhus U = 0,4
A6 kons. småhus U = 0,4
frittl. småhus U = 0,4
Lensmann Kievs vei
Holt østre
Vestre Holt
B3 frittl. småhus U = 0,25
Prost Petersens vei
B5 frittl. småhus U = 0,25
Holtbakken
B8 frittl. småhus U = 0,25
B7 frittl. småhus U = 0,25
B4 frittl. småhus U = 0,25
0
100
200 meter
613200
613300
613400
613500
613600
613700
613800
613900
6652000
6651900
6651800
6651700
6651600
6651500
6651400
6651300
6651200
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



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

Lillestrøm kommune

Kart over veivedlikehold og brøyting for 21/50/0/0

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

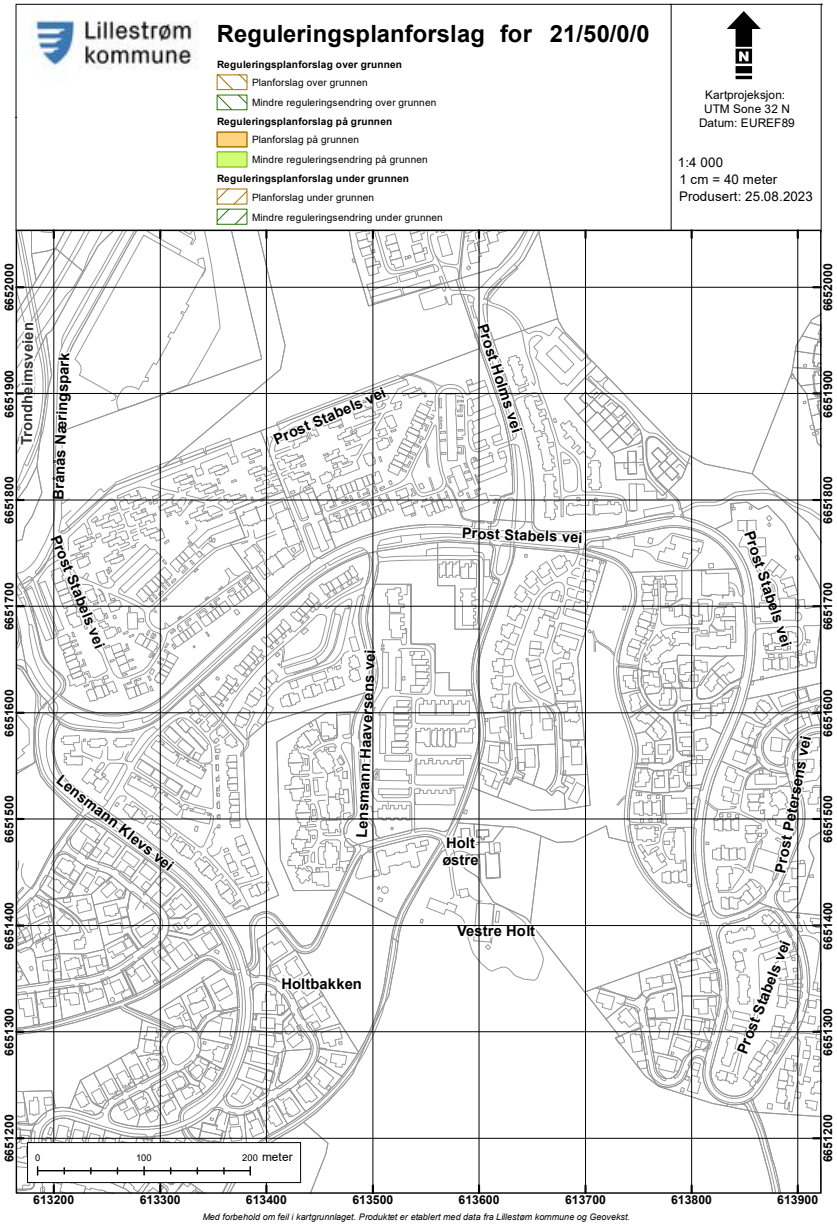
- Europa- og riksvei
- Fylkesvei
- Kommunal vei
- Privat vei
- Skogsbilvei
- Eiendomsgrense

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 25.08.2023



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



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

Lillestrøm kommune

Flomsonekart for 200-års flom, for 21/50/0/0

Flomutsatte områder: Viser områder som i gjennomsnitt blir oversvømt hvert 200. år. Lavpunkter: Områder som ligger lavere enn flomvannstand, og ikke har direkte forbindelse med elva (bak flomverk, kulvert med mer). Spesielt utsatt vil disse områdene være ved intenst lokalt regn, ved stor flom i sidebekker eller ved tette kulverter.

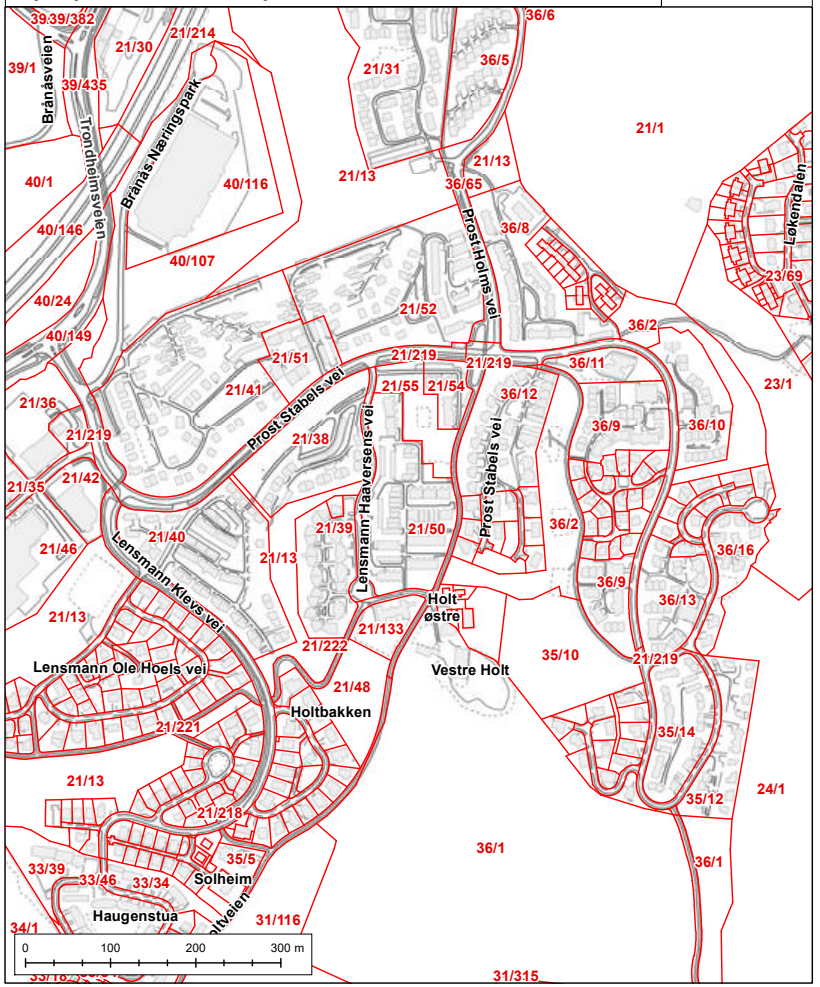
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdatene.
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NVE.

Eiendomsgrense
Flomutsatt
Lavpunkt
Elv og vann

N

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 25.08.2023
Papirstørrelse: A4



Lillestrøm kommune

Kvikkleire og marin grense, for 21/50/0/0

Kvikkleire kan finnes utenfor viste områder og punkter, hvis det er under marin grense.
Avgrensningen for marin grense kan noen steder være usikker.
Kartdata om risikoklasser kommer fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), påvist kvikkleire fra Statens vegvesen (SSV), område under marin grense og påvist/antatt kvikkleire/ sprøbruddsmateriale fra Norges geologiske undersøkelse (NGU).
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

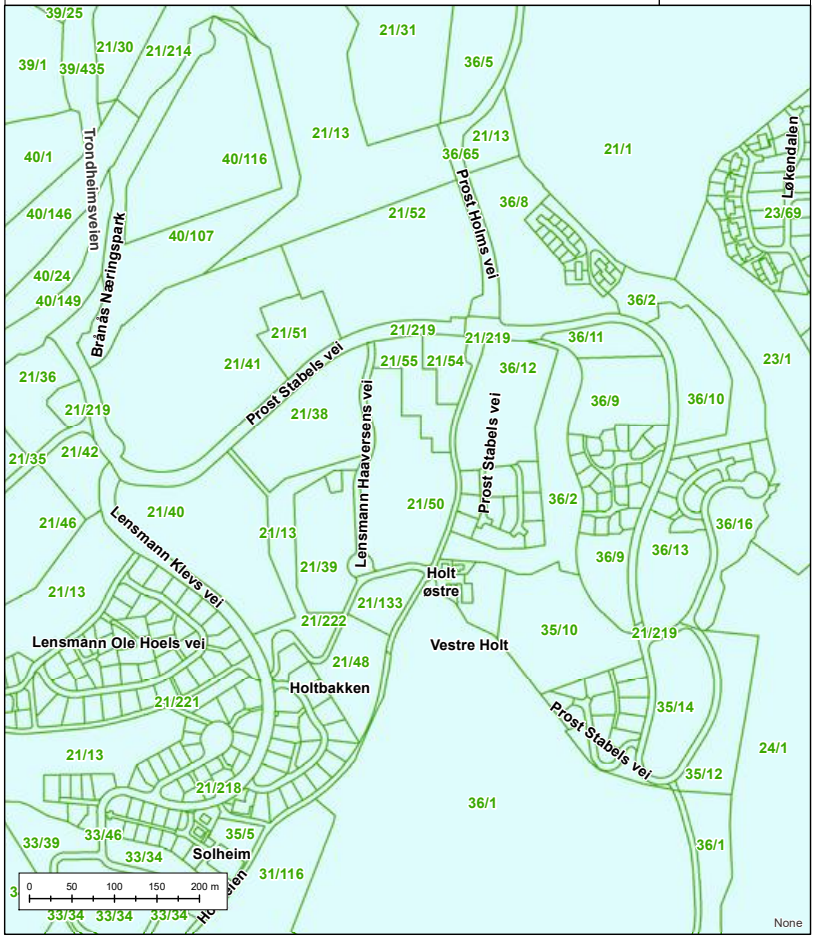
Risikoklasser for kvikkleireskred
Risikoklasse 5 har høyest risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

- Påvist kvikkleire
- Påvist/antatt kvikkleire/ sprøbruddsmateriale
- Område under marin grense
- Eiendomsgrense

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 25.08.2023
Papirstørrelse: A4



Lillestrøm kommune

Mulighet for marin leire, eiendom 21/50/0/0

Kartet viser muligheten for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

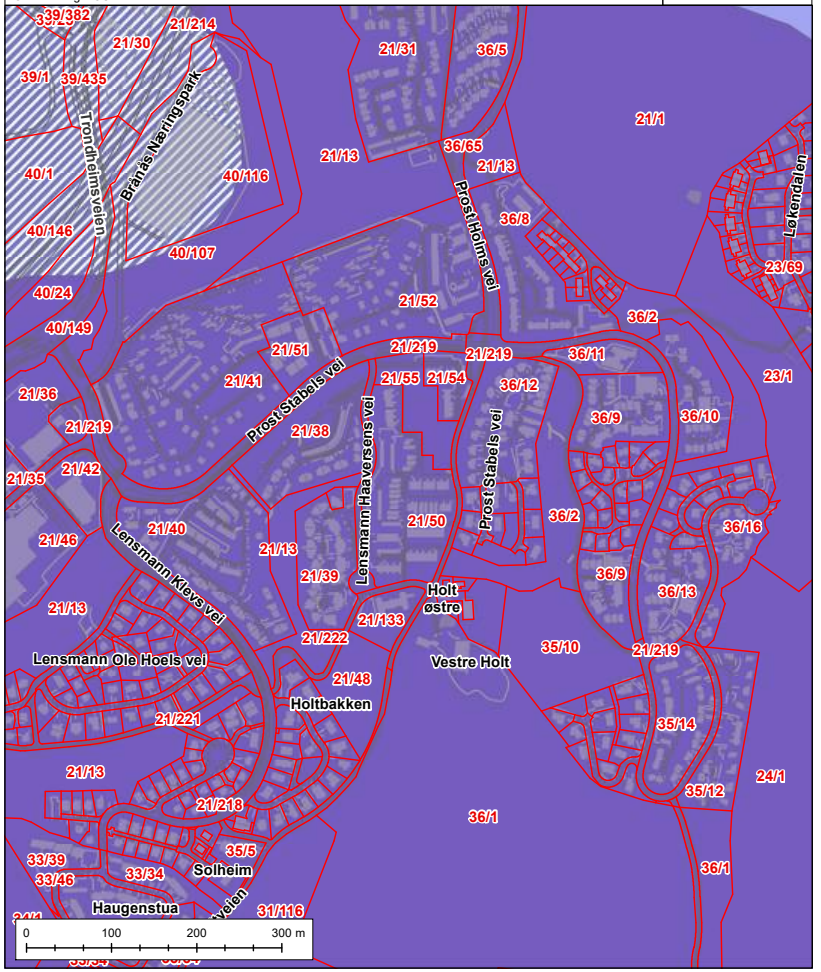
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NGU.

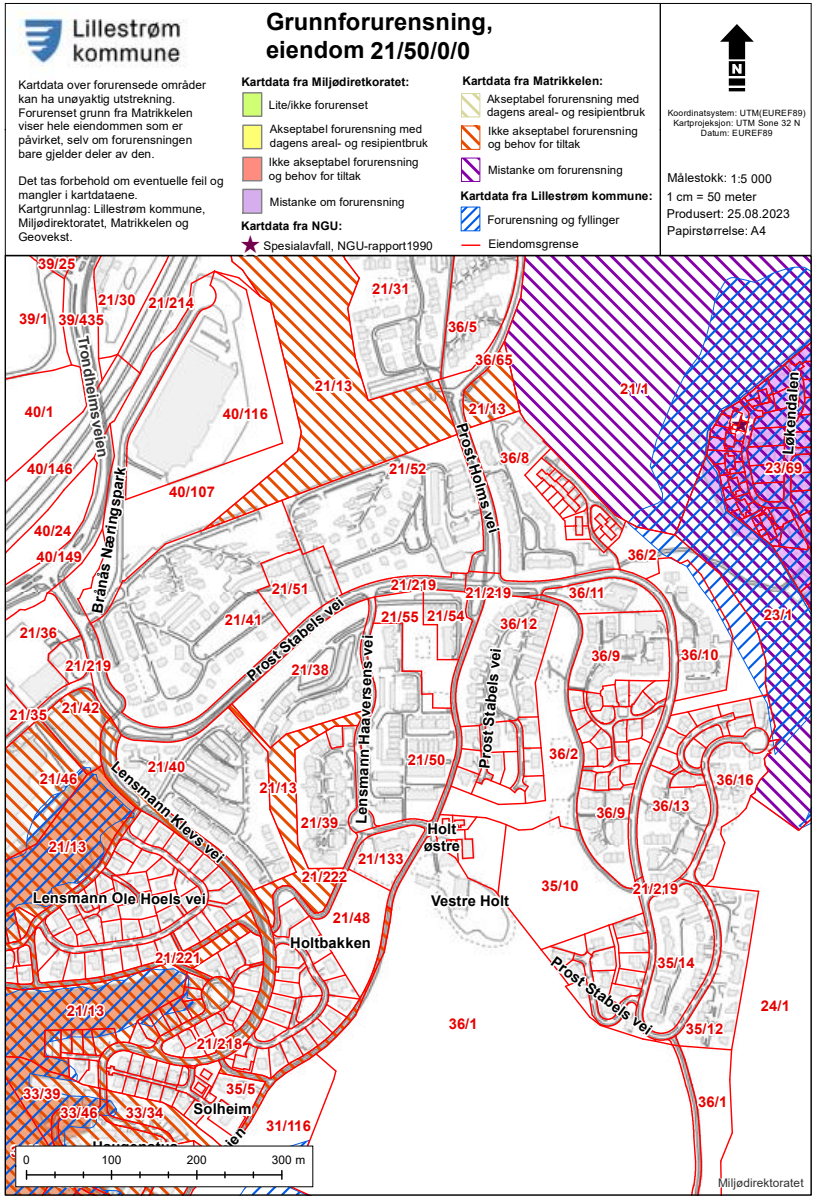
- Stort sett fraværende
- Liten
- Middels
- Stor
- Svært stor, men usammenhengende eller tynt
- Svært stor

N

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 25.08.2023
Papirstørrelse: A4




Lillestrøm kommune
Grunnforurensning, eiendom 21/50/0/0
Kartdata over forurensede områder kan ha unøyaktig utstrekning. Forurenset grunn fra Matrikkelen viser hele eiendommen som er påvirket, selv om forurensningen bare gjelder deler av den.
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Miljødirektoratet, Matrikkelen og Geovekst.
Kartdata fra Miljødiretkoratet:
Lite/ikke forurenset
Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
Mistanke om forurensning
Kartdata fra NGU:
Spesialavfall, NGU-rapport1990
Kartdata fra Matrikkelen:
Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
Mistanke om forurensning
Kartdata fra Lillestrøm kommune:
Forurensning og fyllinger
Eiendomsgrense
N
Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 25.08.2023
Papirstørrelse: A4
Trondheimsveien
Bråtås Næringspark
Prost Stabels vei
Lensmann Haaversens vei
Lensmann Kleivs vei
Lensmann Ole Hoels vei
Holtbakken
Holt østre
Vestre Holt
Solheim
Løkendalen
0
100
200
300 m
Miljødirektoratet

Lillestrøm kommune

Aktsomhetskart for flom for 21/50/0/0

Kartet viser hvilke områder som kan være utsatt for flomfare. I disse områdene må den reelle flomfaren utredes nærmere, dersom det er aktuelt med nye byggetiltak.
Utstrekningen på områdene er ikke nøyaktig.

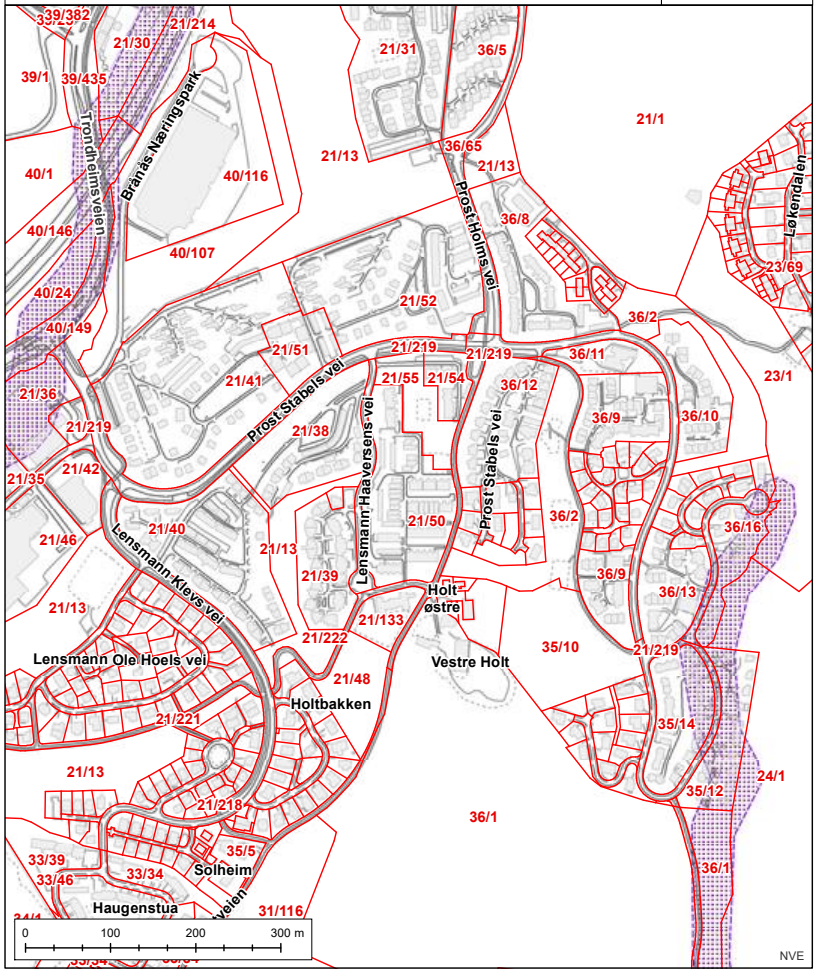
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NVE.

Eiendomsgrense
Aktsomhetsområde for flom

N

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 25.08.2023
Papirstørrelse: A4



Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 25.08.2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3030	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	50	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Lensmann Haaversens vei 165								

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

193 A/84
193C

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLTOMRÅDET, DEL AV GNR 21 BNR 1,13,18 OG 20 - GNR 23 BNR 1 - GNR 24 BNR 1 - GNR 31 BNR 116 GNR 33 BNR 2 OG 18 - GNR 34 BNR 1 GNR 35 BNR 1,3,4,5,6,7,9 OG 10 - GNR 36 BNR 1 OG 2 - GNR 40 BNR 1.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet datert 13.07.1982, er vist med reguleringsgrense. Gjelder og for plan 193C.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder herunder områder for frittliggende småhus, rekkehus/ kjedehus, forretning/bolig, offentlig bebyggelse og industri.

2. Landbruksområder, herunder områder for jordbruk.

3. Trafikkområder, herunder gangveier og kjøreveier.

4. Friområder, herunder friområder for lek og sport.

5. Fareområder, herunder område for høyspenningsanlegg og militære anlegg.

1. BYGGEOMRÅDER.

Bygningene plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser mot kjøreveier, gangveier og friområder.

1.1 Boliger

(Reg. sak 6/89)

1.12 Områder for frittliggende småhus (B1-2-3-4 5-6-7-8-9.)

I området skal det oppføres frittliggende småhus enkeltvis eller i gruppe.

Frittliggende småhus kan oppføres i 2 etasjer med gesimshøyde ikke høyere enn 7 m og mønehøyde ikke høyere enn 9 m.

1.121 Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,25. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.122 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en tomtedelingsplan for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en detaljert cotert situasjonsplan som viser:
- bygningens plassering, etasjetall, høyde og takvinkel
- parkeringsplass, garasje og avkjørsel
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.123 For hver bolig skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil . Garasjen skal anmeldes sammen med huset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.124 Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet,som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning, skal ha samme takvinkel.

1.13 Områder for rekke-/kjedehusbebyggelse. (A1-2-3-4-5-6)

I områdene skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.131 I områdene skal det oppføres rekke-/kjedehus.
Bygningene skal ha saltak.

1.132 Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje. Utnyttingsgrad for boligområdet skal ikke overstige 0,4. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.133 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en tomteinndeling for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet, og ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler
- interne gangveier
- lekeplasser
- eksisterende og framtidig vegetasjon.

1.134 I områdene skal det opparbeides garasjer og parkeringsplasser.
Det skal avsettes 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.

1.135 Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
Antenneanleggenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

1.2 Område for forretning/bolig.

I området skal oppføres bygninger for forretninger og boliger med tilhørende anlegg.

1.21 Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer, og utnyttingsgrad for området skal ikke overstige 0,4. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.22 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.3 Områder for offentlig bebyggelse.

I områdene skal oppføres daghjem (barnehage) og skole med tilhørende anlegg.

1.31 Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje. Utnyttingsgrad for områdene skal ikke overstige 0,25. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.32 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet . Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningens plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.4 Område for industri.

I området skal oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

~~1.41 (tas ut i hht. reg.sak 145/1985)~~
~~Bygningsrådet kan, hvor forholdet ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.~~

1.42 *(Reg. sak 21/88)*
Bebyggelsen kan oppføres i inntil tre etasjer eller to etasjer med underetasje. Utnyttingsgraden for området skal ikke overstige 0,7.
Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

1.43 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- adkomstforhold for gående og kjørende og parkeringsplasser
- terrengmessig behandling på cotert plan
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

2.1 Område for jordbruk.

Områdene skal nyttes til jordbruksdrift.
Bygninger som er knyttet til jordbruksdrift kan oppføres i områdene.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger
- gang- og sykkelveger.

3.2 Adkomst til gnr 35 bnr 3, Holt Østre og gnr 36 bnr 1 Holt Vestre fra offentlig kjøreveg, skal skje via gangveg beliggende vest or de to eiendommene.

4. FRIOMRÅDER.

4.1 Friområdet skal nyttes til sport og lek. Nødvendig byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

4.2 Det skal anlegges skjerm som vist på plankartet. Skjermen skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne hvorvidt skjermens støydempende egenskaper er tilfredsstillende. Skjermen skal ferdigstilles samtidig med boligene.

5. FAREOMRÅDER.

5.1 Område for høyspenningsanlegg.

Området er sikringssone for høyspentledning.

5.12 Arealet under høyspentledninger vest for industriområdet og mellom industriområdet og Trondheimsveien kan opparbeides og nyttes til fellesparkeringsplass for boligeiendommene eller som annet felles areal.

Før området tas i bruk, skal det utarbeides parkeringsplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

5.2 Område for militær virksomhet.

Området er fareområdet rundt militært anlegg.

6. FELLESBESTEMMELSER.

6.1 Inngjerding av tomter må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

6.2 Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

6.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Revidert i hht. Vedtak i sak 145/1985, 12.11.1985 der pkt. 1.41 utgår.

380/04

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "SENTERTOMTA" PÅ HOLT/ VESTVOLLEN, GNR./BNR.: 21/55, 21/54 OG DEL AV 21/50

§ 1 GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder	Områder for boliger, på planen betegnet som A1 og A2.
Fellesområder	Område for grøntanlegg/ lekeplass, på planen betegnet som B.
	Område for felles avkjørsel/ parkeringsplasser.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Bebyggelsen, som allerede er etablert, skal ligge innenfor viste byggegrenser.

2.2 Tillatt utnyttingsgrad (U-grad) angir forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Byggeområder for boliger:

a. Byggeområder for boliger er områdene A1 og A2. Områdets bebyggelse er allerede eksisterende. Bebyggelsen har form av rekke-/ kjedehus med tilhørende garasjeanlegg, og opprettholder samme reguleringsbestemmelser som byggeområde boligformål som i plan 193A/ 84.

§ 4 FELLESOMRÅDER

4.1 Området er regulert til grøntanlegg/ lekeplass, område B på plankartet. Grøntanlegg/ lekeplass er felles for beboere i Holtgrenda Borettslag. Området skal utformes i henhold til kommunens krav til kvartalslekeplass i Bygningsvedtekter for Skedsmo kommune (etter plan- og bygningslovens § 69, 3. ledd).

4.2 Eksisterende felles avkjørsel/ parkeringsplasser over gnr. 21/ bnr. 55 er regulert til felles avkjørsel/ parkeringsplasser for beboere i gnr. 21/ bnr. 54.

Skedsmo kommune, den 14.05.2004.

Vedtatt den 15 / 09 20 04
Skedsmo kommunestyre, sak 80
Plansjef

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Lensmann haaversens vei 187
Postnr	2019
Sted	skedsmokorset
Andels-/leilighetsnr.	48 /
Gnr.	21
Bnr.	50
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2013-394065
Dato	05.12.2013



Eier	Marie Le
Innmeldt av	marie jeanette Le

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har benyttet enkel registrering eller valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lensmann haaversens vei 187
Postnr/Sted: 2019 skedsmokorset
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 05.12.2013 21:51:17
Energimerkenummer: A2013-394065
Ansvarlig for energiattesten: Marie Le
Energimerking er utført av: marie jeanette Le

Gnr: 21
Bnr: 50
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.



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)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Tips 11: 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.



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

, 2000 Lillestrøm

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Lillestrøm og Romerike godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

Gjennom våre nye 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.

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0103/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lensmann Haaversens vei 187 2019 SKEDSMOKORSET

Betegnelse: Gnr 21, bnr 50 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no