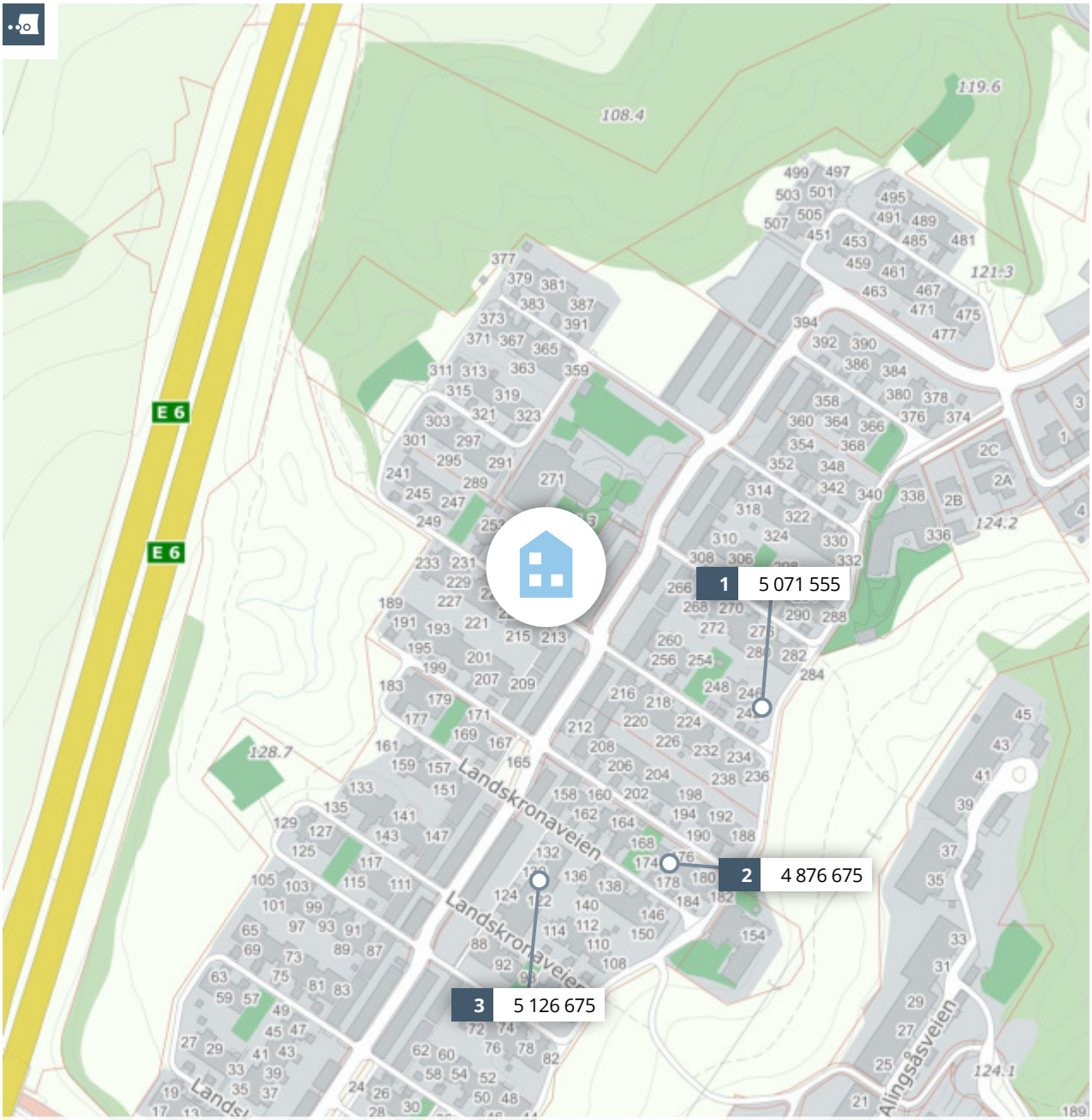
LANDSKRONAVEIEN 265

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering
LANDSKRONAVEIEN 265

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 02.05.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrick Jansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Landskronaveien 265, 2013 SKJETTEN

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1972

GNR 69 BNR 33 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Hvam 8

Verdivurdert til

4 500 000

387 424	4 887 424	40 392
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	121 m²
BRA	126 m²
Byggeår	1972

Fellesutgifter	6 951
Formue	22 276
Soverom	3
Etasje	0

Balkong Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Landskronaveien 242 126 m² 1971 - m² 3 sov	18.03.2024	4 790 000	**4 680 000**	391 555	5 071 555	**40 250**
2 Landskronaveien 176 114 m² 1971 - m² 4 sov	22.02.2024	4 700 000	**4 600 000**	276 675	4 876 675	**42 778**
3 Landskronaveien 126 126 m² 1971 - m² 4 sov	12.01.2024	4 990 000	**4 850 000**	276 675	5 126 675	**40 688**

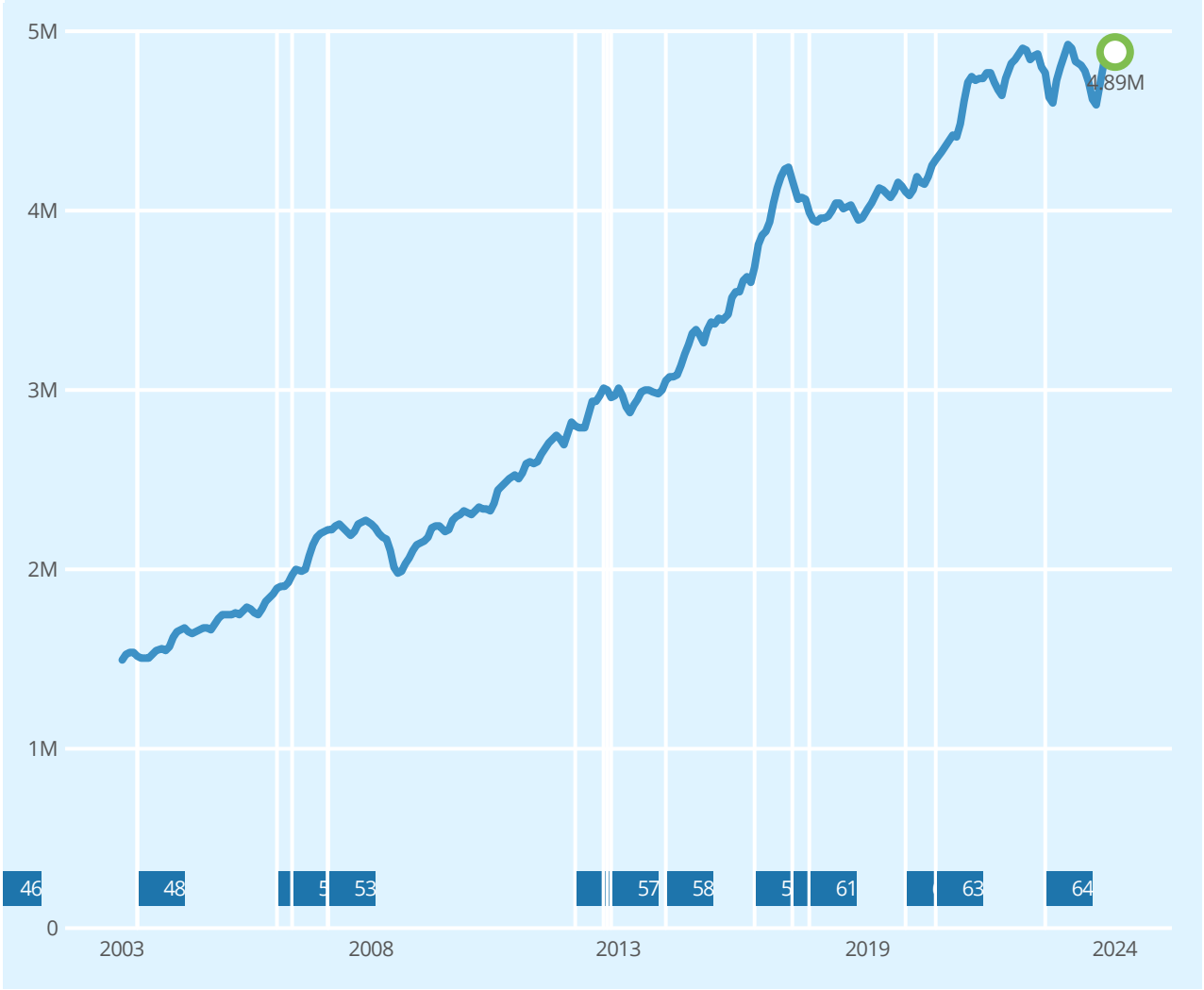
Lyst og tiltalende rekkehus over to plan beliggende på barnevennlige Skjetten. Boligen har en god intern beliggenhet på feltet med gode solforhold fra morgen til kveld!

Boligen holder en noe nyere, samt eldre standard, og kostnader til oppgradering bør påregnes.

Kort fortalt:
•Lys og luftig stue/spisestue med gode vindusflater og peis
•Pent kjøkken m/integrerte hvitevarer
•Eldre flislagt bad og separat vaskerom m/behov for oppgradering
•3 gode soverom, samt et innredet rom (ikke godkjent)
•Bygningsmassen ble totalrehabilitert utvendig i regi av borettslaget i perioden 2013-2014
•Koselig hageflekk og terrasse
•Sportsbod
•Garasjeplass
•Nærhet til skoler og barnehager, samt et rikt utvalg av servicetilbud.
•Kort avstand til offentlig kommunikasjon med buss hvert 10-15 min. i retning Oslo/Lillestrøm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+57 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 2013 SKJETTEN nå

11
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3 888 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

55
dager

Leiligheter solgt i 2013 SKJETTEN siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

3.7M
3 567 000 Prisantydning i snitt
3 505 000 Salgspris i snitt
3.4M

Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

68 910 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd

52 325 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

40 392 Landskronaveien 265
Totalpris 4 887 424

TAKSERING NORGE

LANDSKRONAVEIEN 265, 2013 SKJETTEN

Gnr: 69 Bnr: 33 3030 Lillestrøm kommune.
Rekkehus

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	12/12/2023
Utskriftsdato:	14/12/2023
Oppdragsnummer:	96318
Referansenr:	

DANIEL AAS
da@takseringnorge.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn 5 år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldene.

Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1972, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen holder noe nyere og eldre standard, og kostnader til oppgradering bør påregnes.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendig himling (Vaskerom / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Vaskerom / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinnstallasjoner (Vaskerom / 2. etasje)
- Trapper
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ildsteder
- Varmtvann
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 75 000 – 150 000,-*
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 75 000 – 150 000,-*
- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*
- Overflater på innvendige vegger (Vaskerom / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 300 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 400 000 – 700 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Karine Andranikovna Avanessova Bjørnerud
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Karine Andranikovna Avanessova Bjørnerud, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Om tomten:	Opparbeidet uteområde bestående av plenarealer og beplantning.
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3030 Lillestrøm Gnr: 69 Bnr: 33
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	11837 m^2
Hjemmelshaver:	Landskronaveien Borettslag
Adresse:	Landskronaveien 265, 2013 SKJETTEN

Andelsleilighet

Selskap:	Landskronaveien Borettslag
Organisasjonsnr:	848 296 392
Forretningsfører:	BORI BBL
Eier:	Karine Andranikovna Avanessova Bjørnerud & Ivar Bjørnerud
Andelsnummer:	95

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/12/2023		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	27/11/2023		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår	1972

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	63	58	5
2. etasje	63	63	0
Sum bolig:	126	121	5

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, Entré, Hall, Tre soverom, Innredet rom	Bod
2. etasje	Vaskerom, Kjøkken, Stue	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	63	0	0	16
2. etasje	63	0	0	0
Sum bolig:	126	0	0	16
Sum BRA:	126			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré, Hall, Tre soverom, Innredet rom, Bod		
2. etasje	Vaskerom, Kjøkken, Stue		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	15	0	15
Sum bolig:	15	0	15

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	0	15	0	0
Sum bolig:	0	15	0	0
Sum BRA:	15			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	6	0	6
Sum bolig:	6	0	6

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	0	6	0	0
Sum bolig:	0	6	0	0
Sum BRA:	6			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod 2

Bygningsdata

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	5	0	5
Sum bolig:	5	0	5

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	0	5	0	0
Sum bolig:	0	5	0	0
Sum BRA:	5			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Rekkehus

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslaget ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Teknisk forskrift angir 15 m^3 som minste volum for varig opphold (soverom). Innredet rom er ca. 12 m^3 og oppfyller derfor ikke kravet. Rommet er derfor omtalt som innredet rom i denne rapporten.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ifølge eier ikke utført endringer eller oppgraderingsarbeider med dokumentasjonskrav de siste fem år, og det er derfor ikke aktuelt med dokumentasjon.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:

U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering:

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:

Isolert ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering:

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2013.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør i bad.

Tilstandsvurdering: Innvendig dør har fuktskader/svelling i bunn av dørblad, og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hullyd, ofte benevnt "bomlyd".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i kjøkken. Vinyl i entré og hall. Laminat for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe hakk og merker på laminat i stue. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie i innredet rom. Malte panelplater i deler av entré. Sparklet og malte plater i ett soverom. Tapetserte vegger for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 52 mm i stue og kjøkken. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Kostnadsestimat er kun basert på avretting av etasjeskille. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-300 000,-

Etasjeskiller

Beskrivelse: Betong på grunn. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Hall, entré og tre soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 19 mm i hall. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Stålpipe fra ildsted i 2. etasje, over yttertak. Pipen har beslag over yttertak.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran er lokalisert i bad.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør og avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i tre soverom og innredet rom. Luftespalte med lufttilførsel under dør i bad. Elektrisk avtrekksvifte i bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i vaskerom. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entré, gang, bad og to soverom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen peisovn i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2: Det mangler ildfast plate under peisovnen. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2005, montert i vaskerom.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereder anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Belysning under overskap. Plate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti, ca. 16 m^2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk/levegg i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Terrassen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i to soverom. Skyvedørsgarderobe med speilfronter i hall.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med skrusikringer, montert i innredet rom.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Eldre dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på arbeid i forbindelse med oppussing av stue og kjøkken. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende dokumentasjon. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2004.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er funnet bom under flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimat er basert på utbedring av innvendig gulv.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 75 000-150 000,-

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er åpning inn til konstruksjonen i servantens våtsone i forbindelse med hovedstoppekran. Vanntett sjikt (membran) i våte soner er derfor brutt. I hjørner rundt innebygget sisterne er det benyttet fugemasse. Det er krav om at det skal benyttes silikonfuge i hjørner, for at fliser og fuger i hjørner ikke skal sprekke. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimat er basert på utbedring av innvendig vegg.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 75 000-150 000,-

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj i boblebad, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført under trapp. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Det er observert flere skader/hakk i belegget. Belegget er ikke klemt i sluket. Det er observert vedheft/slipp ved dør. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimat er basert på bytte av vinylbelegg. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert avflassing grunnet fuktpåkjenning rundt skyllekum. Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimat er basert på bytte av innvendige overflater vegg. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker. TG: 2

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinnstallasjoner – Vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse:	Skyllekum i rustfritt stål, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse:	Det er ingen våtsone i vaskerom med unntak av rundt servant. Overflater er derfor ikke eksponert for vann og hullborring er derfor ikke foretatt.	
Tilstandsvurdering:		TG: IU

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt.	
Tilstandsvurdering:	Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.	TG: IU

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Isolert utebod med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre.	
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.	TG: IU

Utebod 2

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Utebod med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre.	
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i forskrift til avhendingslova.
Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke godkjent stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.
Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst.
Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.
TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggtekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.
TG 3: Angis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimater ved TG 3 kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Areal:

NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

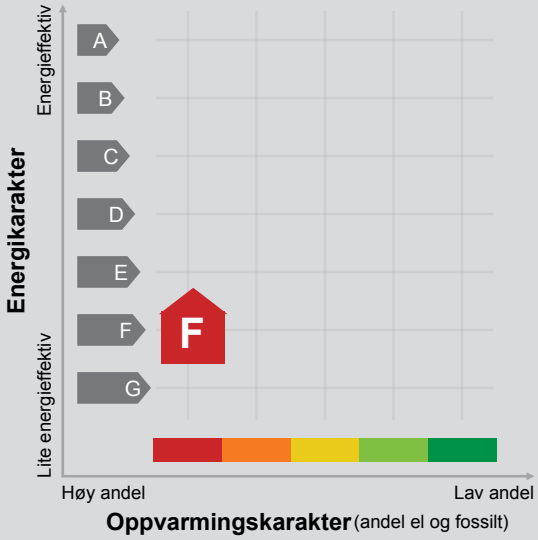
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markesføring av eiendommen.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.

ENERGIATTEST

Adresse	Landskronaveien 265
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22251198
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	66bf795e-b243-4fe8-93b0-8ef5ba7b9c19
Dato	18.04.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning

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	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	126
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Landskronaveien 265
Postnummer: 2013
Sted: SKJETTEN
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0101
Dato: 18.04.2024 11:21:11
Energimerkenummer: 66bf795e-b243-4fe8-93b0-8ef5ba7b9c19

Kommunenummer: 3205
Gårdsnummer: 69
Bruksnummer: 33
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 22251198

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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.

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

Generert 04.04.24
Vår ref.: 262 / 95

Boligopplysninger

andel	95	**Bolignr**	
Boligselskap	262 Landskronaveien Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	LANDSKRONAVEIEN 265, 2013 SKJETTEN	**Oppr.ant.rom**	5
Eier(e)	Karine Andranikovna Avanessova Bjørnerud, Ivar Bjørnerud	**Bygningstype**	Rekkehus

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 04.04.24: kr 110 421,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-04	2024-05	2024-06	2024-07	2024-08	2024-09
Felleskostnader	4 189	4 189	4 189	4 189	4 189	4 189
Stipulerte avdrag	851	851	851	851	851	851
Stipulerte rentekostnader	1 911	1 911	1 911	1 911	1 911	1 911
Total	6 951	6 951	6 951	6 951	6 951	6 951

Andel fellesgjeld for andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,70% Annuitetslån, Info pr 31.03.24	12	48 040 618	387 424	08.07.21 - 30.12.44

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,70% Annuitetslån, Info pr 31.03.24	12	48 040 618	08.07.21 - 30.12.44

Selskap og eiendom

Selskap	262 Landskronaveien Borettslag (orgnr. 848296392)
Antall enheter	124
Styrets e-post	landskronaveien@borimail.no
Styreleder	Jens-Realf Båtberget (99257297)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 20733423)
Festet tomt	

Gnr/Bnr	69/33
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Skattemelding 2023

Gjeld	kr 389 916	**Andre inntekter**	kr 418
Formue	kr 22 276	**Utgifter**	kr 18 078

Merknader

Ved byggesaker skal skjettenhåndboka følges.

Landskronaveien er totalrehabilitert i 2013-2014, slik som nytt tak, vedlikeholdsfrie vinduer, dører, etterisolert og med ny kledning.

Borettslagets trivselsregler skal følges.

På ektraordinær GF oktober 2018 ble det vedtatt av borettslaget skal legge til rette for lading av el-bil/ladbare hybrider ved å innstallere ny infrastruktur. Andel av kostnad for infrastrukturen belastes bruker ved installasjon av ladeutstyr. Ta kontakt med styret for tidspunkt for klargjort infrastruktur..

Avdragsfrihet for termin30.06.og 30.12.19

flytende

Budsjett 2024 er vedtatt med kr 500 økning i fellesutgifter fra mars 2024. Styret har vedtatt å utsette økningen inntil videre.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Landskronaveien Borettslag avholdes 30.03.2023 Kl. 18:00 på Quality Hotel Olavsgaard. Hvamstubben 11, 2013 Skjetten. Kurs og konferanse avdelingen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. ÅRSMELDING FOR 2022

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Skjetten, 28.02.2023

I styret for Landskronaveien Borettslag

Nina Kristin Enger, Trine Hasle, Jens-Realf Båtberget, Marius Kamp Helgesen og Thomas V. Lorentzen.

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Etter generalforsamlingen avholdes det et kort beboermøte, der styret informerer litt og beboere kan komme med spørsmål til styret.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG 2023.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2022

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet:
Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap og reduserer dette.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Valgkomiteens forslag:

Ihht protokoll fra generalforsamling 2022 er godtgjørelse til styret fastsatt til 398.340, -
SSB's konsumprisindeks pr desember 2022 (desember 2021 – desember 2022) er på 5,9 %.
Vårt forslag er å justere godtgjørelsen til styret med 5,9 % til: 421.842, -

Dette beløpet dekker da alle kostnader til honorarer for styrets medlemmer.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen innkomne forslag fra styret eller fra beboere til årets generalforsamling.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av valgkomité for 1 år
F) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

Landskronaveien Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2022

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Nina Kristin Enger	(valgt for 2 år i 2021)
Nestleder	Trine Hasle	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	Jens-Realf Båtberget	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Marius Kamp Helgesen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Thomas V. Lorentzen	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

1	Thineshbabu Sivapathalingam	(valgt for 1 år i 2022)
2	Frode Orloff-Standal	(valgt for 1 år i 2022)
3	Hilde M. Platou Johansen	(valgt for 1 år i 2022)
4	Martin Strand	(valgt for 1 år i 2022)
5	Elisabeth Sætha	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

Heidi Moen
Mona Hagejordet
Stein Håvard Pedersen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

1.	Nina Kristin Enger	som delegat
2.	Trine Hasle	som delegat
3.	Jens-Realf Båtberget	som delegat
1.	Marius Kamp Helgesen	som varadelegat
2.	Thomas V. Lorentzen	som varadelegat
3.	Thineshbabu Sivapathalingam	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Landskronaveien Borettslag ble stiftet 27.10.1971 og har organisasjonsnummer 848296392

Bygningsadresser:
Borettslaget består av 124 andelsboliger, fordelt på 15 bygninger med adresse: Landskronaveien 187-209, 213-235, 239-249, 253-267, 451-477, 481-495, 497-507, 216-238, 242-248, 254-260, 266-284, 288-298, 302-310, 314-332 og 340-354.

Eiendommen har gnr. 69, bnr. 33, 34 og 35 i Lillestrøm kommune.
Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter og behandlet saker som:

- Godkjenning av nye eiere.
- Budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Parkering/EL-bil lading
- Generell e-post korrespondanse med beboere.
- Befaring uteområder med Roger Olsen Vedlikehold

Av andre større saker kan nevnes:

- Skjevheter/utglidning i deler av rekke 481-495 og garasjerekker i nord.

Velferdstiltak eller andre arrangementer:

- Informasjon til nye beboere
- Informasjon – Beboerinformasjon – hjemmeside - Facebook
- Dugnad
- Komprimeringsbil vår, høst og vinter
- Fellesmøter med Gjelleråsen og Sletta borettslag
- FO møter
- Felles arrangement i regi av FO (f.eks. skøytedisko, 2013 Festen, julegrantenning)

Styret er pr nå ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.
Det jobbes med advokat og geologer i forbindelse med skjevheter i rekkehus rekke i nord og garasjer. Lillestrøm kommune har tidligere frasagt seg ansvar for dette.

REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 2 659 955 og et positivt årsresultat på kr 1 437 062.

Dette er kr 288 793 dårligere enn budsjettert. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 2 990 183.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Rentekostnadene økte mer enn budsjettert i 2022, noe som er vanskelig å forutse.
- Det er ikke budsjettert med kostnader knyttet til skadedyr, men det er foretatt service fra Anticimex i mars.
- Utbedring av boder med vannskader og råteskader.
- Det er ikke budsjettert med juridisk bistand i forbindelse med utglidninger

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsmelding er avgitt.

For øvrig 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.

KOSTNADSUTVIKLING 2023

Felleskostnader
Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Planlagt vedlikehold
Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2023 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Etter krav fra Lillestrøm kommune, pågår det planlegging av montering av vannmålere i alle andeler. Dette blir en utgift som kan kreve låneopptak.

Forsikringer
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5 %.

Energikostnader
Energikostnadene har økt vesentlig i løpet av 2022. Periodevis er energikostnadene svært variable, noe som gjør de vanskelige å anslå. Det er budsjettert med en økning på 10 %.

Kommunale avgifter
Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2022.

Finanskostnader
For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 4 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2023. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig
Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsmeldingen. En oversikt over budsjett for 2023 ligger til høyre i årsregnskapsoppstillingen.

Godkjent av styret, den 28.02.2023.

Årsoppgjør 2022

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2022

Landskronaveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 455 932	8 303 292	8 622 568	9 258 800
Annen driftsinntekt	2	343 579	48 574	22 000	22 000
Sum driftsinntekter		**8 799 511**	**8 351 866**	**8 644 568**	**9 280 800**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	454 506	439 136	439 136	454 505
Konsulenttjenester	4	236 867	214 546	228 617	241 890
Kontingenter		50 598	49 798	50 598	50 598
Rep og vedlikehold	5	556 939	790 935	290 000	221 200
Forsikringer		733 641	699 785	734 293	806 493
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	2 852 290	2 747 490	2 871 750	3 052 000
Energi og fyring		281 186	174 791	223 700	330 000
Kabel-TV og telefoni		1 370	1 370	2 000	2 000
Driftskostnader	7	912 994	664 521	874 819	1 067 658
Leiekostnader		15 426	14 931	15 000	15 000
Andre driftskostnader	8	43 738	66 289	46 300	46 300
Sum driftskostnader		**6 139 556**	**5 863 592**	**5 776 213**	**6 287 644**
Driftsresultat før finansposter		**2 659 955**	**2 488 274**	**2 868 355**	**2 993 156**
Finansielle poster					
Finansinntekt		24 789	6 708	500	500
Finanskostnad		1 247 682	850 824	1 143 000	2 182 000
Sum finansposter		**-1 222 893**	**-844 116**	**-1 142 500**	**-2 181 500**
Årsresultat		**1 437 062**	**1 644 158**	**1 725 855**	**811 656**
Overført udekket tap	11	1 437 062	1 644 158	0	0
Sum disponering		**1 437 062**	**1 644 158**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2022

Landskronaveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	22 215 612	22 215 612
Tomt	9	6 407 639	6 407 639
Sum varige driftsmidler		28 623 251	28 623 251
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**28 623 251**	**28 623 251**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 126 793	856 676
Kundefordringer		132 611	16 901
Andre fordringer		38 754	45 269
Sum fordringer		1 298 157	918 846
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 149 282	2 666 753
Sum omløpsmidler		**3 447 439**	**3 585 599**
SUM EIENDELER		**32 070 691**	**32 208 851**

Balanse 31.12.2022

Landskronaveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	12 400	12 400
Udekket tap	11	-23 822 544	-25 259 607
Sum egenkapital		**-23 810 144**	**-25 247 207**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	49 726 279	51 442 932
Borettsinnskudd	14	5 697 300	5 697 300
Sum langsiktig gjeld		55 423 579	57 140 232
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		444 778	309 276
Forskuddsbet felleskostn.		2 397	0
Annen kortsiktig gjeld	16	10 081	6 550
Sum kortsiktig gjeld		457 256	315 826
Sum gjeld		**55 880 835**	**57 456 057**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 070 691**	**32 208 851**

Landskronaveien Borettslag

Nina Kristin Enger
Styrets leder

Marius Kamp Helgesen
Styremedlem

Trine Hasle
Styremedlem

Jens-Realf Båtberget
Styremedlem

Thomas Vestli Lorentzen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	0	39 480
Generelle felleskostnader	5 598 848	5 413 344	5 615 088	5 574 320
Stipulerte avdrag	1 730 296	1 793 040	1 725 000	1 363 000
Stipulerte rentekostnader	1 126 788	950 832	1 143 000	2 182 000
Strøm	0	146 076	100 000	100 000
Sum felleskostnader	**8 455 932**	**8 303 292**	**8 622 568**	**9 258 800**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	343 579	48 574	22 000	22 000
Sum andre driftsinntekter	**343 579**	**48 574**	**22 000**	**22 000**

Andre inntekter består av blant annet viderefakturerte el-billadere, strømavregning ladeanlegg og innbetaling for større søppeldunk

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	398 340	384 869	384 869	398 340
Arbeidsgiveravgift	56 166	54 267	54 267	56 165
Sum lønnskostnader	**454 506**	**439 136**	**439 136**	**454 505**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	153 616	149 288	153 617	160 590
Juridisk rådgivning	44 295	1 500	0	0
Revisjon	6 388	6 388	6 500	6 800
Teknisk bistand	6 258	30 620	30 000	5 000
Tilleggstjenester	560	1 000	2 000	2 000
Vedlikeholdsplan	25 750	25 750	26 500	27 500
Sum konsulenttjenester	**236 867**	**214 546**	**228 617**	**241 890**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	2 500	1 000
Brannsikring	0	0	2 500	100
Bygninger	161 422	135 816	115 000	90 000
Dugnad	2 957	0	0	0
Egenandel	10 000	0	20 000	10 000
Eiendom	7 000	0	0	0
Elektro	185 312	185 711	20 000	10 000
Garasjer	0	40 587	10 000	10 000
Utvendig anlegg	38 375	273 574	5 000	100
VVS	151 873	155 247	115 000	100 000
Sum vedlikeholdskostnader	**556 939**	**790 935**	**290 000**	**221 200**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	366 064	343 152	362 250	391 700
Kommunale avgifter	2 486 226	2 404 338	2 509 500	2 660 300
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**2 852 290**	**2 747 490**	**2 871 750**	**3 052 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	32 361	26 623	35 000	35 000
Sameie/velforening	561 188	407 902	599 912	687 058
Skadedyrbekjempelse	19 453	0	0	0
Søppeltømming / container	47 344	49 132	50 000	50 000
Vaktmester	252 648	180 864	189 907	295 600
Sum driftskostnader	**912 994**	**664 521**	**874 819**	**1 067 658**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	2 417	0	0
Kontormaskiner	0	22 063	0	0
Nøkler, låser, skilt	0	0	2 000	2 000
Sum driftsmateriale	**0**	**24 480**	**2 000**	**2 000**
Generalforsamling	12 443	10 544	12 000	12 000
Kostnader tillitsvalgte	15 114	13 871	10 000	10 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	5 000	5 000
Lisenser/software	2 251	2 585	3 500	3 500
Rekvisita	1 479	4 009	1 000	1 000
Velferd	4 000	4 571	4 000	4 000
Sum kontorkostnader	**35 286**	**35 580**	**35 500**	**35 500**
Gave, ikke fradragsberettiget	620	861	1 000	1 000
Øredifferanser	-1	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	7 833	5 369	7 800	7 800
Sum andre kontorkostnader	**8 452**	**6 229**	**8 800**	**8 800**
Sum andre driftskostnader	**43 738**	**66 289**	**46 300**	**46 300**

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	11 090 937	11 124 675	6 407 639
:Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 090 937	11 124 675	6 407 639
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 090 937	11 124 675	6 407 639
Antatt levetid i år :			

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir

kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 12 400 fordelt på 124 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-25 259 607	-26 903 765
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 437 062	1 644 158
Sum opptjent egenkapital 31.12	-23 822 544	-25 259 607

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

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

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	49 726 279	51 442 932
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**49 726 279**	**51 442 932**

Note 13 Pantelån

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**90497172119**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	53 500 0005
Lånesaldo 01.01:	1 442 491
Avdrag i perioden:	1 716 653
Opptak i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**49 726 279**

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	**Regnskap 2021**
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	49 726 279	51 442 932
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	28 623 251	28 623 251
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	59 197 300	59 197 300

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Påløpt rente	10 081	4 651
Uopptjent inntekt	0	1 899
Sum annen kortsiktig gjeld	**10 081**	**6 550**

Note 17 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	**3 269 774**	**3 451 722**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 437 062	1 644 158
Opptak lån	0	53 500 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 716 653	-55 326 106
B. Årets endring i disponible midler	-279 591	-181 948
C. Disponible midler 31.12	**2 990 183**	**3 269 774**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 447 439	3 585 599
- Kortsiktig gjeld	457 256	315 826
= Disponible midler 31.12	**2 990 183**	**3 269 774**

Note 18 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 124/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
Enger, Nina Kristin	**2023-02-27**

Identifikasjon

Enger, Nina Kristin

Navn	Dato
Lorentzen, Thomas Vestli	**2023-02-27**

Identifikasjon

Lorentzen, Thomas Vestli

Navn	Dato
Helgesen, Marius Kamp	**2023-02-27**

Identifikasjon

Helgesen, Marius Kamp

Navn	Dato
Båtberget, Jens-Realf	**2023-02-27**

Identifikasjon

Båtberget, Jens-Realf

Navn	Dato
Hasle, Trine	**2023-02-24**

Identifikasjon

Hasle, Trine

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

Til generalforsamlingen i Landskronaveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landskronaveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 437 062. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 01.03.2023

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 1. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 01.03.2023

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	01.03.2023 21.14.47

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

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE
LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Jens-Realf Båtberget — for 2 år — Adresse: LKV 455

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Trine Hasle — for 2 år — Adresse: LKV 491
2. Navn: Nina Kristin Enger — for 1 år — Adresse: LKV 328 (inn for Jens-Realf Båtberget)
3. Navn: Marius Kamp Helgesen — for 2 år — Adresse: LKV 226 (Ikke på valg 2023)
4. Navn: Thomas V. Lorentzen — for 2 år — Adresse: LKV 270 (Ikke på valg 2023)

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Frode Orloff-Standal — Adresse: LKV 228
2. Navn: Thineshbabu Sivapathalingam — Adresse: LKV 242
3. Navn: Hilde Johansen — Adresse: LKV 274
4. Navn: Martin Strand — Adresse: LKV 266
5. Navn: Elisabeth Sætha — Adresse: LKV 197

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Heidi Moen — Adresse: LKV 263
2. Navn: Mona Hagejordet — Adresse: LKV 224
3. Navn: Stein Håvard Pedersen — Adresse: LKV 330

5. Som delegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Nina Kristin Enger — Adresse: LKV 328
2. Navn: Trine Hasle — Adresse: LKV 491
3. Navn: Jens-Realf Båtberget — Adresse: LKV 455

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Marius Kamp Helgesen — Adresse: LKV 226
2. Navn: Thomas V. Lorentzen — Adresse: LKV 270
3. Navn: Frode Orloff-Standal — Adresse: LKV 228

Dato: 15.02.2023

I valgkomiteen for Landskronaveien Borettslag

Heidi Moen Mona Hagejordet Stein Håvard Pedersen

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:
"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

01 - 49 andeler: 1 representant
50 - 99 andeler 2 representanter
100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter
250 - 299 andeler: 6 representanter
300 - 349 andeler: 7 representanter
350 - 399 andeler: 8 representanter

P R O T O K O L L

fra ordinær generalforsamling i Landskronaveien Borettslag, avholdt den

30.03.2023 kl 1800. Sted : Quality Hotel Olavsgaard

Fra forretningsfører BORI møtte: Willy Midtbø

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 25 andelseiere, 1 fullmakt

totalt: 26 stemmeberettigede.

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

Jens-Realf Båtberget ble valgt til sekretær.

Elisabeth Sætha og Hilde Johansen til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2022

Styrets årsberetning for 2022 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskap for 2022
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at overskuddet tillegges opptjent egenkapital

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: Kr 421 842,-

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

SAK 5 INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder :

Valgt ble : Jens-Realf Båtberget for 2 år

B) Valg av styremedlemmer for 2 år

Valgt ble : Trine Hasle
Nina Enger

C) Valg av varamedlemmer for 1 år

Valgt ble : Frode Standal
Thineshbabu Sivapathalingam
Hilde Johansen
Martin Strand
Elisabeth Sætha

D) Valg av valgkomite for 1 år

Valgt ble : Heidi Moen
Mona Hagejordet
Stein Håvard Pedersen

E) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

Valgt ble:	Nina Enger	Delegat
	Trine Hasle	Delegat
	Jens-Realf Båtberget	Delegat
	Marius Helgesen	Varadelegat
	Thomas Lorentzen	Varadelegat
	Frode Standal	Varadelegat

Protokollen undertegnes av:

Willy Midtbø /s/ _____
Møteleder valgt av generalforsamlingen

Jens-Realf Båtberget /s/ _____
Sekretær valgt av generalforsamlingen

Elisabeth Sætha /s/ _____
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Hilde M. Platou Johansen /s/ _____
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

<u>Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:</u>

Styreleder: Jens-Realf Båtberget
Styremedlem: Trine Hasle
Styremedlem: Nina Enger
Styremedlem: Marius Helgesen
Styremedlem: Thomas Lorentzen

Landskronaveien Borettslag



Trivselsregler

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23. mars 2011, deretter endret og vedtatt på GF 24. mars 2015.

«Styret kan forestå endringer i Trivselsreglene uten GF godkjenning fra 2016»

1. FORMÅL

Trivselsregler har til formål å sørge for at borettslaget til enhver tid er i den stand alle vi beboere ønsker det skal være.

2. PÅBYGG/UTBYGGING

Det skal søkes styret om godkjenning av byggesaker. Som byggesak forstås påbygging eller utbygging, herunder kuber, frittstående boder (lager, dukkehus), boder, oppsetting av terrasser, takoverbygg og pipeløp.

Dersom beboer har hellelagt, laget platting, bygget terrasse og det skal utføres nødvendig vedlikehold, reparasjon i grunnen rundt hovedbygg, må beboer ta kostnaden med å fjerne nødvendige deler slik at arbeidet kan utføres.

De som søker om påbygg/tilbygg og terrasser forankret i hovedbygg skal ha en godkjent tømrersvenn, dvs person som har godkjent fagbrev, som også skal utferdige ferdigattest.

Skjettenhåndboka skal følges.

RETNINGSLINJER FOR PÅBYGG/UTBYGGING

Avstand fra hovedhus: Hovedinngang; 1,5 m,
Avstand fra hovedhus: Bak; 1,5 m. Maks høyde 1,8 m. Maks størrelse 4 kvm.
Høyde på gjerder utenfor 3 meteren; 1.10 m.

3. SKIFTE AV VINDUER/DØRER

Det skal søkes styret om godkjenning ved skifte av ytterdør eller vindu for egen regning, det vil si i tilfeller der utskiftningen ikke følger av skade eller råte som gjør at utskiftningen bekostes av borettslaget.
Mellomlegget i forbindelse med utskifting av heve-skyvedører, i forhold til enkel verandadør og vindu, må dekkes av beboer.

4. MALING/BEISING

Styret kan bestemme at enkelte vedlikeholdsarbeider skal utføres av beboerne, som for eksempel maling og beising, og sette en rimelig frist for dette. Beboerne er ansvarlig for at fristen overholdes. Dersom beboerne ikke utfører arbeidet innen fristen, kan styret engasjere ekstern hjelp til å utføre vedlikeholdsarbeidet for beboernes regning.

5. PARKERINGSBESTEMMELSER

Biler skal bare parkeres på oppmerkede parkeringsplasser eller i garasje. Dersom en beboer disponerer garasje, skal denne benyttes til parkering av bil. Det er IKKE tillatt å parkere i stikkveien, innenfor eget inngangsparti eller på grøntområder. Stikkvegene eies av kommunen, slik at feilparkerte biler vil kunne bli bøtelagt og eller borttauet for eiers regning og risiko. Hensetning av uregistrerte kjøretøyer er ikke tillatt på borettslagets eiendom, disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Styret kan gi dispensasjon for kortere tidsrom, og vil da anvise plass.

Det henvises til gjeldende parkeringsbestemmelser i henhold til det til enhver tid engasjerte parkeringsselskap.

6. UTEOMRÅDER

Styret har ansvaret for beskjæring av trær og busker i stikkveiene og på felles lekeplasser.

Beboerne må selv sørge for at det er ryddig og ordentlig på egen parsell. Søppel må ikke hensettes på parsellen, og hageavfall eller annet avfall må ikke kastes i daler eller andre fellesområder, men kjøres til offentlig fyllplass. Borettslaget har egen tilhenger som kan leies til dette formålet.

Busker og trær på egen parsell må ikke vokse slik at det er til sjenanse for naboene. (180cm)

7. PARABOLANTENNER

Beboer må søke styret for oppsett av parabolantenner. Parabolantenner tillates kun å settes opp i egen hage, terrasse på bakkenivå eller på tak. Ved montering på tak godkjennes antenner på inntil 70 cm i diameter.

Alle kostnader ved montering, demontering, taktekking og eventuelt skader dekkes av beboer. Parabol skal monteres på mest gunstige måte for å unngå sjenanse.

8. AIRCONDITION/VARMEPUMPE

Beboer må søke styret for oppsett av aircondition/varmepumpe. Montering skal skje nederst på vegg på bakkenivå. Valg av utstyr må ikke være til sjenanse for naboer, med hensyn til støy og vibrasjon. Alle kostnader ved kjøp, montering, demontering og eventuelt skader dekkes av beboer.

9. BODBELYSNING

Bodlyset er en del av stikkveis-belysningen. Beboerne har selv ansvaret for at lyset på bodene til enhver tid virker. Dette gjelder også lamper montert på bodens endevegg.

Det er montert lyssensor på ene siden av bodene. Den som har sensoren på sin side betaler for strømmen. Den som ikke har sensor betaler for lyspæren

10. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget. Eier er pliktig til å følgende gjeldende lover og regler for dyrevern. Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.

11. STIKKVEISTILLITSVALGTE

Beboere velger selv stikkveistillitsvalgt i hver stikkvei. Funksjonen varer i et år av gangen, og går på rundgang mellom beboerne. Stikkveistillitsvalgtes oppgaver er å hjelpe til å organisere dugnadene i egen stikkvei. Nyvalgte stikkveistillitsvalgte meldes til styret.

12. RO I BORETTSLAGET

Det skal være ro i boligen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
Det skal ikke foretas støyende arbeid i tiden mellom kl. 21.00 og kl. 07.00.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Romerike



Vedtekter

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.10.1971 og sist endret i ordinær generalforsamling den 24.03.22.

Vedtekter for
Landskronaveien Borettslag

Org nr. 848296392

Tilknyttet BORI BBL

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Lillestrøm kommune kan tegne og eie andeler i samsvar med § 13 i lov om borettslag. Lillestrøm kommune har videre forkjøpsrett på vegne av enkeltpersoner (fysiske personer) som kommunen utpeker, til hver tredje andel som overdras. Dersom kommunen ikke gjør denne forkjøpsretten gjeldene, har borettslagets styre omsorg for at Lillestrøm kommune, andelseierne i borettslaget og boligbyggelaget får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldene.

(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.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) En andel kan ikke gjøres om til flere leiligheter

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
Andelseier plikter å på forhånd melde brukerens navn og bruksoverlatingens varighet til styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og **vedlikeholde** slikt som vinduer, dører/hoveddør, rør fra og med første hoved stoppekran i vegg 1. etasje.

Sikringsskap fra og med første hovedsikrings/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også **nødvendige reparasjoner og utskifting** av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, pipe og ildsted.
Dette gjelder også all uoriginal boligmasse som oppført av andelseier eller tidligere andelseiere, f.eks. terrasser, takoverbygg og boder m.m.

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

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

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

(6) 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) Ved oppussing hvor strøm, rør, membran og bæring berøres, skal dette utføres av autoriserte fagpersoner. Det skal dokumenteres til styret. Endringer er søknadspliktige.

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

a) Utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen. Dette forutsetter at beboer ikke har misligholdt sin vedlikeholdsplikt!

b) Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,

c) Utskifting av stoppekran. Gi tilskudd til bytte av varmtvannsbereder og sluk.

(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) Borettslagets forsikring gjelder bygningsmassen og som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningene. Skaden må være plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandelen dekkes av andelseier, dersom skaden skyldes feil eller mangler som er gjort av andelseier eller tidligere andelseiere.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

5-3 Garasjer

(1) Garasjene er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke skilles ut.

(2) Garasjene skal benyttes til parkering av bil/motorsykkel.

(3) Vedlikeholdsplikten er gjeldende på lik linje med det generelle innvendige og utvendige vedlikehold som gjelder for leilighetene.
Andelseieren plikter å gi borettslaget ved styret tilgang for å kontrollere tilstand og utføre nødvending vedlikehold, herunder årlig HMS kontroll. Styret har i den forbindelse etter skriftlig forhåndsvarsel rett til å benytte master port åpner eller annen hensiktsmessig måte å ta seg inn i garasjen.

(4) Tekniske endringer i garasjene etter beboers overtagelse er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Herunder nevnes spesielt det elektriske anlegget.

(5) Garasjene kan ikke leies ut eller byttes med andre beboere uten at det søkes særskilt gjennom styret. Garasjer kan kun leies ut til beboere tilhørende Landskronaveien Borettslag

(6) Det er kun tillatt å lade EL-biler/Hybridbiler i garasje med ladestasjon bestilt og montert via borettslaget.

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

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.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Forretningsfører: BORI BBL

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for Rekkehus m/8 leiligheter under sak nr. 633/71

approberte byggearbeider på eiendommen Landskronaveien 253-267

gnr. ..... bnr. ..... i Skedsmo.

Eier A/S Skedsmo Tomteselskap Adr. Valstadbråten

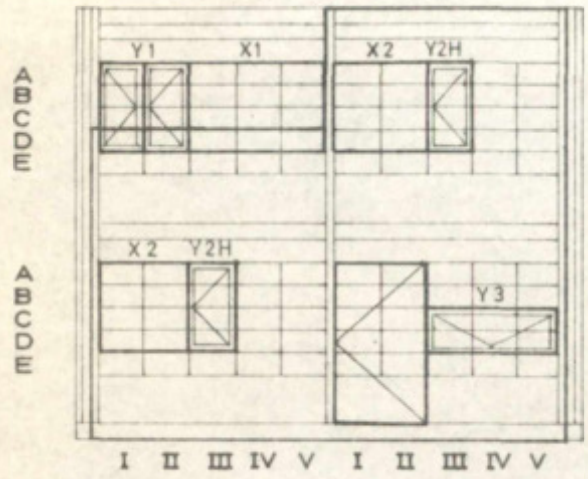
Anmerkninger: Ingen.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 5. april 1973

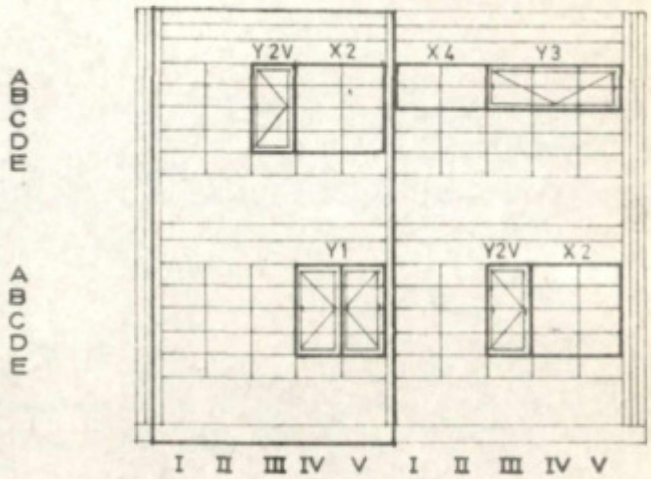
.....
Bygningssjef
R. Michelet

.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen

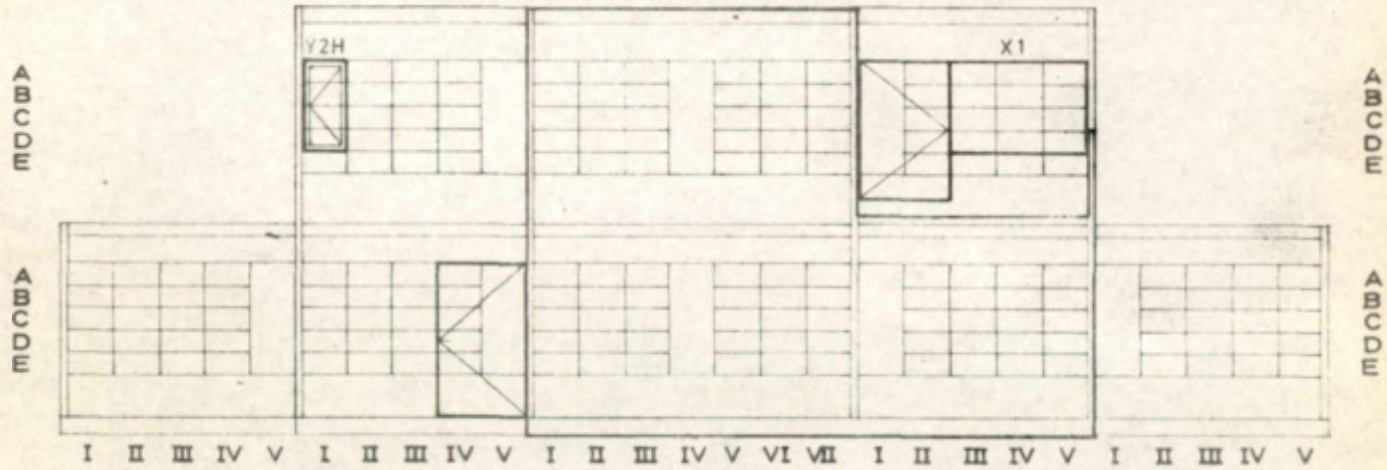
Sara 25·03·1 H	A 1a 2a 4a B 1b 2b	OMRÅDE 1B HUS NR 265	
		Dato 22.6.71	Tegn ELI



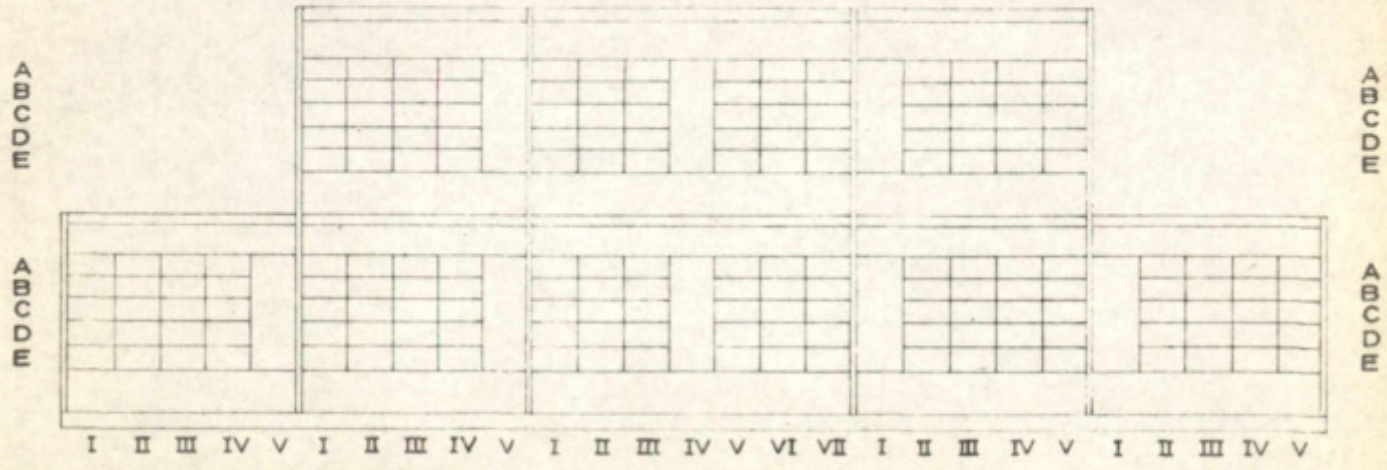
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



NORDENDE SNITT A - A SYDENDE



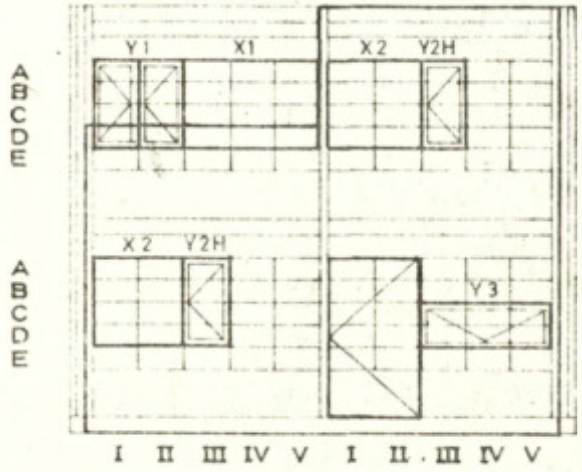
SYDENDE SNITT B - B NORDENDE

1 0 1 2 3 4 5 6m

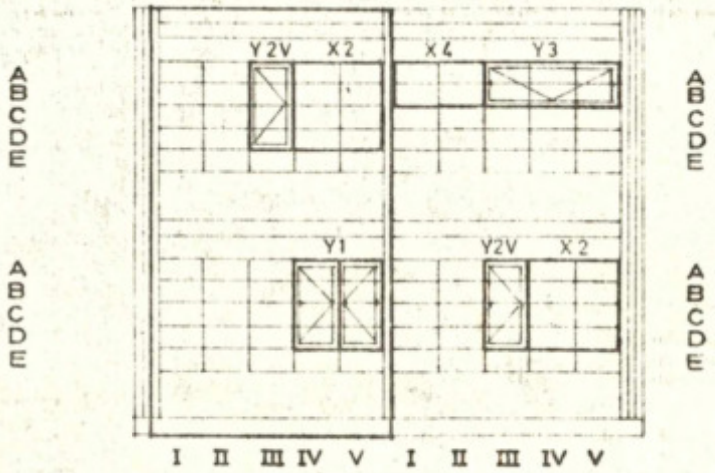
FASADESKJEMA 1/100

I/S SKJETTENPROSJEKTERING

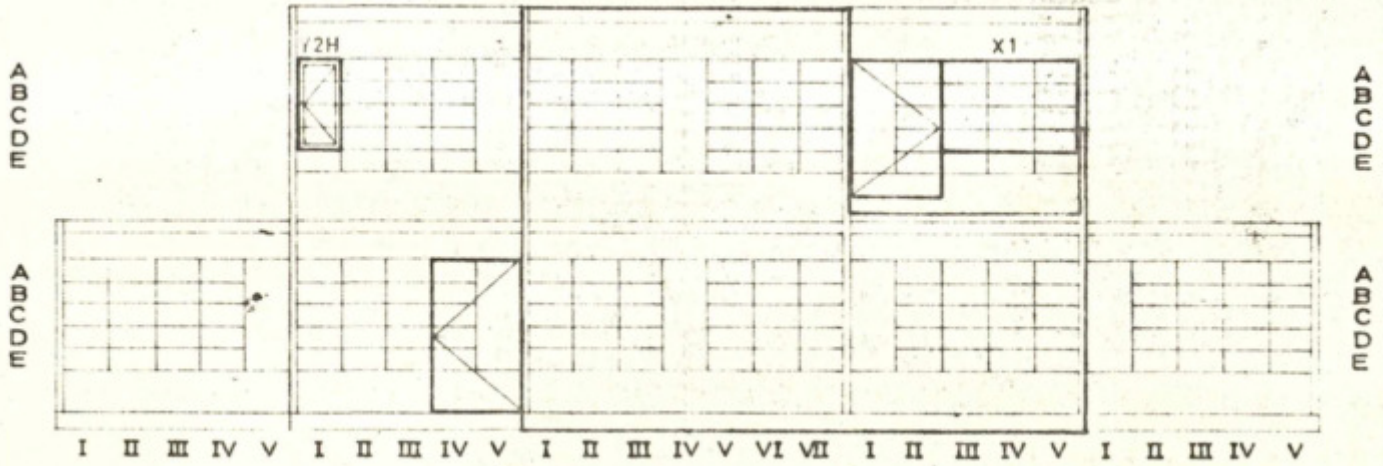
Sara 25·031 H	A 1a 2a 4a B 1b 2b	OMRÅDE 1B HUS NR 265	
		Dato 22.6.71	Tegn ELI



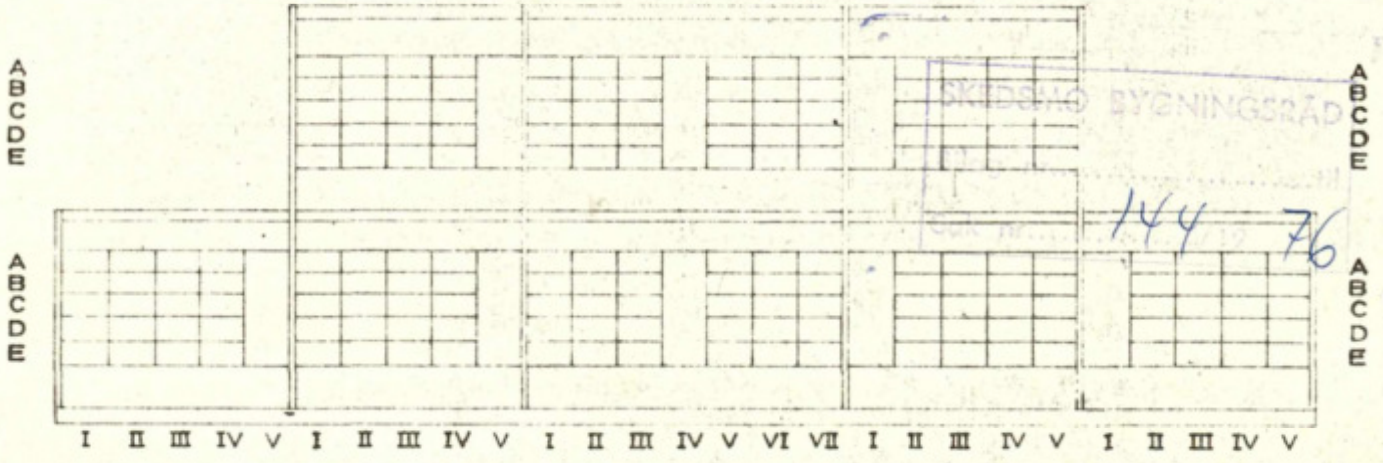
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



NORDENDE SNITT A-A SYDENDE



SYDENDE SNITT B-B NORDENDE

SKIEDMO BYGNINGSRÅD
144 76

1 0 1 2 3 4 5 6m

FASADESKJEMA 1/100

I/S SKJETTENPROSJEKTERING

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for Påbygg rekkehusleilighet. under sak nr. 144/76.

approberte byggearbeider på eiendommen Landskronaveien 265...

gnr. ..... bnr. ..... i Skedsmo.

Eier Ragnar Vatne adr. Landskronaveien 265...
A/L Landskronaveien Brl. 2013 Skjetten

Anmerkninger: Ingen.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 24. sept. 1976

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

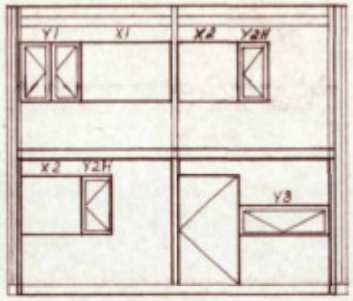
.....

Bygningssjef
R. Michelet

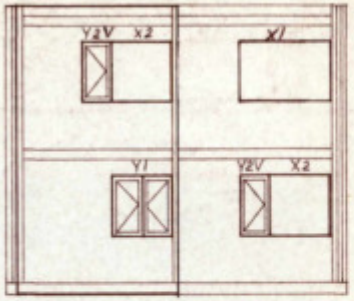
.....

Bygningskontrollør
A. Alexandersen

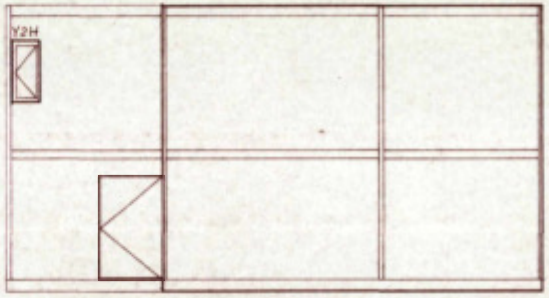
Kopi sendes:
A/L Skedsmo Boligbyggelag
Alex. Kiellandsgt. 10
2000 Lillestrøm



FASADE MOT SYD



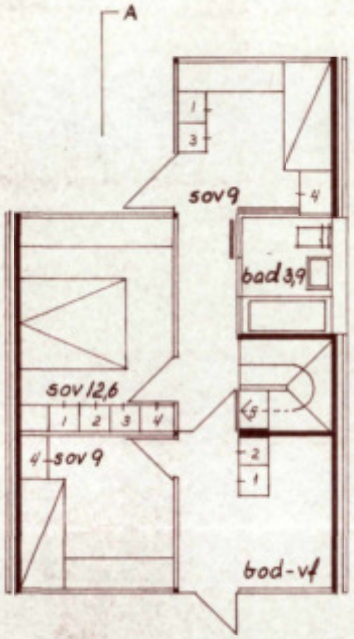
FASADE MOT NORD



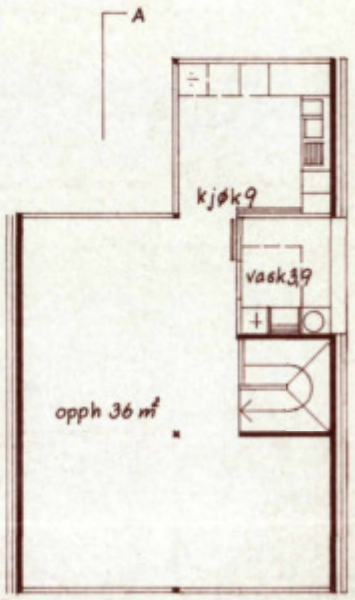
NORDENDE SNITT A-A SYDENDE



SYDENDE SNITT B-B NORDENDE



1etg



2 etg



PLANER



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 144/1976

BYGGHERRE RAGNAR VATNE LANDSKRONAVEIEN 265 2013 SKJETTEN	OMRÅDE 18 HUS NR 265 DATO 10.12-75 MÅL 1:100

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for Til-/påbygg rekkehusleilighet under sak nr. 493/80

approberte byggearbeider på eiendommen Landskronaveien 265

gnr. ..... bnr. ..... i Skedsmo.

Eier A/L Landskronavn. BRL adr. .....
v/Ragnar Vatne

Anmerkninger:
Ingen.

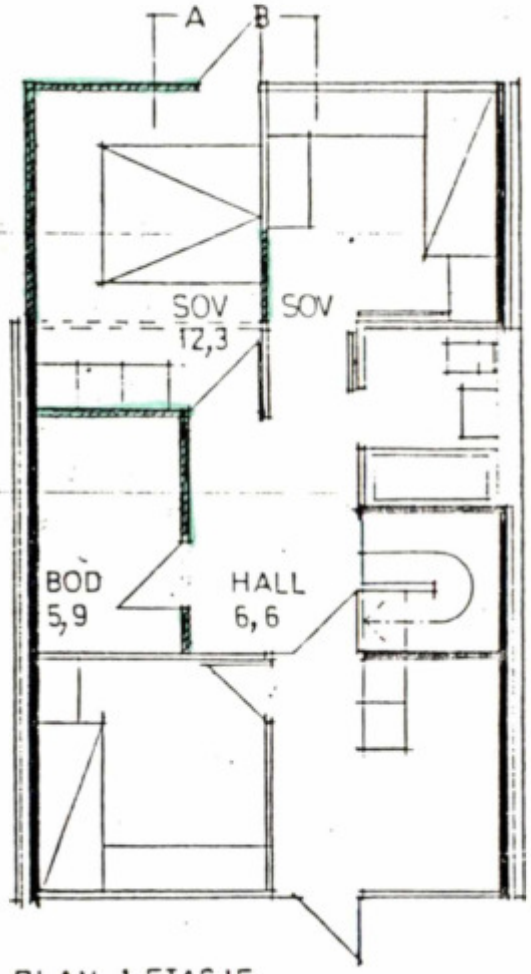
Skedsmo komm. bygningskontroll, den 16. jan. 1981

SKEDSMO BYGNINGSVESEN

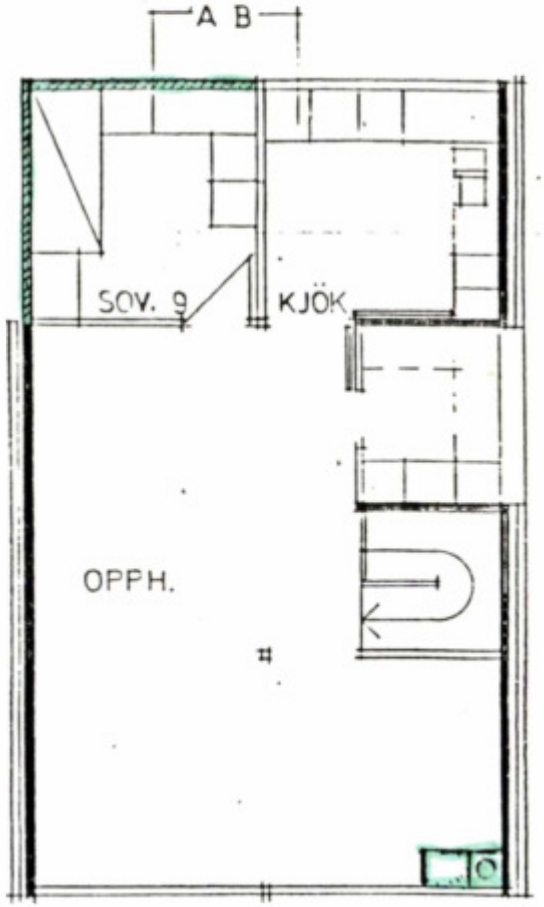
Arne Lund
.....
Bygningssjef

Per H. Horneman
.....
Bygningskontrollør

Kopi til:
Skedsmo BBL



PLAN, 1 ETASJE



PLAN, 2 ETASJE

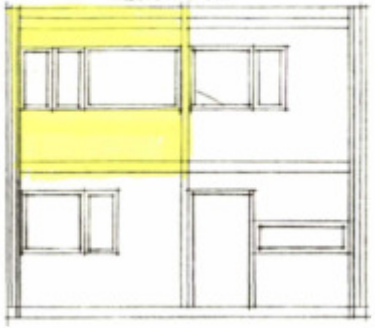


NYTT

RIVES

Byggherre RAGNAR VATNE LANDSKRONAVEIEN 265 SKJETTEN	OMRÅDE 1 B HUS NR 265
OM— OG TILBYGGING	mål 1:100
SKJETTEN 28.05.1980	

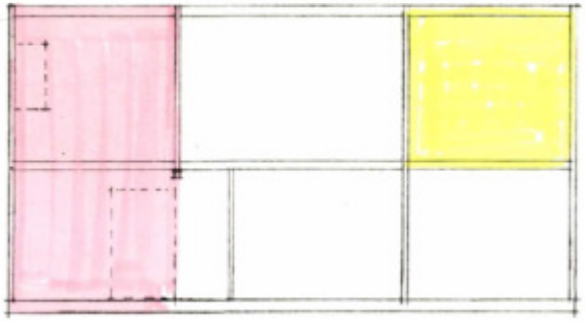
Bygd. 1960



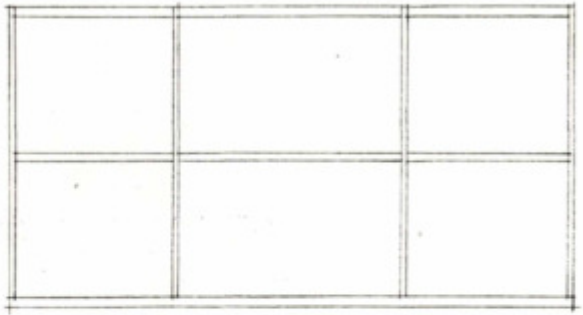
FASADE MOT SYD



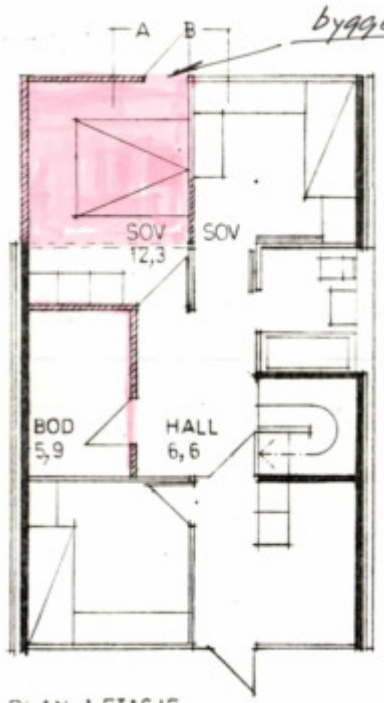
FASADE MOT NORD



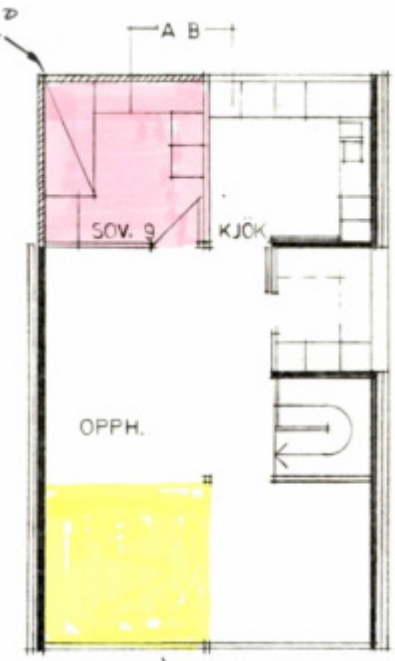
SNITT A—A



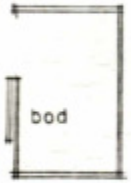
SNITT B—B



PLAN, 1 ETASJE



PLAN, 2 ETASJE Bygd - 1976



NYTT

RIVES

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Vedlegg nr. 3 til
Sak nr. 493 /19 80

Byggherre RAGNAR VATNE LANDSKRONAVEIEN 265 SKJETTEN	OMRÅDE 1 B HUS NR 265
OM— OG TILBYGGING	mål 1:100
SKJETTEN 28.05.1980	

SKEDSMO KOMMUNE
Bygnings- og kontrollavdelingen
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Telef. (06) 81 07 01

Jan Holm
Landskronaveien 265
2013 SKJETTEN

Deres MELDING er mottatt 25.04.90.

om montering av parabolantenne

på byggeadresse Landskronaveien 265

gnr. 69 *bnr.* 33 *i Skedsmo*

og behandlet i henhold til Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, endret sist ved lov av 20. juni 1986, jfr. §§ 81, 84, 85, 86 a.

MELDINGEN ER GODKJENT.

Det forutsettes at nødvendig tillatelse fra borettslaget er innhentet.

BEHANDLINGSGEBYR KR. 320,00

skal innbetales til: Skedsmo kommunekasse, Rådhuset, Strømmen
alternativt: Over bankgiro nr. 7101.05.02472
eller postgiro nr. 5348503.

Vennligst angi hva betalingen gjelder.

Skedsmo kommune, Bygningsrådet

Svein Bangsund
Bygn.- og kontrollsjef

Jarle Amundsen
Saksbehandler

Kopi til: Kassakontoret (2)
Driftsavdelingen

BETALT
11 JUL 1990
Skedsmo Kommune

IRSKJEMA3

OBS! Se side 2

TIL MELDING OM BYGG/ANLEGGSTILTAK

ønsker vi å minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, bygggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjon etc.)

- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.

- Det gjelder særlig regler om avstander til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving.

- Før gravearbeide settes igang skal det foreligge godkjent gravemelding.

- For tilbygg til bolig over 20 m2 skal det betales øket tilknytningsavgift for vann og kloakk.

- Ny årsavgift for vann og kloakk vil bli innkrevet ett år fra dato.

- Hvis det skulle komme endringer i byggeplaner som medfører at bygget/tilbygget ikke vil stå ferdig til denne tid, bes skriftlig melding om dette gitt:

  Driftsavdelingen, Brøtergt. 2, postboks 313, 2001 Lillestrøm.

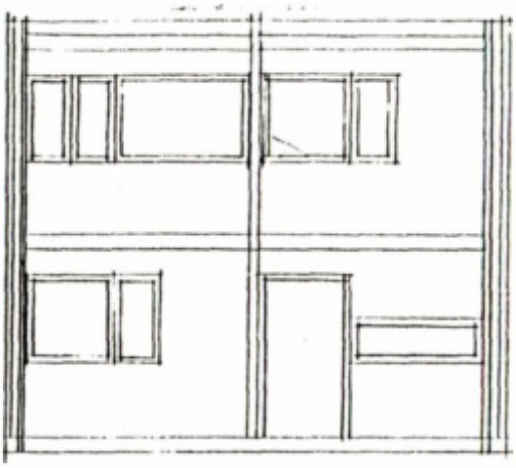
Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

VEDR. OPPSETTING AV PARABOLANTENNE

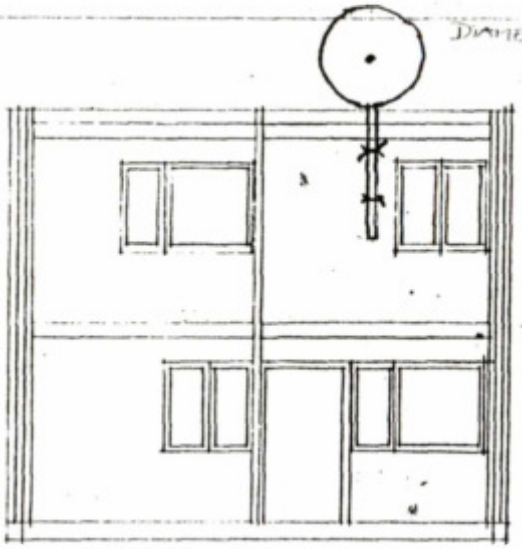
JAN HOLM, LANDSKRONAVN. 265

Bygd. 1960

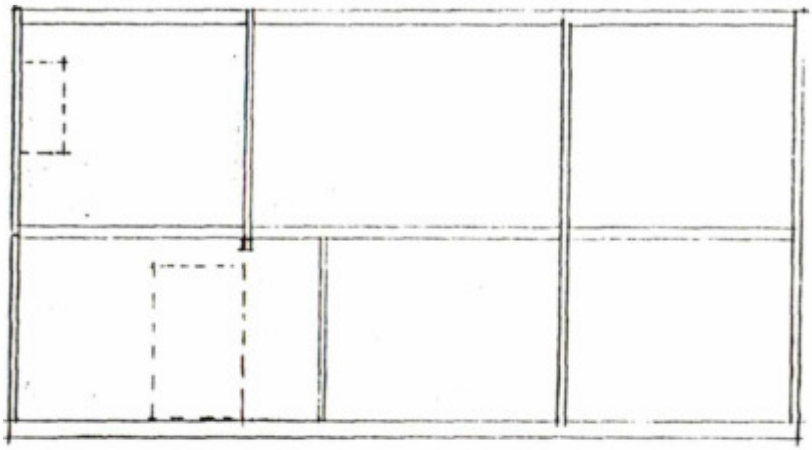
DIAMETER: 1,2 m



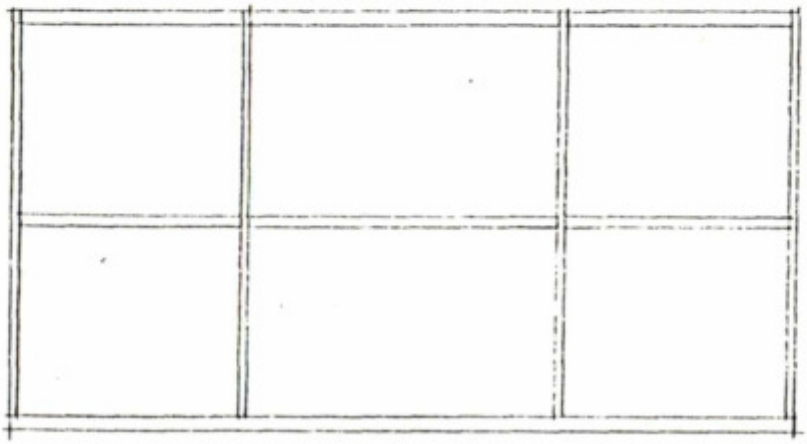
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT A—A



SNITT B—B

SKEDSMO KOMMUNE

Ragnar Vatne
Landskronaveien 265
2013 Skjetten

Deres ref. og dato

Vår ref. og dato
Jnr. 1887/87, 13.7.87, IR

DERES MELDING mottatt 7.7.87 .....
om Utskrifting av vinduer ....., ... m2
på byggeadresse Landskronaveien 265 .....

gnr. ..... bnr. ..... i Skedsmo

er behandlet av bygningsvesenet etter bygningsloven av 18. juni 1965 med endringer, sist ved lov av 14. juni 1985 (§ 86 a), og byggeforskrift fra 1985, kap. 15.

MELDINGEN ER GODKJENT PÅ FØLGENDE BETINGELSER:

BEHANDLINGSGEBYR KR. 175,-
skal betales til: Kassakontoret, Rådhuset, Strømmen
over bankgiro nr. 7101.05.02572
eller postgiro " 5348503
med angivelse av hva innbetalingen gjelder.

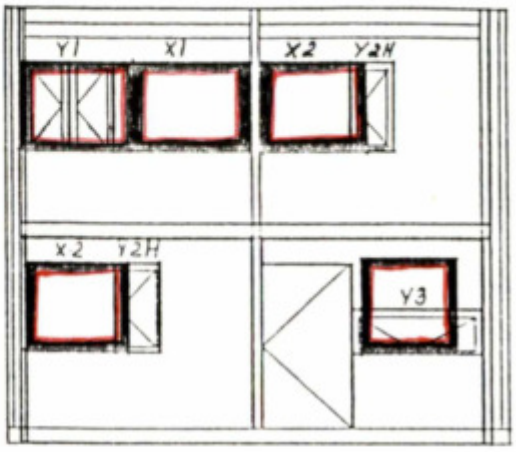
Teknisk etat, bygningsvesenet

Anselm Thieme
Bygningssjef

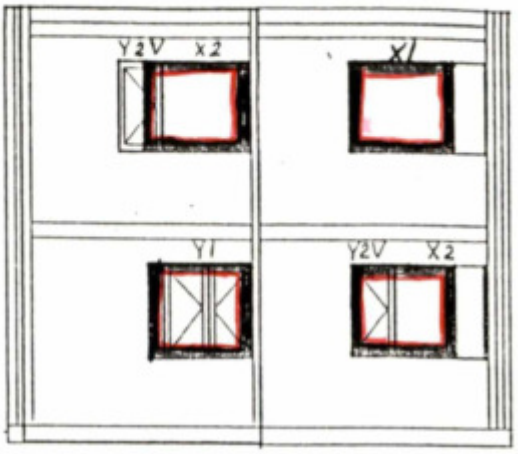
Inger Remen
Saksbehandler

BETALT
6 AUG. 1987
Skedsmo kommune

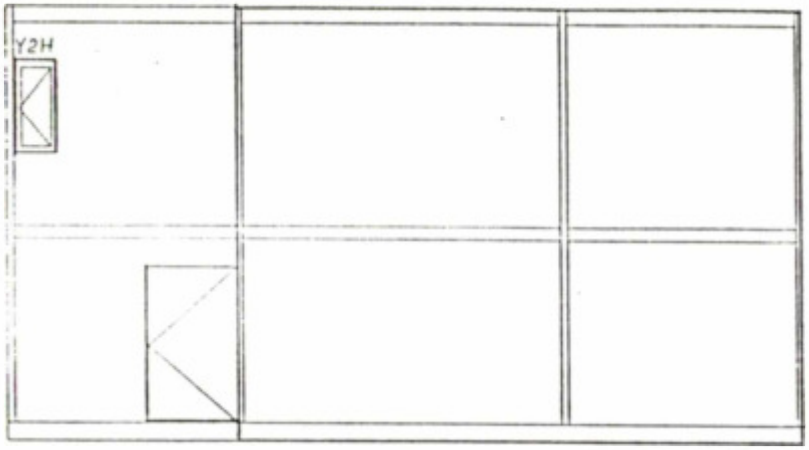
Kopi: Kassakontoret (2)
Ingeniørvesenet
SBBL



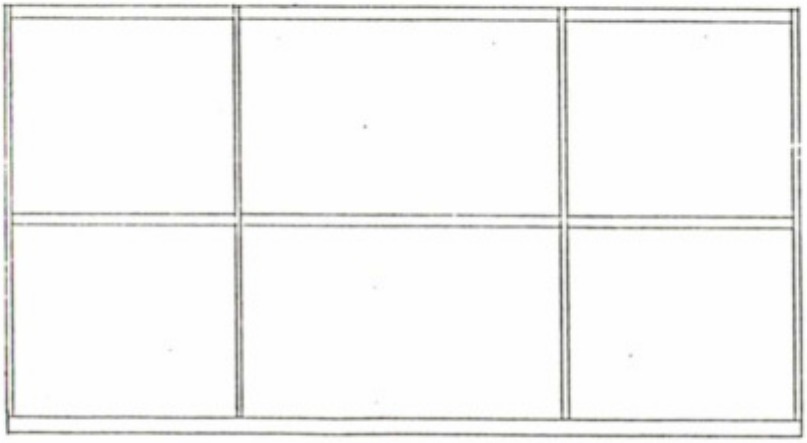
FASADE MOT SYD



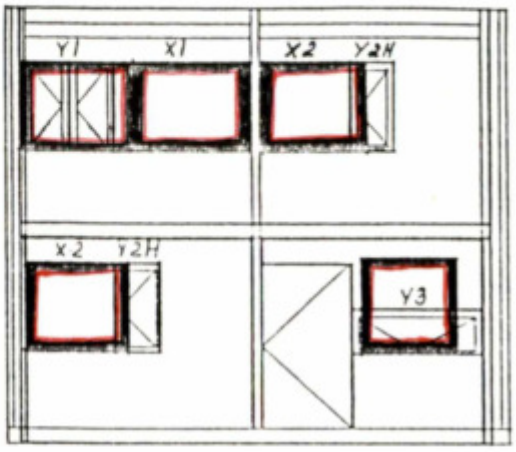
FASADE MOT NORD



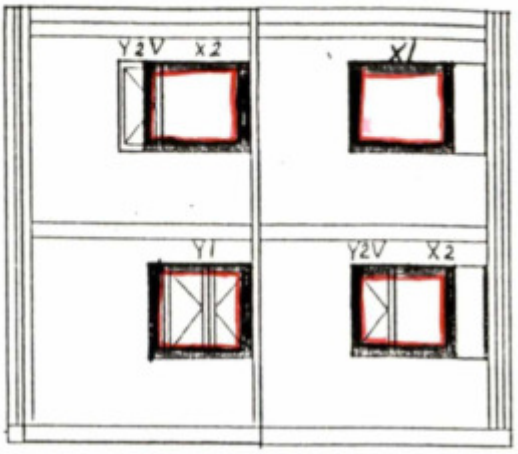
NORDENDE SNITT A - A SYDENDE



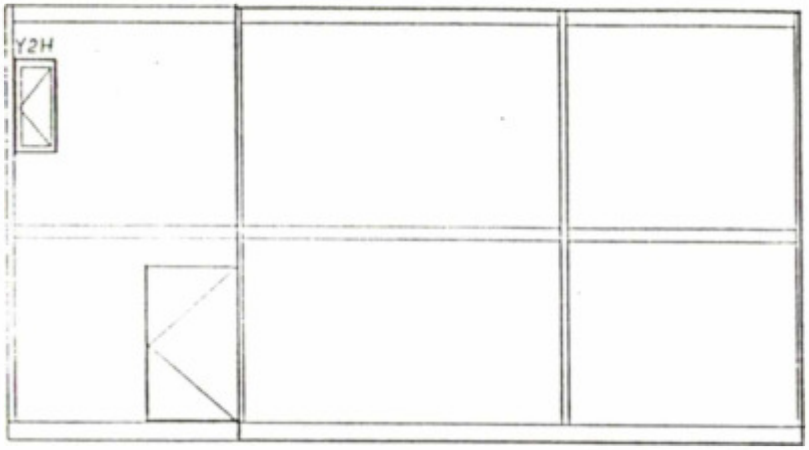
SYDENDE SNITT B - B NORDENDE



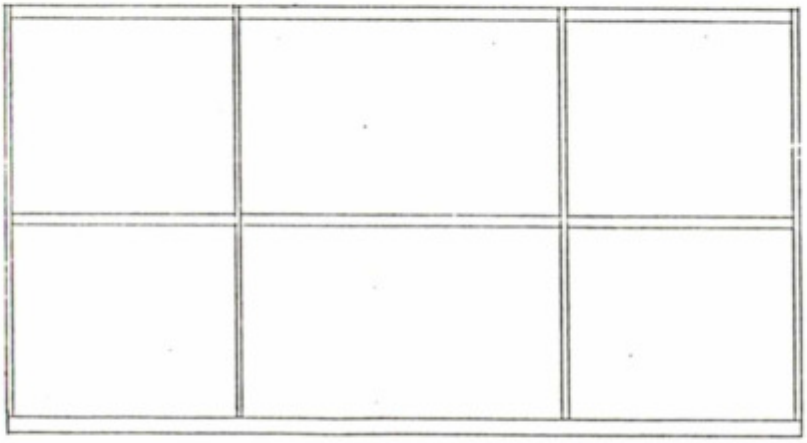
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



NORDENDE SNITT A - A SYDENDE



SYDENDE SNITT B - B NORDENDE

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

69/33/0/0

Tegnforklaring:

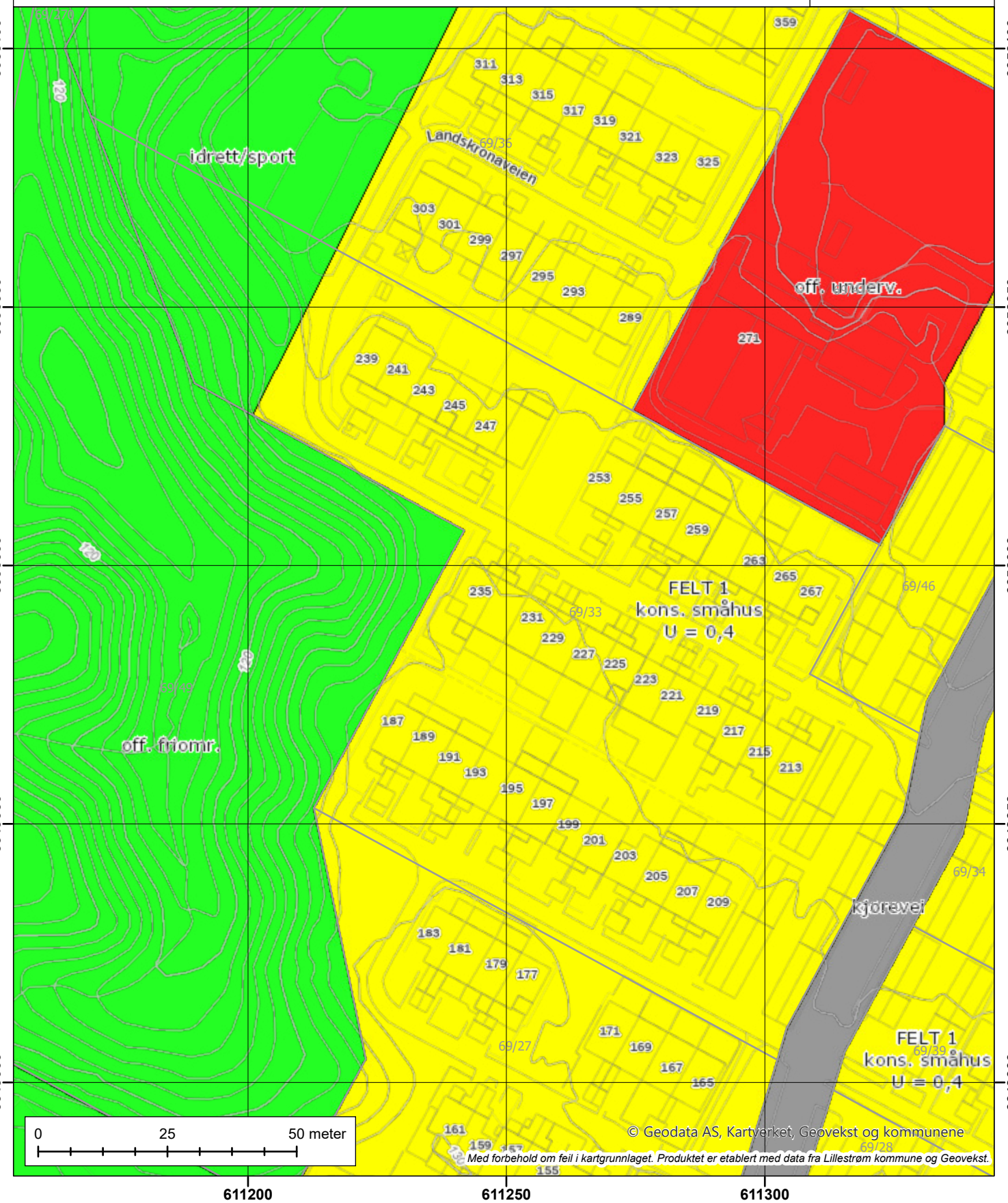
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjørevei
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for idrett og sport
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.04.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6650100 6650050 6650000 6649950 6649900

611200 611250 611300

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKJETTENOMRÅDET.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Intet felt kan bebygges før det for dette foreligger detaljert tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 2.

Områdene for boligbebyggelse.

I boligfeltene på planen påført tallene 1-8 kan bygges eneboliger og rekkehus i inntil 2 etasjer samt boligblokker i inntil 4 etasjer over det omgivende terrengs høyeste punkt. Der hvor terrenget gjør det mulig, kan det i underetasje innredes boliger innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

I boligområdene kan det med bygningsrådets samtykke innredes mindre forretninger m.v. som tjener beboerene i strøket.

Boligfeltene skal ha følgende utnyttelsesgrader hvor U = brutto gulvareal/tomteareal

Boligfelt	
1	U = 0,23 - 0,40
2	U = 0,35 - 0,45
3	U = 0,25 - 0,43
4	U = 0,40 - 0,53
5	U = 0,32 - 0,32
6	U = 0,20 - 0,30
7/8	U = 0,20 - 0,30

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 1/2 bil pr. bolig på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. For hybelbygg kreves tilsvarende for hverannen hybel. Boligbygg med bare 1 leilighet skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen tomt. Dersom garasje blir bygget samtidig med og i tilknytning til boligen, kan antall biloppstillingsplasser reduseres tilsvarende.

Boligfeltene skal ha lekeplasser innarbeidet i bebyggelsesplanen etter følgende normer:

Sandlekeplasser. For hver 25. leilighet avsettes minimum 50 m2 til lekeplass for småbarn. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 50 m.

Kvartalslekeplass. For hver 200. leilighet avsettes minimum 1500 m2 til kvartalslekeplass. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 150 m.

Ballfelt. For hver 600. leilighet innarbeides ballfelt på minimum 3000 m2 i park og friområdene som er vist på planen.

§ 3.

Området for senterbebyggelse.

I sentret kan oppføres bygg for kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet m.v. Der forholdene tilsier det kan bygningsrådet tillate innredet boligbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 8 etasjer. Sentret skal ha differensiert trafikksystem. Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m2 gulvflate på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Det skal avsettes tilstrekkelig lasteareal for vare- og lastebiler på egen grunn nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 4.

Trafikkområdene.

Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet utformes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra. Overgang eller undergang for forgjengere skal bygges på steder hvor det i planen er angitt.

Samleveg 151 skal være fasadefri og kan bare tilknyttes boligfeltene der hvor dette er vist på planen.

§ 5.

Friområder, parker m.v.

For disse områdene skal utarbeides fellesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. I disse områdene skal det for hver 250. leilighet avsettes ca. 2000 m2 tomt for barneinstitusjoner for 40 barn.

§ 6.

Fellesbestemmelser.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner skal søkes bevart verdifull stedtypisk bebyggelse og beplantning.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Skedsmo kommune.

STADFESTET 27/6-1969.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-22-0078 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3439128/23644145
Bestilling: C3 2024-04-05 (6) 32

Dato
05.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8078	8	28.11.1977	FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	69	33	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/8078/8
Uthentet 2024-04-05 10:06

Dnr. 8078/ 1977. Dbf. 28.11. 1977.

S K J Ø T E

A/S Skedsmo Tomteselskap skjøter og overdrar med dette til

A/L Landskronaveien **Borettslag**

sine eiendommer:

Landskronaveien	187 - 267	gnr. 69 bnr. 33
"	" 216 - 356	" 69 " 34
"	" 427 - 507	" 69 " 35

samt ideell andel av eiendommene:

Karisveien 1	gnr. 71 bnr. 62
Fellesareal Dal 2	" 71 " 60
Allingsåsveien 2 - 10	" 69 " 47

for en kjøpesum av kr. 17.523.149,46 - kronersyttenmillioner-femhundreogtjuetretusenetthundreogførtini 46/100----------

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøpesummen er satt med forbehold om justering i samsvar med den endelige regnskapsavslutning for hele Skjettenprosjektet.

A/L Landskronaveien **Borettslag har rett og plikt til å delta med en ideell andel i fremtidig drift og vedlikehold av eiendommen gnr.**71,71,69 **bnr.**62,60,47 **som er felleseie med de øvrige borettslag innenfor Skjettenområdet, samtidig som disposisjonsretten til disse arealer innehas av alle borettslag innenfor Skjettenområdet.**

Regulerte og/eller opparbeidede fellesarealer og lekearealer i den utstrekning disse ligger på denne eiendom, er felles bruksområde for samtlige borettslag i reguleringsområdet Skjetten. Arealenes drift og vedlikehold er underlagt Fellesorgan utgått fra borettslagene på Skjetten.

Regulerte og/eller opparbeidede biloppstillingsplasser i den utstrekning disse ligger på denne eiendom, disponeres av A/L Landskronaveien **Borettslag i forhold til antall leiligheter og for øvrig i fellesskap av samtlige borettslag i reguleringsområdet Skjetten. Drift og vedlikehold med unntak av garasjer montert på biloppstillingsplassene, er underlagt Fellesorgan utgått fra borettslagene på Skjetten.**

Skedsmo kommune har i den utstrekning de tekniske anlegg for vann- og avløpsledninger berører angjeldende eiendom, vederlagsfri rett til å ha disse liggende på eiendommen, samt rett til inspeksjon og vedlikehold.

Likeledes har Skedsmo & Sørum Elektrisitetsforsyning, A/S Kykkelsrud og Televerket vederlagsfri rett til å ha stående stolper, trafokiosker, samt kabel liggende på angjeldende eiendom, samt rett til inspeksjon og vedlikehold av disse anlegg.

Fellesorgan utgått fra borettslagene på Skjetten har vederlagsfri rett til inspeksjon og vedlikehold av kabel for fellesantenneanlegget.

A/L Landskronaveien Borettslag har rett og plikt til å bidra med sin andel av driftsutgiftene til Fellesorgan utgått fra borettslagene på Skjetten.

A/L Landskronaveien Borettslag har rett og plikt til å delta i fellesantenneanleggets driftsutgifter lagt under Fellesorgan utgått fra borettslagene på Skjetten.

Skedsmo kommune kan tegne og eie andeler i samsvar med § 13 i lov om borettslag.

Skedsmo kommune har videre forkjøpsrett på vegne av enkeltpersoner (fysiske personer) som kommunen utpeker, til hver tredje andel som overdras.

Dersom kommunen ikke gjør denne forkjøpsrett gjeldende, har borettslagets styre omsorg for at Skedsmo kommune, andelseierne i borettslaget og styret i boligbyggelaget får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Skedsmo, den 26.1.76

Thorleif Sagbakken

A/S Skedsmo Tomteselskap

Det bekreftes at A/S Skedsmo Tomteselskap ved .....
Thorleif Sagbakken ..... og ..... Kristian Haugen .....
har undertegnet i vårt nærvær og er over 20 år.

Alder: 31
Adresse: Landskronaveien 28
2013 Skjetten

Alder: 32
Adresse: Landskronaveien 35B
2013 Skjetten

02.BUDSKJEMA TVANGSSALG



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Landskronaveien 265
Andelsnr. 95 Orgnr. 848296392 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
121-22-0078

Meglerforetak: BRUSTAD & PARTNERE AS

Saksbehandler: Fredrick Jansen

Telefon/Faks: 63 97 61 00

E-post: fredrick.jansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i prospektet

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med følgende:

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overforsaksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen (3 uker ved bud på andelsleiligheter).
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eigedom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for namsrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av prospekt datert: ----------

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomher / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? ☐ JA ☐ NEI

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN
Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmegling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER
Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING
Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR
Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.
Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE
Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

Notater

Notater