PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL LANDSKRONAVEIEN 147

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Gjelleråsen Borettslag

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest

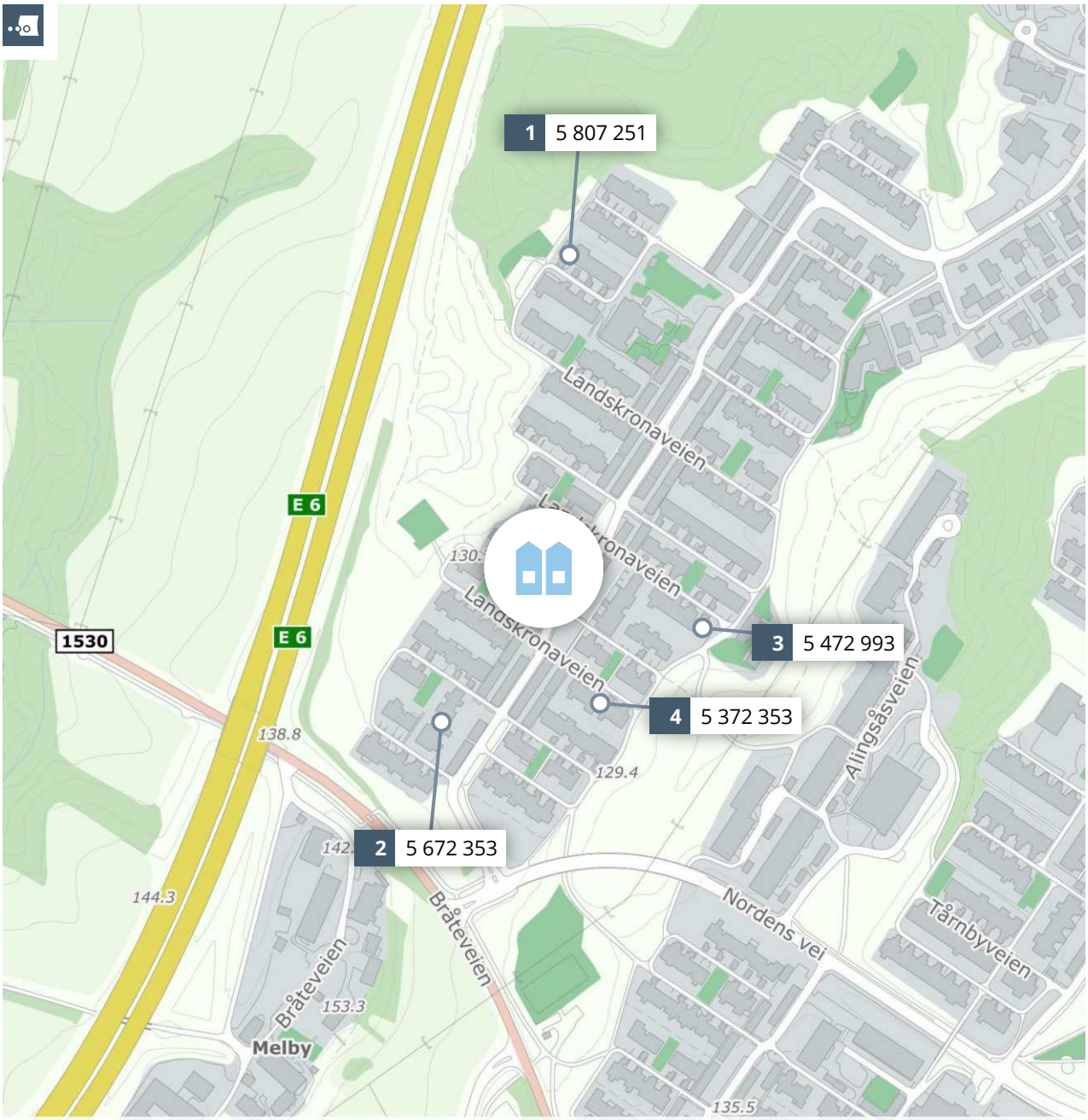
Tillatelser/vedtak

Byggetegninger

Tinglyste erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LANDSKRONAVEIEN 147

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 08.05.2026

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: Werner Holthe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Landskronaveien 147, 2013 SKJETTEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 69 BNR 27 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Hvam 7

Verdivurdert til

4 750 000

271 182	5 021 182	37 744
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m²	14 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	6 990
Formue	16 060
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Landskronaveien 313 135 m² 1972 18,1 daa 4 sov	20.04.2026	5 750 000	**5 600 000**	207 251	5 807 251	**43 017**
2 Landskronaveien 41 115 m² 1971 29,4 daa 5 sov	12.08.2025	5 500 000	**5 400 000**	272 353	5 672 353	**49 325**
3 Landskronaveien 150 126 m² 1972 25,4 daa 4 sov	27.05.2025	5 200 000	**5 200 000**	272 993	5 472 993	**43 436**
4 Landskronaveien 76 126 m² 1971 25,4 daa 4 sov	13.09.2025	5 390 000	**5 100 000**	272 353	5 372 353	**42 638**

Landskronaveien 147 - En familievennlig og betydelig tilbygd enderekkehus over 2 plan, beliggende i et meget barnevennlig og attraktivt boligområde på Skjetten.

Boligen har en god og funksjonell planløsning m/BRA-i på 133 kvm, og inneholder bl.a.:
- Lys og luftig stue/spisestue
- Klassisk kjøkken i praktisk vinkelløsning
- 4 gode soverom, hvorav 3 stk i 1. etg og 1 stk. i 2. etg
- Sydvendt balkong på ca. 9 kvm
- Garasjeplass i felles garasjerekke
- Egen hageparsell (naturlig del tilknyttet andelen)
- Varmepumpe fra 2023

Her bor du i nærhet av skoler, barnehager, servicetilbud, butikker, offentlig kommunikasjon, idrettsanlegg, samt flott turterreng!

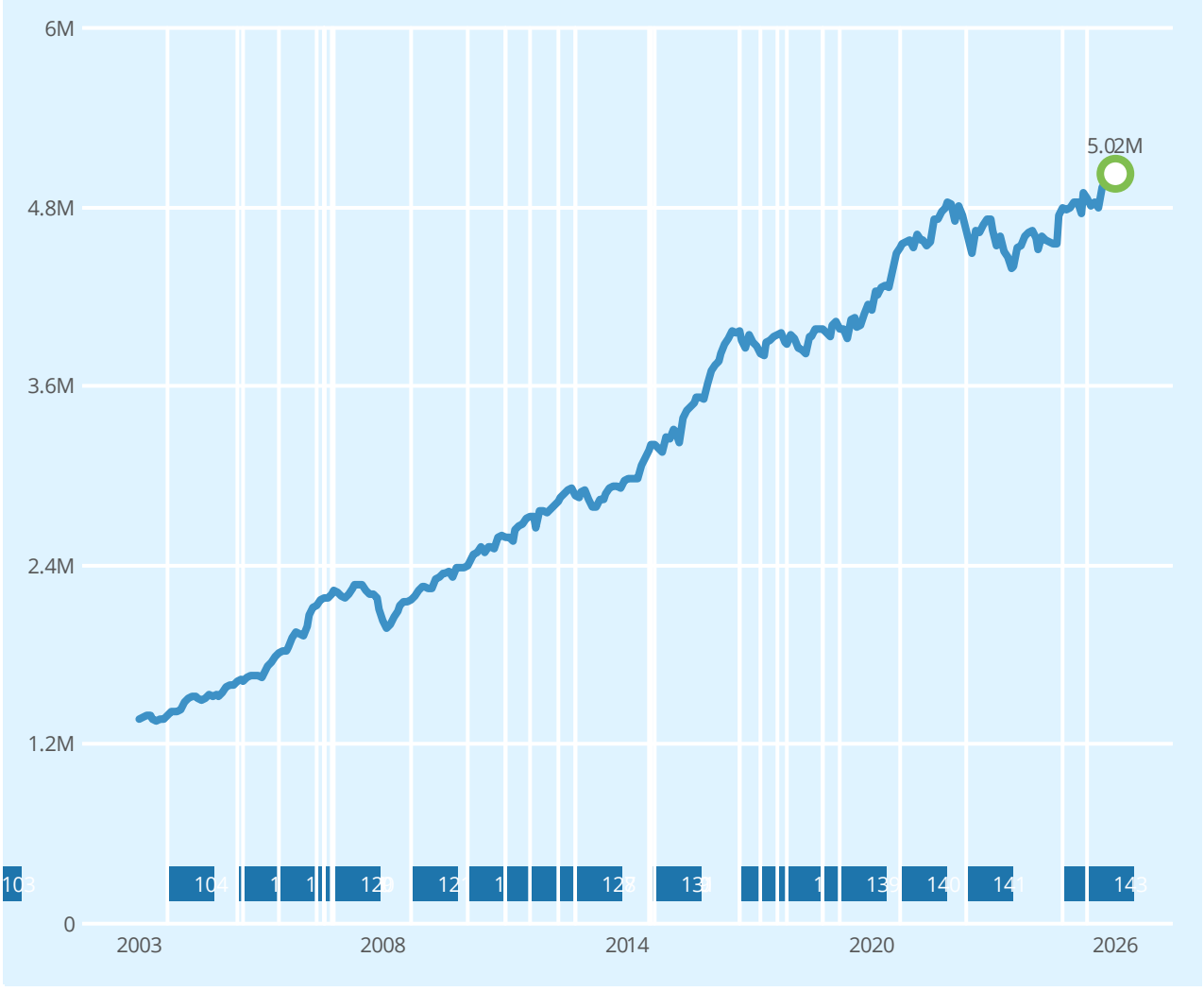
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+136 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i 2013 SKJETTEN nå

4
rekkehus til salgs

6.3M
6.1M
5 904 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Rekkehus solgt i 2013 SKJETTEN siste 3 mnd

13
rekkehus solgt

5 440 000 Prisantydning i snitt
5 433 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

47 755 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd
43 905 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
37 744 Landskronaveien 147
Totalpris 5 020 000

Tilstandsrapport

Rekkehus

Landskronaveien 147, 2013 SKJETTEN LILLESTRØM kommune

gnr. 69, bnr. 27

Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 01.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22713-1020 **PropCloud ref nr:** AI8564

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Lasse Sandaker

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Lasse Sandaker
Uavhengig Takstingeniør
lasse.sandaker@ramboll.no
965 12 654

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus over to plan, oppført i 1971 basert på opplysninger i ferdigattest.
Boligen fremstår i god stand alderen tatt i betraktning.
Det påpekes at det må påregnes noe vedlikehold og forebyggende arbeider.

Parkering i garasje.

For fullstendig oversikt over boligens tilstand og bygningsdeler henvises det til rapporten i sin helhet.

Noe av det utvendige vedlikeholdet utføres i regi av borettslaget. Interessenter bør sette seg inn i hvilke arbeider som omfattes av borettslaget, og hvilke som er den enkelte eiers ansvar.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen er flattak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.
Takrenner og nedløp av metall.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Skiftet i regi av borettslaget.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre med glassfelt.

Utgang fra stue til en sørvendt terrasse på omtrent 9 kvadratmeter. Terrassen har tettesjikt av asfaltbasert takpapp og belagt med terrassebord av tre og har et rekkverk laget av tre.
Rekkverkshøyden er målt til 99 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning og stikkontakt.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Laminat og belegg.
Veggoverflater av: Mdf-panel.
Himlingsoverflater av: Tak-ess og malte slette overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Soverom 1. et. 7 mm.
Kjøkken 2. et. 9 mm.
Stue 2. et. 8mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Soverom 1. et. 239 cm.
Kjøkken 2. et. 237 cm.
Stue 2. et. 232 cm.
Boligen har malt tretrapp.

Det er malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har gulv med belegg, tapetserte vegger og en himling med malt flate. Det inneholder et vegghengt
servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur.
Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det må planlegges oppgradering av baderommet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Toalett/Vaskerom
Våtrommet har gulv med belegg, tapetserte vegger og en himling med malt flate. Det inneholder et vegghengt
servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur.
Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Toalettet er gulvmontert. Varmtvannsbereder er montert i hjørnet og det er plass for vaskemaskin.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det må planlegges oppgradering av våtrommet fremover i tid.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning mot spiseplass.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en estetisk og praktisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer, komfyr, oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
For luftinntak er det installert firkantventiler i ytterveggene eller vindusventiler. Dette sørger for at frisk luft trekkes inn i boligen og skaper en naturlig sirkulasjon.
I tillegg er det montert en romventilator i soverommet i 1.etasje, den skifter på trekke gammel luft ut av boligen og tilføre ny frisk luft.

Boligen har installert luft til luft varmepumpe.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og åpne føringsveier fra byggeår.
Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Dreneringen er fra 1971.
Bygningen har grunnmur av betong, fundamenter ikke synlig.
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og er fra 1971.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente søknadstegninger som stemmer med dagens bruk.

Utvendig bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på begge bodene.

Garasje

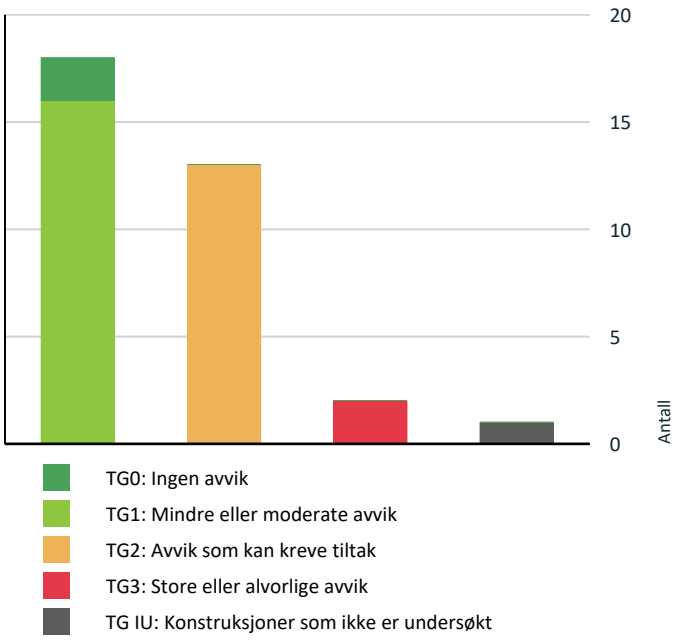
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på garasjen.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

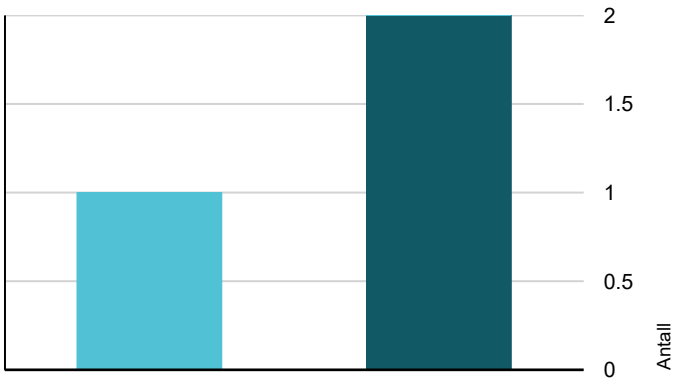
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Toalett/Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Toalett/Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Toalett/Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Iht. byggesøknad: Gnr. 69 Bnr. 27 - Landskronaveien 147 - Akseptert melding om tiltak - Tilbygg til bolig (2 kuber)
2014	Tilbygg	Iht. byggesøknad: Tillatelse til tiltak - tilbygg 1 kube og balkong - gnr 69 bnr 27 - Landskronaveien 147

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp. Selger opplyser at den nylig er skiftet i regi av borettslaget, ca. 2018, men årstall er usikkert.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Bindingsverket består normalt av stendere, lekter, utfyllende isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk, som gir et tradisjonelt utseende
og fungerer som beskyttelse mot vær og vind. Kun synlige deler er inspisert. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert behov for overflatebehandling flere steder på utvendig kledning. Det er opplyst at boligen skal males i regi av borettslaget i løpet av 2026. Rekkverk og utvendige boder omfattes ikke av dette, og vedlikehold av disse må påregnes utført av kjøper/eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge opp planlagt maling av boligen i regi av borettslaget. For rekkverk og utvendige boder må det påregnes rengjøring, nødvendig forarbeid og overflatebehandling i regi av eier.

Manglende eller slitt overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt slitasje og nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke utføres. For rekkverk og utvendige boder innebærer dette et påregnelig vedlikeholdsbehov.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er flattak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at feil eller mangler i konstruksjonen ikke kan avdekkes uten inngrep. Dette medfører økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Skiftet i regi av borettslaget.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en sørvendt terrasse på omtrent 9 kvadratmeter. Terrassen har tettesjikt av asfaltbasert takpapp og belagt med terrassebord av tre og har et rekkverk laget av tre. Rekkverkshøyden er målt til 99 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning og stikkontakt. Tettesjikt er nylig skiftet i regi av borettslaget, samtidig som øvrige tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedekket ligger tett mot rekkverk og kledning, noe som vanskeliggjør inspeksjon av overgangene mellom gulv og vegg. Oppbygningen av konstruksjonen kan ikke verifiseres uten destruktive åpninger, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Balkong/terrasse er etablert over innredede boligrom, og konstruksjonsoppbygningen er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonens oppbygning, tetthet og tilstand. Dette vil kunne kreve åpning av konstruksjonen for å verifisere utførelsen. Videre tiltak må vurderes på bakgrunn av funnene, særlig med tanke på å redusere risikoen for skader i underliggende innredede rom.

Når terrasse eller balkong er etablert over innredede rom, stilles det høye krav til tetthet, fall, avrenning og konstruktiv oppbygning. Når oppbygningen samtidig ikke kan kontrolleres og dokumentasjon mangler, oppstår det usikkerhet knyttet til konstruksjonens funksjon og sikkerhet mot lekkasjer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Laminat og belegg.
Veggoverflater av: Mdf-panel.
Himlingsoverflater av: Tak-ess og malte slette overflater.

Overflater fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler.
Det må påregnes mindre hull og merker i veggoverflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende. Det kan også forekomme misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert. På gulvoverflater vil det normalt kunne forekomme noe slitasje, samt mindre riper, merker og misfarging etter møblement. Slike forhold er vanlig i en fraflyttet boenhet og vurderes som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det observeres mindre svelling, sprekker i skjøter og knirk i laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å holde forholdet under observasjon og utbedre ved behov dersom svelling, sprekkdannelser eller knirk øker i omfang eller oppleves som sjenerende.

Forholdene påvirker i hovedsak brukskvalitet og estetisk uttrykk. Svelling og sprekkdannelser i skjøter kan indikere bevegelser eller tidligere fuktpåvirkning, og kan over tid føre til videre slitasje dersom forholdet utvikler seg. Knirk i gulvet har begrenset teknisk betydning, men kan oppleves som sjenerende i bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong mot grunn. Etasjeskille av:

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Soverom 1. et. 7 mm.
Kjøkken 2. et. 9 mm.
Stue 2. et. 8mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Soverom 1. et. 239 cm.
Kjøkken 2. et. 237 cm.
Stue 2. et. 232 cm.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er malte profilerte innvendige dører. Mindre justeringsbehov på enkelte dører, dette til informasjon.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og varmepumpe.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har gulv med belegg og varmekabler, tapetserte vegger og en himling med malt flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det må planlegges oppgradering av baderommet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtromstapeten har løsnet fra underlaget og har skader i hjørnene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadene og sikre tilfredsstillende vedheft i våtromstapeten. Dersom omfanget er større eller løsningen fremstår svekket flere steder, bør det vurderes mer omfattende utbedring eller fornyelse av overflatesjiktet.

Løsnet og skadet våtromstapet gir redusert tetthet i overflaten og kan øke risikoen for at fukt trenger inn bak overflatesjiktet. Over tid kan dette føre til skadeutvikling i underlaget og tilstøtende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Rustskader i sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både membranløsningen og slukløsningen. Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Videre registreres det betydelige rustskader i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Både sluket og membranen må skiftes.

Det anbefales å skifte sluket. Med bakgrunn i alder, begrenset inspeksjonsmulighet og registrerte rustskader må det påregnes tiltak i slukområdet. I forbindelse med utskifting bør også tilstøtende membranløsning og utførelse rundt sluket vurderes nærmere.

Alder på membran og sluk medfører økt risiko for svekket funksjon og framtidige lekkasjer sammenlignet med nyere løsninger. Begrenset tilgang til sluket reduserer muligheten for kontroll, rengjøring og vedlikehold, noe som kan føre til oppsamling av smuss, redusert avrenning og at eventuelle feil ikke oppdages tidlig. Betydelige rustskader i sluket indikerer svekket bestandighet og økt risiko for svikt i slukløsningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert riss i porselenet på servanten. Rissene vurderes som overfladiske skader i servantens overflate eller glasur.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak utover ordinær oppfølging. Utskifting kan vurderes dersom forholdet oppleves som estetisk sjenerende eller dersom skaden utvikler seg.

Konsekvensene av rissene vurderes hovedsakelig å være kosmetiske, og forholdet har normalt begrenset betydning for servantens funksjon.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun naturlig ventilasjon på våtrommet. I henhold til NS 3600 medfører dette tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen på våtrommet.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert fukttransport, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårligere inneklima.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

2.ETASJE > TOALETT/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med belegg, tapetserte vegger og en himling med malt flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Toalettet er gulvmontert. Varmtvannsbereder er montert i hjørnet og det er plass for vaskemaskin.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det må planlegges oppgradering av våtrommet fremover i tid.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > TOALETT/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det observeres løs våtromstapet i nedre del av veggene enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre områdene hvor våtromstapeten har løsnet, slik at tilfredsstillende vedheft og tetthet gjenopprettes. Dersom omfanget er større enn det som er synlig, bør det vurderes mer omfattende utbedring av overflatesjiktet.

Løsnet våtromstapet i bunn av vegg kan gi redusert tetthet i overflatesjiktet og øke risikoen for at fukt trenger inn bak tapeten. Over tid kan dette føre til videre skadeutvikling i underlaget og tilstøtende konstruksjoner.

2.ETASJE > TOALETT/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > TOALETT/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er en åpen spalte mellom vegg og gulvbelegg på ca. 1 cm. Videre fremstår rørgjennomføringene i gulvbelegget som usikre og ikke tilfredsstillende tette.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

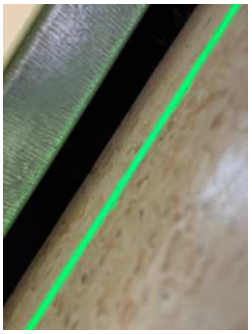
Det anbefales å utbedre overgangen mellom vegg og gulvbelegg slik at det oppnås en tett og mer robust løsning. Rørgjennomføringene bør også tettes tilfredsstillende for å redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader i konstruksjonen.

Åpen spalte mellom vegg og gulvbelegg, samt usikre rørgjennomføringer, øker risikoen for at vann ved lekkasje eller søl trenger inn i tilliggende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til oppfukting, skjulte fuktskader og videre skadeutvikling i gulv- og veggkonstruksjonen.

Rommet har funksjon med dagens bruksbelastning, men det må påregnes tiltak før rommet tas i bruk med økt vannbelastning, eksempelvis ved dusjing.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Åpen spalte mellom vegg og gulvbelegg.



Rørgjennomføring fremstår utett.



Kontroll av sluk.

2.ETASJE > TOALETT/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

2.ETASJE > TOALETT/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun naturlig ventilasjon på våtrommet. I henhold til NS 3600 medfører dette tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktskader og dårlig luftkvalitet, noe som kan føre til redusert levetid på bygningsdeler og uheldig inneklima.

2.ETASJE > TOALETT/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en estetisk og praktisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer, komfyr, oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at det skal monteres/etableres vannmåler og ny stoppekran i regi av borettslaget.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å holde vannledningene under jevnlig oppfølging med tanke på alder og framtidig vedlikeholds- eller utskiftingsbehov. Stoppekranens plassering bør avklares, og det bør sikres tilfredsstillende tilgang til denne slik at vannet raskt kan stenges ved behov.

Alder på vannledningene medfører økt risiko for framtidig svikt, lekkasjer og behov for utskifting sammenlignet med nyere installasjoner. Når stoppekranen ikke er lokalisert eller tilgjengelig, kan det bli vanskelig å stenge vannet raskt ved en eventuell lekkasje eller skade, noe som kan øke omfanget av følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell svikt i rørsystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

For luftinntak er det installert firkantventiler i ytterveggene eller vindusventiler. Dette sørger for at frisk luft trekkes inn i boligen og skaper en naturlig sirkulasjon.
I tillegg er det montert en romventilator i soverommet i 1.etasje, den skifter på trekke gammel luft ut av boligen og tilføre ny frisk luft.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og åpne føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring på arbeider etter år 2000 opplyses av eier å finnes, men denne er ikke verifisert av boliginspektøren. Det er fremlagt fakturarer på diverse elektrisk arbeid gjort i 2014 og 2015, fakturaene er fra Partner elektro og Elektroservice AS.

Inntak og sikringsskap

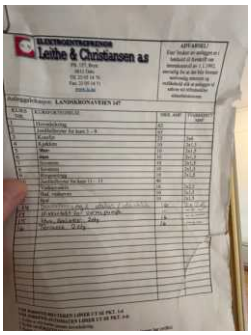
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår i normal stand, det har blitt gjennomført el-tilsyn i 2023, uten avvik.
Ut i fra kursfortegnelse er varmepumpe koblet til samme kurs som andre rom, det anbefales sterkt at en varmepumpe har en egen kurs direkte fra sikringsskapet. Dette bidrar til å sikre stabil strømforsyning til varmepumpen og reduserer risikoen for overbelastning av andre elektriske kretser i boligen.



Oversikt sikringsskap.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1971. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløting og nedsatt bæreevne.
Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting eller forbedring på sikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og redusert bæreevne i grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong, fundamenter ikke synlig.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

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

Det er områder rundt boligen hvor vann kan bli stående eller renne inn mot bygningsmassen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengjustering anbefales slik at vann ledes bort fra bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og er fra 1971. Det er ikke opplyst at de er skiftet siden byggeår, og vurderes ut fra dette.

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

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere utskifting på grunn av alder.

Konsekvensen av ikke å utbedre er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner, da ledningene har begrenset gjenværende brukstid.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

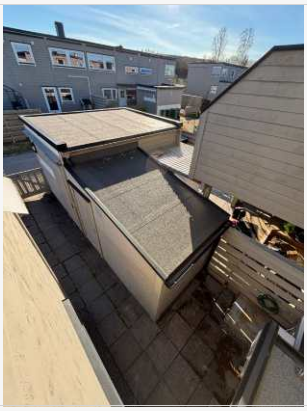
Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bruksareal ca. 14 m².

Grunnmur:
Grunnmur og gulv av betong.

Vindu, dører og porter:
Leddport med elektrisk styring.
Innkjøringsmål (b x h x l) 2,50 m x 2 m x 4,6 m.

Yttervegg:
Bindingsverk av tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:
Saltak.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak av sutak.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

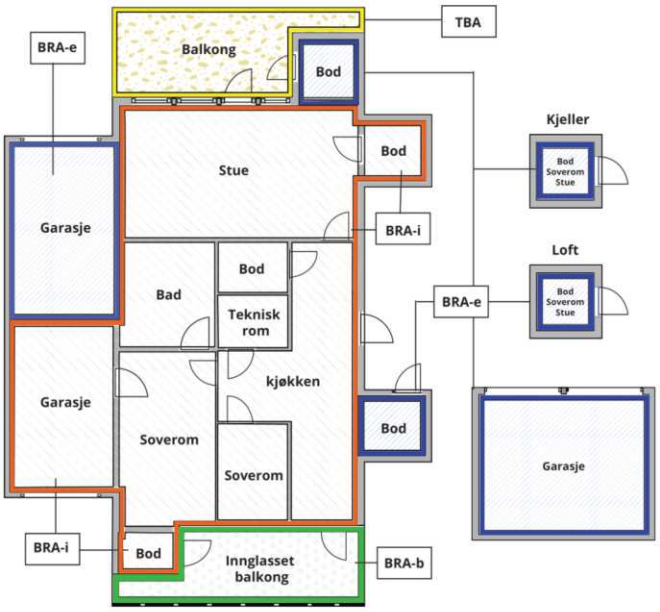
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	71			71	
2.Etasje	62			62	9
SUM	**133**				**9**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
2.Etasje	Stue, soverom, kjøkken, toalett/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente søknadstegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny varmepumpe i 2023.

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på begge bodene.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garsjen inneholder også et loft med gulvareal på omtrent 9 m² som er egnet for lagring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør
	Arnljot Daniel Ruud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	69	27		0	29443.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Landskronaveien 147

Hjemmelshaver
Gjelleråsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GJELLERÅSEN BORETTSLAG	948122294			Ruud Ann Kristin, Ruud Arnljot Daniel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
62

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skjetten i Lillestrøm kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	
2	01.05.2026	
3	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann Kristin Ruud	Arnljot Daniel Ruud

Gateadresse
Landskronaveien 147

Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 121260027

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: De 2 baderommene ble pusset opp av Grorud Håndverk-Service AS på 2000 tallet. Det var tidligere eier som gjorde dette pga vannskade. Det var en forsikringssak.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 1. Byttet overskap over vasken selv og lys. 2. Byggmester Rune Sundal har satt opp oppbevaringsskap i bad/vaskerom 2. etg, gjort hvitt. 3. Ved utbygging i 2007, brukte vi Flis og Rørleggerservice AS. Dusjkabinett i 1. etg byttet ut av rørlegger/fagarbeider, gjort hvitt. (utbytting av dusj kabinett 1. etg) 4. NB! Vet ikke svaret på spørsmålene nedenfor siden forrige eier sto for oppussingen. Har svart nei, men det er ikke noe alternativ å svare vet ikke.

Arbeid utført av: Grorud Håndverker-Service AS/Byggmester Rune Sundal/Flis og Rørleggerservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært noe fukt i garasjen. Ekstra bod bygget av snekker/tømrer, hvitt arbeid. Noe fuktskader kan det se ut som i denne boden, siden det er mange år siden den er bygget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikre om det er skjeggkre eller sølvkre vi har sett noen sjeldne ganger på bad i 1. etg.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi har bodd i rekkehuset i ca 20 år og husker ikke alle firma som er benyttet. Se tilsynssak ved Elvia mai 2023, av det elektriske. Det ble ikke funnet avvik, se i boligmappa.

Arbeid utført av: Bl.a Elektriker`n Kjell Sæterøy AS /Partner Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se kommentar i punkt ovenfor.

Document reference: 121260027

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbygg av kube og terrasse/balkong i året 2013.
Arbeid utført av	Berg Byggservice AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rekkehuset skal males av profesjonelle i år, innleid av borettslaget. Litt usikker på om husleien allerede er økt pga dette eller om det kan bli fremtidig økning. Har ikke satt meg helt inn i dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, i borettslaget, men dette er det tatt tak i og det har blitt utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260027

Tilleggskommentar

Se tilstandsrapport ved takstmann Lasse Sandakers dokumenter for mer korrekt informasjon, siden vi ikke har faglig kunnskap. Vi har svart etter beste evne, men kan ikke stå ansvarlig for, om noe kan ha blitt svart feil på.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kristin Ruud	1c3521e557ea2233ddae9 8cc7e180db42ee0a302	08.05.2026 12:55:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnljot Daniel Ruud	2e6bff5e807371394dc83a 1b65103b63b9c5fc50	08.05.2026 12:51:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260027

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

enova

Energiattest



Adresse **Landskronaveien 147, 2013 SKJETTEN**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290657**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22249983**
Gårdsnummer **69**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **156,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **239,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **266,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 397 kWh**

Boligopplysninger:

Gjelleråsen Borettslag
Landskronaveien 147
2013 SKJETTEN

Vår ref.: 2187/62
Type: Tilknyttet annet boligbyggelag
Eiere: Ann Kristin Ruud, Arnljot Daniel Ruud

Fødselsdato eier: 12.07.1967
Fødselsdato medeier: 04.11.1970

Organisasjonsnr: 948 122 294
Andelsnr: 62

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 990**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	6 530
Objekt:	Garasjeplass nr 147 (21871 - 126)	460

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	271 182	Gjeld siste årsoppg.:	271 182
Klient ajourf. lån:	46 100 947	Klient gj. s. årsoppg.:	46 100 946

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987190429, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 4.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 411
Saldo per 26.01.2026: 46 100 947
Andel av saldo: 271 182
Første termin/første avdrag: 30.01.2024 (siste termin 30.03.2060)
Lån fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Vibeke Herrmann
Adresse:	Landskronaveien 378
Postnr/-sted:	2013 SKJETTEN
Telefon:	Mob.: 92425709
E-post:	jerik-n@online.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	271 182	Andre inntekter:	1 216
Annen formue:	16 060	Utgifter:	14 333		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	62	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	69/27
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1363191

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	31.03.2006
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk/ ved
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

Gjelleråsen Borettslag	**Vår ref.:**	2187/62	**Fødselsdato eier:**	12.07.1967
Landskronaveien 147	**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag	**Fødselsdato medeier:**	04.11.1970
2013 SKJETTEN	**Eiere:**	Ann Kristin Ruud, Arnljot Daniel Ruud		

Organisasjonsnr: 948 122 294

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: Rekkehus

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.08.24 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Bori BBL.

Bori avgjør forkjøpsretten

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter
for
Gjelleråsen Borettslag

org nr 948 122294

tilknyttet BORI

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.oktober 1970 og sist endret i ekstraordinær generalforsamling den 18.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningsførsel, tilknytningsforhold m.m.

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.
(2) Styret velger den til hver tid best egnede forretningsfører.
(3) Borettslagets forretningsfører er for tiden USBL.
(4) Borettslaget er for tiden tilknyttet boligbyggelaget USBL, jf brl. § 1-3.
(5) Forretningsførers navn i punkt (3) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtektspunkt o.l. hvor forretningsførerens navn forekommer.

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 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Feil på vann, varme/fast ildsted eller elektrisk anlegg skal utbedres av godkjente fagfolk. Aquastop skal installeres på alle vanntilkoblinger/vannkilder utenfor våtrom med tilbakevirkende kraft! (TEK10) fra 1.juli 2010.

(5) Tildekking av stake kum
Generalforsamlingen gir styret mandat til å pålegge andelseier å utbedre tildekking av stake kum. Andelseier gis varsel med mulighet til å utbedre tildekking innen 14 dager. Styret gis etter dette, rett til å engasjere håndverker til å utbedre tildekking på andelseier bekostning

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

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

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

(9) 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. Forhøyet egenandel vil også bli belastet andelseier.

(10) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av varmepumper. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader grunnet varmepumper, inkludert

en egenandel for forsikring i borettslagets bygg forsikring inkludert eventuell forhøyet egenandel og erstatning.

(11) Andelseier er ansvarlig for demontering av markiser, utvendige og innvendige fastmonterte persienner/screens og lignende i forbindelse med utskifting av vinduer, dører eller utvendige paneler o.l. ved tilpasninger utover Skjetten standard (Skjetten håndboken). Eventuelt må andelseier betale den merkostnaden som påløper, der disse anretningene er i veien for enkel utskiftning.

(12) Trivselsregler er en del av borettslagets veiledende regler. Utbedring for andelseiers regning om ikke dette følges.

(13) Varmvannsbereder må installeres av godkjent installatør.

(14) Ved oppussing av våtrom 1.etg er man pålagt å installere vannmåler av godkjent installatør.

(15) Styret gis rett til å innhente en ekstern vurdering av ulovlige tilbygg, takoverbygg, boder eller lignende konstruksjoner som er oppført direkte på rekkehuset/boden. Kostnadene for befaringen dekkes av andelseieren. Dersom arbeidet ikke er fagmessig utført, kan styret kreve at konstruksjonen fjernes og boligen tilbakeføres til opprinnelig stand, eller at tiltaket bygges om i henhold til gjeldende byggetekniske forskrifter. Andelseier er ansvarlig for alle kostnader knyttet til dette, inkludert utbedring av eventuelle skader på boligen

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, vannrør frem til veggboks/kupling, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

5-3 Garasjer

(1) Garasjene er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke skilles ut.
(2) Vedlikeholdsplikten er gjeldende på lik linje med det generelle innvendige og utvendige vedlikehold som gjelder for leilighetene.
(3) Endringer i garasjene utover det som er godkjent fra leverandør /blir godkjent av styret, er ikke tillatt. Herunder nevnes spesielt det elektriske anlegget.
(4) Garasjene skal benyttes til parkering av bil/motorsykkel.
Oppstillingsplassene skal ikke benyttes hvis garasjen er tom.

5-4 Tildekking av stake kum

Generalforsamlingen gir styret mandag til å pålegge andelseier å utbedre tildekking av stake kum. Andelseier gis varsel med mulighet til å utbedre tildekking innen 14 dager. Styret gis etter dette, rett til å engasjere håndverker til å utbedre tildekking på andelseier bekostning.

5-5 Varmekabler i grunnmur

Varmekabler i grunnmur skal ikke benyttes i Gjelleråsen Borettslag.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Etter 6 år i styret må det vedlegges egen søknad til generalforsamling: hvorfor man skal gjenvelges, med skriftlig 10 års plan for borettslaget

(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 styrelederens 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

Styreleder og et styremedlem 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme

gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 523.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Trivselsregler.

Gjelleråsen Borettslag

Trivselsregler v1 18.06.2025.

(Erstatter ordensregler fra 2010)

1. FORMÅL

Trivselsreglene skal sikre at borettslaget til enhver tid er et godt sted å bo for alle beboere. Reglene er en del av leiekontrakten/boretten og inngår i borettslagets vedtekter.

2. TILBYGG/PÅBYGG

Det må ikke foretas noen utbygginger/forandringer utvendig på leiligheten.

Alle byggesaker må godkjennes av styret på forhånd.

Bygging av ny «kube» - egen søknadsprosess.

Oppføring av påbygg, tilbygg, veranda og annet utvendig vedlikehold initiert av andelseier skal utføres av en med nødvendig fagkompetanse.

Med byggesak menes tilbygg, påbygg, boder, terrasser, takterrasser, pipeløp, fasadeendringer, samt innvendige arbeider som utskifting av rør, elektroarbeid, membran på våtrom eller endringer i bærende konstruksjoner.

Arbeidet skal utføres i tråd med borettslagets og myndighetenes krav, samt Skjetten håndboken. Alle kostnader knyttet til tilbygg/påbygg dekkes av beboer/andelseier.

Retningslinjer for bygging av «bod»/lekestue/drivhus:

- Avstanden fra hovedhus til bod skal være minimum 1,5 meter fra begge sider av huset.

- Maksimal størrelse på bod eller leke hus i hagen er 3 x 1,5 meter (4,5 kvm).

- Maksimal høyde er 1,8 meter.

Retningslinjer for bygging av platting:

- Plattinger skal ikke festes til huset.

- Plattingen må tilpasses terrenget og bygges i ulike høydenivåer.

-Helleraden langs hus skal IKKE fjernes.

Oppføring av påbygg, tilbygg, veranda og annet utvendig vedlikehold initiert av andelseier skal utføres av en med nødvendig fagkompetanse.

Dersom beboer har lagt heller, bygget platting eller terrasse, og det må utføres vedlikehold eller reparasjoner i grunnen rundt hovedbygget, må beboer dekke kostnadene for å fjerne nødvendige deler for å muliggjøre arbeidet.

- Utvendig hoved stoppekran skal alltid være tilgjengelig.

Retningslinjer for bygging av gjerder:

- Gjerder mellom husene (foran og bak) kan være 3 meter lange og 1,8 meter høye, i henhold til Skjetten standard.

- Andre gjerder skal ikke være høyere enn 1,1 meter, (1,4 ved terreng) med unntak av endeleiligheter der gjerdet trappes ned til 1,1 meter Skjetten standard.

- Borettslaget er kun ansvarlig for 3 meter gjerde over utvendig stoppekran- Skjetten standard.

Piper:

Andelseiers ansvar.

3. PARKERINGSBESTEMMELSER

- Biler skal parkeres i garasjer eller på oppmerkede parkeringsplasser. Garasjer skal kun brukes til parkering av biler/motorsykler.

- Parkering i stikkveier, på egen parsell eller på grøntområder er ikke tillatt.

- Stikkveiene eies av Lillestrøm kommune, og feilparkerte biler kan bli bøtelagt eller fjernet av kommunen.

- Bilkjøring i stikkveiene skal begrenses til det nødvendige, som varetransport o.l.

- Uregistrerte/skadede kjøretøy må ikke hensettes på borettslagets eiendom. Disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko via forretningsfører.

- Se gjeldende parkeringsregler hos det til enhver tid engasjerte parkeringsselskapet.

4. UTEOMRÅDER

- Styret har ansvar for beskjæring av trær og busker i stikkveier og på felles lekeplasser.

- Beboere må holde egen parsell ryddig og i orden på begge sider. (inkludert gressklipping)

-Branngatene mellom boligene skal holdes ryddig og uten voksende hekker, søppel o.l. Det skal kunne kjøres en elektrisk rullestol for evakuering gjennom branngaten.

- Søppel skal ikke hensettes på parsellen. Hageavfall eller annet avfall skal ikke kastes i daler eller fellesområder, men leveres til offentlig gjenvinningsstasjon.

- Busker og trær på egen parsell må ikke vokse til sjenanse for naboer eller over husets høyde. Hekker skal ikke være høyere enn 1,8 meter.

- Helleraden langs husveggen, som beskytter isolasjon og drenering, skal **ikke** fjernes.

- Planting av trær eller busker som kan skade isolasjon/drenering er ikke tillatt.

- Bruk av Jacuzzi, badebasseng og trampoliner er beboers ansvar, inkludert oppsett, bruk og sikring mot ulykker, skader eller drukning. Tømming av slikt utstyr skal kun skje **direkte i kummer**.

- Mating av fugler er ikke tillatt da dette tiltrekker seg skadedyr som rotter og mus.

-Huset/boden skal vaskes årlig under vårdugnaden.

5. PARABOLANTENNER

- Beboer må søke styret om tillatelse til å sette opp parabolantenne.

- Parabolen skal monteres på en måte som minimerer sjenanse og må ikke festes direkte på yttervegg eller tak.

- Alle kostnader dekkes av beboer.

6. AIRCONDITION/VARMEPUMPE

- Beboer må søke styret om tillatelse til å installere aircondition/varmepumpe.

- Utedelen skal monteres på **bakkestativ** ved husvegg eller på terrasse i andre etasje. Viktig at tilhørende drypp panne/drenerings fat med frostsikkert rør installeres.

- Utstyret må ikke være til sjenanse for naboer (støy/vibrasjon) og skal oppfylle norske støykrav.

- Montering og demontering skal utføres av autorisert installatør.

- Alle kostnader dekkes av beboer. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold, utskifting og eventuelle følgeskader, inkludert egenandel i borettslagets forsikring ved større skader- forhøyet egenandel og erstatning for større skader må også beregnes.

7. BODBELYSNING

- Lyset på bodens endevegg er en del av stikkveibelysningen.

- Beboere er ansvarlige for at lyset på boden alltid fungerer. Ved behov for **lampe**bytte på endevegg, kontakt styret på e-post.

8. DYREHOLD

- Dyrehold er tillatt, men eier må følge gjeldende lover og regler for dyrevern.

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere. (Så ikke la din hund stå ute alene om det fører til bjeffing)

- Det er ikke tillatt å mate fugler i borettslaget grunnet skadedyr.

9. RO I BORETTSLAGET

- Det skal være ro i boligen mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

- Støyende arbeid er ikke tillatt mellom kl. 21:00 og kl. 07:00.

Helligdagsfred:

- Støyende arbeid er forbudt på søndager og helligdager (kl. 00:00–24:00), samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16:00.

10. Særskilt om oppbevaring og lading av elsykkel og el sparkesykkel:

Oppbevaring og lading av elsykkel og el sparkesykkel:

Norsk brannvernforening, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og If har bla følgende råd vedr lading av enheter med litiumbatteri:

• Lad i rom med røykvarsler, og kun når du er våken og til stede.

• Følg produsentens anvisninger for lading

• Bruk helst original lader, men som et minimum egnet CE-merket lader

• Lad på et underlag som ikke lett kan brenne

• Ikke lad på steder som er rømningsvei ved brann

• Avslutt lading ved lukt, unormal varme, røyk eller lyder

• Bytt ut skadet utstyr

Branner i enheter med litiumbatteri kan være eksplosive og gi rask, kraftig og giftig røykutvikling. Litium brenner uten tilgang til oksygen, og slike branner er ekstremt vanskelige å slukke, selv for brannmannskaper.

Når elsykler og el sparkesykler ikke benyttes, bør de oppbevares utendørs, men tørt, eks i bod, garasje, eller under overbygg.

Uforsvarlig bruk, oppbevaring og lading kan, i tillegg til skade på mennesker, dyr og bygning, medføre redusert forsikringsutbetaling fra borettslagets forsikringsselskap og egen innboforsikring, samt krav om regress og/eller erstatning mot beboer/eier.

2 ukes varsel gis om ikke trivselsreglene følges.

Etter dette vil styret engasjere fagfolk som utfører oppgaven for andelseiers regning som faktureres via forretningsfører.

Inkludert kjøring, søppelavgift og arbeidstimer.

Endringer i trivselsreglene:

Styret kan foreslå mindre endringer i trivselsreglene uten godkjenning fra generalforsamlingen (GF). Slike endringer kan motsettes på GF ved forslag og avstemning. Større endringer krever forslag og avstemning på GF



INNKALLING 2025

Gjelleråsen Borettslag

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00
Skjetten klubbhus.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Gjelleråsen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Skjetten klubbhus.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Årsmelding 2024

3 Godkjenning av årsregnskap 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring FO
- 5.2 Vedteksendring maling
- 5.3 Vedtaksendring møte Landskronaveien

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Godtgjørelse foreslås til utgangspunkt i Grunnbeløpet for Folketrygden 3,5 (G) fra året før.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 434 098,- godkjennes

Styrets innstilling: Godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring FO

Gjelleråsen borettslag er ett av 12 borettslag i Fellesorganet i Skjettenbyen.

Fellesorganet i Skjettenbyen er et tinglyst organ for de 12 borettslagene som er lokalisert i Skjettenbyen.

Formålet med Fellesorganet er å ivareta vedlikehold av fellesarealer og kabel-TV anlegg.

I tillegg tilstreber Fellesorganet å jobbe for å få mest mulig likhet mellom lagene.

Fellesorganet jobber også for å etablere fordelsavtaler for alle beboere i Skjettenbyen. Eksempler er: Byggmakker avtalen, Ramirent, felles bankavtale etc.

Fellesorganet jobber også med å skape gode møteplasser for andelshaverne i Skjettenbyen, gjennom fellesarrangementer som julegrantenning og skøytedisco m.m.

Fellesorganet er viktig organ for å holde seg orientert, og for å kunne påvirke viktige saker for borettslaget.

Forslagsstiller mener det viktig at styret deltar aktivt i samarbeidet med Fellesorganet. Styret skal delta på i Fellesorganets møter slik at borettslaget og dets andelshavere får viktig informasjon, får ta del i beslutninger og får mulighet til å nytte godt av de goder som utarbeides gjennom Fellesorganet. For å få til et godt samarbeid med de andre borettslagene kreves det det en aktiv deltakelse.

Forslag til vedtektsendring i § 8-2, styrets oppgaver:

Styret er forpliktet å delta aktivt i samarbeid med Fellesorganet og delta i møter med Fellesorganet for Skjettenbyen i henhold til vedtatt møteplan.

Forslagstiller :Terje Ferstad, Landskronaveien 366

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring i § 8-2, styrets oppgaver:

Styret er forpliktet å delta aktivt i samarbeid med Fellesorganet og delta i møter med Fellesorganet for Skjettenbyen i henhold til vedtatt møteplan.

Styrets innstilling: Styrets deltakelse i FO:

· Har deltatt på møter i 2024.

· Styret har ikke meldt seg ut av FO.

· Vi er med på alle økonomiske forpliktelser og fellesarrangement.

· Har valgt bort møtedeltakelse i 2025 pga. stor arbeidsmengde i eget borettslag.

· Styret har gitt skriftlig beskjed om dette til FO.

FOs rolle og utvikling:

· I FO stiftelsen fra 1976 var det et viktig krav fra kommunen at alle borettslagene samarbeidet om felles gress og snø avtale på

felles områder, samt samarbeid om felles signal anlegg for TV, styret mener dette hadde nytte frem til 1990-tallet.

Vi har siden 1976 ikke hatt noen stordriftsavtaler som påvirker vårt borettslag positivt økonomisk.
· Gjelleråsen borettslag har hatt en gressavtale de siste to tiår - hvor 16 000m2 har vært fakturert Gjelleråsen borettslag – som er kommunal grunn.

Økonomiske vurderinger:

FO har 5 møter første halvår med påfølgende sommerfest og 5 møter i andre halvår med påfølgende julebord, anses som svært kostbart og feil bruk av felleskapets midler.
· Alle 12 borettslag betalte kr 877 771,- kr i honorar for 2024 til FO.

· Styret ser kun økonomisk motiv bak for å bevare FO organet slik det er i dag.

Borettslaget har kun fellesavtale på snørydding, gressklipping og Telia.

Forretningsførerbytte 2023/2024:

· Hensikten var at alle skulle ha en leverandør som skulle bidra til stordriftsfordeler for hele skjettenbyen med 1800 boenheter.

Gjelleråsen borettslag ønsket en felles profesjonell forretningsfører for å forhandle bedre avtaler, dette skjedde ikke, når nesten samtlige borettslag byttet forretningsfører i løpet av 2023/2024.

Kritikk av FO:

· Manglende standardisering og varierende tilstand på rekkehusene forringer verdien i området.

Ingen stordriftsavtaler har gitt økonomiske fordeler for borettslaget siden 1976.
FO har dessverre ikke fremforhandlet felles avtale på vegne av alle borettslag for følgende tjenester som vi trenger, rørlegger, snekker, tak, vindu, dører, malere, maling og advokat.kontaktperson mot kommunen for samtlige tjenester vannmåler, uteareale, økt fokus på Skjettenbyen samarbeid med Skjetten AIL.
· I 2025 derimot ser vi FO som et utdatert og fordyrende ledd for vårt borettslag.

Fremtidige ønsker:

· Styret i Gjelleråsen ønsker en fornyelse av Fo organet og dens form.

· Flertallet er dessverre mot våre innspill som kan løfte organets rolle inn i 2025 og videre.

Gjelleråsen borettslag ønsker ikke å delta i FO i sin nåværende form og må vurdere vår fremtidige deltagelse.
Gjelleråsen borettslag vil fortsatt bidra til fellesutgifter som snømåking, gress klipping og andre arrangement.

Styrets innstilling:

Vi ønsker ikke vedtektsendring med møteplikt, da vi ser på muligheten for å komme oss ut av stiftelsen og dens nåværende form.

5.2 Vedteksendring maling

På bakgrunn av at styret i Gjelleråsen borettslag har varslet at de vil bruke eksternt firma til å male/beise utvendige vegger på rekkehusene i borettslaget, tillater jeg meg å komme med følgende innspill og forslag til vedtektsendring.

Det grunnleggende i et borettslag er fellesskapet, og at dette innebærer at borettslaget skal være åpent for alle. Dette betyr alle som ønsker og forstår borettslags og fellesskapsløsningen er velkommen som andelshaver. Vi skal være åpne for alle kulturer, aldre.

Borettslaget skal være åpne for alle, fordi vi som har valgt å bo i borettslagsløsningen er forberedt på å yte en innsats på dugnadsvirksomhet og til å hjelpe hverandre i små og store ting.

Denne innsatsen vil bidra til å holde felleskostnadene nede på et forsvarlig nivå, og derav husleien for den enkelte andelshaver.

Gjelleråsen borettslag har alltid malt/beiset utvendige vegger på dugnad, og jeg ser ikke noen grunn at vi nå skal gå bort fra denne ordningen, og påføre borettslaget og andelshaverne unødvendige kostnader.

Jeg har tillatt meg å forespørre de øvrige rekkehuslagene i Skjettenbyen, hvordan de løser oppgaven med å male/beise yttervegger. Alle lag med unntak av Gjelleråsen og Landskronaveien pålegger andelshaver å male/beise utvendige vegger gjennom borettslagsvedtektene.

Hva vil det koste å bruke eksternt firma til å male:

Tilbud til Tårnbyveien Nord borettslag:

Tilbudet er gitt av Malermester Petter Skovholt og innbefatter 178 rekkehus og boder. Tilbudet gjelder vask, skraping av løstsittende maling og 2 strøk maling.

Kr. 10 439 620 inkl. mva.

Skulle vi bruke det samme tilbudet i Gjelleråsen borettslag være kr. 9 970 424 inkl. mva. for 170 enheter.

Hva vil det koste å gjøre jobben selv på dugnad av den enkelte andelshaver:

Tilbud på maling fra Byggmakker Lillestrøm.

4 stk.9 ltr. spann med Cello fasade maling i snitt pr. rekkehus, totalt kr. 816 000 inkl. mva.

I tillegg kommer vindusmaling og maling til beslag etc.

Styret argumenter med at kvaliteten på det arbeidet som utføres på dugnad er for dårlig, og at styret må ivareta HMS kravet.

Når det gjelder kvalitet, kan dette enkelt løses ved at andelshaverne pålegges å utføre vask i mai, og at det blir foretatt kontroll av eksternt fagpersonell på utført vask. Styret kan da pålegge andelshaver å forbedre vasken.

Maling/beising kan utføres i juni/juli, og kontroll av utført arbeid kan utføres av eksternt fagpersonell, og eventuelle utbedringer utføres i august.

HMS er løst av de andre lagene med en egen dugnadsforsikring. I tillegg kan det leies inn sikringsutstyr, rullestillaser og lift.

Dette vil gjøre at vi får utført maling/beising til en akseptabel pris, uten å måtte oppta mere lån enn nødvendig.

Hva vil en lånefinansiert malejobb koste

Lånekostnaden på kr. 10 000 000, vil koste 16 500 000 i med dagens markedsrente med 20 års nedbetalingstid.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring i § 5-1, andelseierens vedlikeholdsplikt:

Borettslagets bygningsmasse (rekkehus, boder, garasjer og annen bygningsmasse) males av den enkelte andelseier i forhold til vedlikeholdsplan bestemt av styret eller at tidspunktet for maling bestemmes av generalforsamlingen.

Styret sørger for innkjøp og utlevering maling, nødvendig utstyr til arbeidet, og annet utstyr i henhold til sikkerhet, så lenge ikke annet bestemmes av generalforsamlingen.

Styret sørger for avtale med ekstern leverandør til utførelse av arbeidet, for de andelshavere som ikke kan utføre arbeidet selv.

Styrets innstilling: Styrets innstilling:

Den oppgitte kostnaden for borettslaget ved bruk av Cello maling er totalt misvisende og gir et feilaktig bilde av de reelle utgiftene borettslaget vil ha ved dugnadsarbeid maling.

Styret mener det er viktig at borettslaget får et korrekt og realistisk bilde av de faktiske kostnadene knyttet til dugnads maling.

Styret ønsker at forslaget faller.

5.3 Vedtaksendring møte Landskronaveien

Gjelleråsen borettslag er ett av 3 borettslag i Landskronaveien, og deler blant annet felles parkeringsplasser med Landskronaveien borettslag.

I tillegg deler de 3 borettslagene felles trafo og felles infrastruktur for ladning av bil.

Forslagsstiller ser det som svært viktig at samarbeidet med de 2 øvrige lagene i Landskronaveien funger på en slik måte at det ikke oppstår tvistesaker, og at andelshaverne og deres anliggender blir ivaretatt på god og sikker måte.

Forslagstiller

Terje Ferstad, Landskronaveien 366

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring i § 8-2, styrets oppgaver:

Styret forplikter å delta på felles møter med Landskronaveien og Sletta borettslag i henhold til vedtatt møteplan, utarbeidet i felleskap.

Styrets innstilling: Forslaget bør falle da dette ivaretas i dag. Forslagsstillers påstand på beboermøte i februar om at vi har avsluttet samarbeidet er feil.

Derimot ønsker vi disse møtene på Granneveien eller i styregarasjen, dette ble nedstemt av Sletta og Landskrona. På møtet i desember ble vi derimot enige om følgende:

I 2025 har vi booket møter i Granneveien 29. April og 28. oktober.

Vi ser ikke behovet for 4 møter i året. Om Sletta og Landskrona ønsker ytterligere møter på Olavsgaard blir dette i tilfelle uten Gjelleråsen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vibeke Herrmann
Styremedlem, Naveed Liaquat
Styremedlem, Thomas Andersen
Styremedlem, Markus Bakkland Skaar
Styremedlem, Kathrine Olsen Skaug

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vi har to styre medlemmer som går av etter sine valgte perioder.

Valgkomiteen har innhentet følgende som ønsker å stille som kandidater:

LKV 73 Huseyin Kaya
LKV 91 Linda Lyse
LKV 105 Lene Johnsrud
LKV 167 Tom Reine
LKV 366 Terje Ferstad

Styrets innstilling: Styret ønsker seg en kvinne og en mann som nye styremedlemmer.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Kandidater til å bli varamedlemmer:

LKV 33 Anders Gustavsen
LKV 93 Inger Tustervatn
LKV 122 Kathrine Olsen Skaug

Forslag til vedtak: Kandidater til å bli varamedlemmer:

LKV 33 Anders Gustavsen

LKV 93 Inger Tustervatn

LKV 122 Kathrine Olsen Skaug

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

Årsmelding 2024 - Gjelleråsen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vibeke Herrmann
Styremedlem, Naveed Liaquat
Styremedlem, Thomas Andersen
Styremedlem, Markus Bakkland Skaar
Styremedlem, Kathrine Olsen Skaug

Styret i Gjelleråsen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Gjelleråsen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gjelleråsen Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 948122294

Gjelleråsen Borettslag består av 170 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Gjelleråsen Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1363191. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

- Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.
- Gjelleråsen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.
- Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:
- Kontroll av utvendig el-anlegg og kapasitet.
- Lekeplasskontroll.
- Møte med Firesafe for kontroll 2026.
- Møte med brannvesen ved feiervenn for ny pipekontroll 2026.
- Stikkprøver på klemsikring garasjeporter.
- Etter sjekk av pipevarsler utsendt 2022.

Styrets arbeid

Styremøter og arbeidstid:
17 styremøter og 2 beboermøter gjennomført.
1700 timer arbeid, inkludert USBL-overgang.

USBL-overgang: Informasjonsflytting, kvalitetssikring og regnskapsmøte.
Vedlikeholdsplan utarbeidet og fulgt opp.
HMS-gjennomgang og oppstart av HMS-plan for 2025.
Søknad til Bomiljøfondet og budsjettarbeid.
Evalueringsmøte med USBL etter seks måneder.

Leverandøroppfølging:
Elbillading og strømkapasitet:
Defa kan ikke levere ønskede løsninger, vurderer nye leverandører.
Ladeanlegg kobles om for økt kapasitet (fra 10 kW til 23 kW).
Gamle varmekablers sikringer fjernes for mer strøm.
Oppgradering av sikringstavler og montering av overspenningsvern.
Installering av Easee Equalizer for lastbalansering.

Øvrige leverandører:
Parkeringssystem oppgradering vurderes.
Møter med TV/internettleverandører etter Telia-problemer (ingen endring mulig).
Gjennomgang av avtaler for snøbrøyting, gressklipping og renovasjon (2025-krav).
Tiltak vurderes for økte vann- og avløpskostnader.
Tilbud innhentet for maling, vask, stillas, landmåling og elbillading.
Kontrakt signert med malerfirma – oppstart av maleprosjekt.
Vurdering av varmepumpeleverandør og vedtektsendringer.

Økonomi:
Regnskapsanalyse 2005–2023.
Økonomisk plan for de neste 10 år.

Diverse tiltak:
Styrets e-post overført til Bonabo.
Gjennomgang av avtaler og alternative leverandører.
Befaring og pristilbud for rekkehusvask.
Utarbeidelse av nye Trivselsregler og vedtekter.
Forberedelser til beboermøter og generalforsamling.
Arrangementer: Julegrantenning og skøytedisco.
Planlegging av vårdugnad (lekeplasser, HMS-skilt, brannvern).
Søknad til Bomiljøfondet – tildelt 50 000 kr.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.03.2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**6 442 402**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 183 146	-344 766
Tilbakeføring av avskrivning	548	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-548	-36 813 802
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-408 255	46 967 454
Endringer i andre langsiktige poster	0	-3 366 484
B. Årets endring disponible midler	**774 891**	**6 442 402**
C. Disponible midler	**7 217 293**	**6 442 402**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 497 214	6 808 295
Kortsiktig gjeld	-279 921	-365 893
C. Disponible midler	**7 217 293**	**6 442 402**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Gjelleråsen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 161 327	12 353 850	11 385 738	14 257 548
Sum leieinntekt		**13 161 327**	**12 353 850**	**11 385 738**	**14 257 548**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	37 057	8 200	0	0
Sum annen inntekt		**37 057**	**8 200**	**0**	**0**
Sum inntekt		**13 198 384**	**12 362 050**	**11 385 738**	**14 257 548**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	120 630	49 350	49 350	58 398
Styrehonorar	3	370 000	350 000	400 000	415 170
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	548	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		238 705	392 502	520 000	250 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 848 527	2 245 467	1 160 032	1 450 422
Kommunale avgifter/renovasjon		3 969 838	3 715 309	3 611 500	4 400 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	210 023	31 286	41 000	123 359
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	39 046	2 040	4 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 209 232	2 111 024	1 148 800	7 821 000
Revisjonshonorar		7 375	7 313	7 600	14 000
Forretningsførerhonorar		181 361	167 890	175 199	197 406
Andre honorar	9	86 046	39 664	43 000	160 733
Kontorkostnad		38 777	40 232	26 500	37 600
TV/bredbånd		2 704	1 495	0	1 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 500	9 000	5 000	5 000
Salg og reklamekostnad		0	0	3 500	3 500
Kontingent og gaver		96 076	70 690	70 777	73 185
Forsikring		743 218	697 069	712 100	806 300
Eiendomsskatt		295 033	589 544	524 400	451 060
Andre kostnader		28 754	27 641	34 600	226 000
Tap		1 435	0	0	0
Sum kostnad		**9 489 827**	**10 547 516**	**8 537 358**	**16 507 133**
Driftsresultat		**3 708 557**	**1 814 534**	**2 848 380**	**-2 249 585**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		110 191	4 019	2 000	2 052
Rentekostnad		2 635 602	2 163 319	2 099 000	2 620 580
Netto finansposter		**2 525 411**	**2 159 300**	**2 097 000**	**2 618 528**
Årsresultat		**1 183 146**	**-344 766**	**751 380**	**-4 868 113**
Overført til/fra annen egenkapital		1 183 146	-344 766	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 183 146**	**-344 766**	**0**	**0**

Balanse 2024 Gjelleråsen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	7 515 550	7 515 550
Bygninger	4	29 298 252	29 298 252
Sum anleggsmidler		**36 813 802**	**36 813 802**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		82 499	0
Kundefordringer		37 633	270 463
Andre kortsiktige fordringer		34 257	174 528
Forskuddsbetalte kostnader		1 431 811	501 418
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 911 014	5 861 886
Sum omløpsmidler		**7 497 214**	**6 808 295**
SUM EIENDELER		**44 311 016**	**43 622 097**

Balanse 2024 Gjelleråsen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		17 000	17 000
Sum innskutt egenkapital		**17 000**	**17 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 263 904	-10 447 050
Sum opptjent egenkapital		**-9 263 904**	**-10 447 050**
Sum egenkapital	**10**	**-9 246 904**	**-10 430 050**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	46 559 199	46 967 454
Borettsinnskudd		6 718 800	6 718 800
Sum langsiktig gjeld		**53 277 999**	**53 686 254**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		27 892	0
Leverandørgjeld		198 766	268 115
Påløpne renter		14 375	14 025
Annen kortsiktig gjeld		38 888	83 753
Sum kortsiktig gjeld		**279 921**	**365 893**
Sum gjeld		**53 557 920**	**54 052 147**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**44 311 016**	**43 622 097**
Pantstillelser	12	53 277 999	53 686 254

Sted:_____ Dato:_____

Vibeke Herrmann
Styreleder

Kathrine Olsen Skaug
Styremedlem

Markus Bakkland Skaar
Styremedlem

Naveed Liaquat
Styremedlem

Thomas Andersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 859 040	8 141 640
3609 Garasje resultat	938 400	938 400
3614 Felleskostnader strøm	5 922	110 544
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 715 240	2 099 160
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	428 910	514 080
3690 Lade inntekter Elbil	213 815	550 026
Sum	**13 161 327**	**12 353 850**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Salg av nøkler og portåpnere	4 950	8 200
3990 Andre driftsinntekter	32 107	0
Sum	**37 057**	**8 200**

Konto 3990 gjelder Leieinntekter parkering for 2024.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	60 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	52 170	49 350
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	370 000	350 000
Sum	**490 630**	**399 350**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Garasjer	Ladestasjoner El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 515 550	14 191 464	15 107 788	0
Årets tilgang :	0	0	0	65 761
Årets avgang :	0	0	0	65 761
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 515 550	14 191 464	15 107 788	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	548
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 515 550	14 191 464	15 107 788	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	548
Anskaffelsesår :	1972	1972	2007	2024
Antatt levetid i år :				10

Det er i 2024 anskaffet enkelte oppsett til lading av elbil. Dette er viderefakturert de aktuelle andelseierne og saldo på disse driftsmidlene er satt i 0,- pr 31.12.24.
Borettslaget består av 170 andeler. Eiendommen er oppført på G.nr 69, B.nr 27-29 i Lillestrøm kommune. Eiertomt på 29 443 kvm. Boligselskapets eiendom er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA, polisenr 1363191

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	213 986
6362 Skadedyrutryddelse	89 875	955 222
6390 Andre driftskostnader	2 294	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	36 181	82 291
6392 Containerleie/tømming	121 933	147 315
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	560 842	0
6398 Driftskostnader sameie/velforening	1 037 402	846 653
Sum	**1 848 527**	**2 245 467**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	2 425	0
6420 Bevar HMS/Vedlikehold og Lisenser/epost	121 479	23 297
6440 Leasing kontormaskiner	86 120	7 989
Sum	**210 023**	**31 286**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	19 165	1 732
6540 Inventar	15 000	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	802	308
6552 Driftsmateriell	4 079	0
Sum	**39 046**	**2 040**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 013 398	912 415
6602 Vedlikehold VVS	28 166	56 022
6603 Vedlikehold elektro	105 255	8 648
6605 Vedlikehold garasjer	2 000	73 300
6606 Vedlikehold lokaler	0	420 238
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	521 633
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	5 105
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	50 413	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	113 663
Sum	**1 209 232**	**2 111 024**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 570	15 914
6720 Juridisk honorar	54 726	23 750
6790 Andre Fremmede Tjenester	11 750	0
Sum	**86 046**	**39 664**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17 000	0	17 000
Sum innskutt egenkapital	**17 000**	**0**	**17 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-10 447 050	1 183 146	-9 263 904
Sum opptjent egenkapital	**-10 447 050**	**1 183 146**	**-9 263 904**
Sum egenkapital	**-10 430 050**	**1 183 146**	**-9 246 904**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Lån fellesgjeld
Lånenummer:	**83987190429**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2060
Opprinnelig lånebeløp:	46 967 454
Lånesaldo 01.01:	46 967 454
Avdrag i perioden:	408 255
Lånesaldo 31.12:	**46 559 199**
Saldo 5 år frem i tid:	44 154 532

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987190429	170	273 878	46 559 260

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	46 559 199
Innskuddskapital	6 718 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**53 277 999**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**36 813 802**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for Gjelleråsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjelleråsen Borettslag

Styreleder	Vibeke Herrmann (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Markus Bakkland Skaar (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Naveed Liaquat (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Kathrine Olsen Skaug (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Thomas Andersen (sign.)	23.03.2025

Til generalforsamlingen i Gjelleråsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjelleråsen Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 183 146. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 28.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 28. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
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 28.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

28.03.2025 14:43:22

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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 følgende 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.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 08.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gjelleråsen Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Skjetten klubbhus. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Torstein Solheim Ølberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:53

Antall fremlagte fullmakter:13

Totalt:66

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Kopi maskin må redegjøres for

Lønnsutbetaling til styremedlem.

Konto 6500- Verktøy og redskaper kr.19 165,-

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Godtgjørelse foreslås til utgangspunkt i Grunnbeløpet for Folketrygden 3,5 (G) fra året før.

Vedtak:
Styrehonorar på kr.370 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring FO

Gjelleråsen borettslag er ett av 12 borettslag i Fellesorganet i Skjettenbyen.

Fellesorganet i Skjettenbyen er et tinglyst organ for de 12 borettslagene som er lokalisert i Skjettenbyen.

Formålet med Fellesorganet er å ivareta vedlikehold av fellesarealer og kabel-TV anlegg.

I tillegg tilstreber Fellesorganet å jobbe for å få mest mulig likhet mellom lagene.

Fellesorganet jobber også for å etablere fordelsavtaler for alle beboere i Skjettenbyen. Eksempler er: Byggmakker avtalen, Ramirent, felles bankavtale etc.

Fellesorganet jobber også med å skape gode møteplasser for andelshaverne i Skjettenbyen, gjennom fellesarrangementer som julegrantenning og skøytedisco m.m.

Fellesorganet er viktig organ for å holde seg orientert, og for å kunne påvirke viktige saker for borettslaget.

Forslagsstiller mener det viktig at styret deltar aktivt i samarbeidet med Fellesorganet. Styret skal delta på i Fellesorganets møter slik at borettslaget og dets andelshavere får viktig informasjon, får ta del i beslutninger og får mulighet til å nytte godt av de goder som utarbeides gjennom Fellesorganet. For å få til et godt samarbeid med de andre borettslagene kreves det det en aktiv deltakelse.

Forslag til vedtektsendring i § 8-2, styrets oppgaver:

Styret er forpliktet å delta aktivt i samarbeid med Fellesorganet og delta i møter med

Fellesorganet for Skjettenbyen i henhold til vedtatt møteplan.

Forslagstiller :Terje Ferstad, Landskronaveien 366

Vedtak:
Ikke vedtatt

27 stemmer

5.2 Vedteksendring maling

På bakgrunn av at styret i Gjelleråsen borettslag har varslet at de vil bruke eksternt firma til å male/beise utvendige vegger på rekkehusene i borettslaget, tillater jeg meg å komme med følgende innspill og forslag til vedtektsendring.

Det grunnleggende i et borettslag er fellesskapet, og at dette innebærer at borettslaget skal være åpent for alle. Dette betyr alle som ønsker og forstår borettslags og fellesskapsløsningen er velkommen som andelshaver. Vi skal være åpne for alle kulturer, aldre.

Borettslaget skal være åpne for alle, fordi vi som har valgt å bo i borettslagsløsningen er forberedt på å yte en innsats på dugnadsvirksomhet og til å hjelpe hverandre i små og store ting.

Denne innsatsen vil bidra til å holde felleskostnadene nede på et forsvarlig nivå, og derav husleien for den enkelte andelshaver.

Gjelleråsen borettslag har alltid malt/beiset utvendige vegger på dugnad, og jeg ser ikke noen grunn at vi nå skal gå bort fra denne ordningen, og påføre borettslaget og andelshaverne unødvendige kostnader.

Jeg har tillatt meg å forespørre de øvrige rekkehuslagene i Skjettenbyen, hvordan de løser oppgaven med å male/beise yttervegger. Alle lag med unntak av Gjelleråsen og Landskronaveien pålegger andelshaver å male/beise utvendige vegger gjennom borettslagsvedtektene.

Hva vil det koste å bruke eksternt firma til å male:

Tilbud til Tårnbyveien Nord borettslag:

Tilbudet er gitt av Malermester Petter Skovholt og innbefatter 178 rekkehus og boder. Tilbudet gjelder vask, skraping av løstsittende maling og 2 strøk maling.

Kr. 10 439 620 inkl. mva.

Skulle vi bruke det samme tilbudet i Gjelleråsen borettslag være kr. 9 970 424 inkl. mva. for 170 enheter.

Hva vil det koste å gjøre jobben selv på dugnad av den enkelte andelshaver:

Tilbud på maling fra Byggmakker Lillestrøm.

4 stk.9 ltr. spann med Cello fasade maling i snitt pr. rekkehus, totalt kr. 816 000 inkl. mva.

I tillegg kommer vindusmaling og maling til beslag etc.

Styret argumenter med at kvaliteten på det arbeidet som utføres på dugnad er for dårlig, og at styret må ivareta HMS kravet.

Når det gjelder kvalitet, kan dette enkelt løses ved at andelshaverne pålegges å utføre

vask i mai, og at det blir foretatt kontroll av eksternt fagpersonell på utført vask. Styret kan da pålegge andelshaver å forbedre vasken.

Maling/beising kan utføres i juni/juli, og kontroll av utført arbeid kan utføres av eksternt fagpersonell, og eventuelle utbedringer utføres i august.

HMS er løst av de andre lagene med en egen dugnadsforsikring. I tillegg kan det leies inn sikringsutstyr, rullestillaser og lift.

Dette vil gjøre at vi får utført maling/beising til en akseptabel pris, uten å måtte oppta mere lån enn nødvendig.

Hva vil en lånefinansiert malejobb koste

Lånekostnaden på kr. 10 000 000, vil koste 16 500 000 i med dagens markedsrente med 20 års nedbetalingstid.

Vedtak:
Ikke vedtatt

5.3 Vedtaksendring møte Landskronaveien

Gjelleråsen borettslag er ett av 3 borettslag i Landskronaveien, og deler blant annet felles parkeringsplasser med Landskronaveien borettslag.

I tillegg deler de 3 borettslagene felles trafo og felles infrastruktur for ladning av bil.

Forslagsstiller ser det som svært viktig at samarbeidet med de 2 øvrige lagene i Landskronaveien funger på en slik måte at det ikke oppstår tvistesaker, og at andelshaverne og deres anliggender blir ivaretatt på god og sikker måte.

Forslagstiller

Terje Ferstad, Landskronaveien 366

Vedtak:
ikke vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vi har to styre medlemmer som går av etter sine valgte perioder.

Valgkomiteen har innhentet følgende som ønsker å stille som kandidater:

LKV 73 Huseyin Kaya
LKV 91 Linda Lyse
LKV 105 Lene Johnsrud
LKV 167 Tom Reine
LKV 366 Terje Ferstad

Vedtak:
Valgt ble: Lars Thomas for 2 år.

Valgt ble: Linda Lyse for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Kandidater til å bli varamedlemmer:
LKV 33 Anders Gustavsen
LKV 93 Inger Tustervatn
LKV 122 Kathrine Olsen Skaug

Vedtak:
Valgt ble: Anders Gustavsen for 1 år.

Valg ble: Kathrine Olsen Skaug for 1 år

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Markus Bakkland Skaar

kl 2

Protokoll for Gjelleråsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helen Gundersen (sign.)	11.04.2025
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	11.04.2025
Protokollvitne	Torstein Solheim Ølberg (sign.)	09.04.2025

Gjelleråsen Borettslag

18.06.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Gjelleråsen Borettslag 18/06/2025

Onsdag 18.juni kl. 18:00 på Klubbhuset Skjetten

Til behandling følger:

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

b) Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

c) Valg av sekretær til å føre møteprotokollen

d) Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen sammen med møteleder

e) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Kort oppsummert hva vi skal behandle:

Forslag	Innhold	Skal stemmes over	Konsekvens ved godkjenning	Konsekvens ved avslag
Forslag 1	**Endring av vedtekter**			
Forslag 1-1	5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt - Fjerne varmtvannsbereder	Ja	Ny vedtekt	+ 100,- på husleien
Forslag 2-1	5. Vedlikehold 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt Alle endringer er i **fet skrift**	Ja	Ny vedtekt	+ 2450,- på husleien
Forslag 3-1	8. Styret og dets vedtak Forpliktelser ved mer enn 6 år i styret	Ja	Ny vedtekt	Ingen endring
Forslag 2	**Endring av Husordensregler til Trivselsregler** Dagens Husordensregler byttes til Nye Trivselsregler. Dette gir styret mandat til å holde orden i borettslaget.	Ja	Nye trivselsregler	Styret uten godt mandat til å holde orden uten juridisk bistand
Forslag 3	**Prosjektgodtgjørelse** Styret foreslår at den ekstraordinære generalforsamlingen vedtar en tilleggsgodtgjørelse for styremedlemmer som utfører ekstraordinært merarbeid i forbindelse med malerprosjektet.	Ja	Prosjektgodtgjørelse 200 000,-	Ekstern bistand 680 000,- + timer til USBL og Styret
Forslag 4	**Styret/konsulentgodtgjørelse** 214 timer opparbeidet så langt for økonomi og ekstraarbeid grunnet økonomisk situasjon.	Ja	Timegodtgjørelse	Ekstern bistand 1680,- pr time

Stemmeavgivning:

Ved stemmegivningen har hver andelseier én stemme selv om en andelseier har flere andeler.

Vedtak i generalforsamlingen krever et alminnelig flertall, altså mer enn halvparten.

Hvis resultatet etter stemmene er avgitt **blir likt**, så benyttes loddtrekning om ikke annet er avtalt i vedtektene. Endring av vedtektene krever 2/3 flertall.

2. Saker til behandling:

Først litt om hvorfor styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling:

I desember hadde vi beboermøte med USBL vedlikehold som kom med sine anbefalinger for Gjelleråsen borettslag.

- Full rehabilitering med etterisolasjon – estimert kostnad 50 millioner.
- Avsetning til fremtidig vedlikehold estimert til 5 millioner årlig - ***husleieøkning = 2 450,- pr mnd.***

Lovpålagt vedlikehold:

- Installere vannmålere – kostnad 3 – 7 millioner
- Skifte utvendige stoppekraner estimert til 3-4 millioner
- Strøm og lading minimum 500 000 – 3 000 000

Dette vil gi oss et lån på ca kr 107 500 000,- - ***husleieøkning = 1 796,- pr mnd.***

Ny husleie Gjelleråsen borettslag 2026 = 11 236,-

Dette anser styret som en umulig for oss å gjennomføre.

Derfor hadde vi et beboermøte i februar om vår økonomiske situasjon.

Arbeidet for å finne de beste økonomiske løsningene for Gjelleråsen borettslag de kommende 5 – 10 år for å **unngå** drastisk husleieøkning. Hvordan kan vi med vårt lån på 40 år og høyeste rente siden 80 tallet løse dette? Styret ønsker ikke å låne mer enn **absolutt** nødvendig. Vi **må** betale ned på vårt lån før vi i Gjelleråsen borettslag kan etterisolere.

- Vårt valg ble derfor maling og utskifting av skadet panel utført av eksterne leverandører.

Innhenting av anbud/tilbud i større grad en tidligere grunnet økonomiske vurderinger ved siden av ordinær budsjettering.

Derfor er vi helt avhengige av endring av vedtekter og husregler.

Vi MÅ få til at alle tar bedre vare på sin andel **og** vedlikeholder sin andel, om ikke dette gjøres kan man bli pålagt å erstatte skade, betale forhøyet egenandel og man kan få en erstatnings plikt til øvrige andelseiere.

Prosjekt maling 2025/2026 må holde i mange år før vi full rehabiliterer, å ingen av oss vil vel betale for at andre IKKE gjør det man skal i et borettslag?

Styret ønsker disse sakene til behandling og godkjenning:

Forslag 1. Endring av vedtekter

Forslag til endinger i vedtekter:

Forslag 1-1:

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Endres til – (varmtvannsbereder fjernes):

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Om ikke denne endringen godkjennes må husleien økes med kr 100,- pr mnd for oss alle som KPI justeres årlig (ca 10 % må bytte hvert år fremover). (NB: vedtekten i forslag 2 må da justeres)

Forslag 2-1:

Vedtekter 5. slik den ser ut i dag 2025.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(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, sluk

og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater,

skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig

kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer,

balkonger o l.

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

(5) Tildekking av stake kum
Generalforsamlingen gir styret mandat til å pålegge andelseier å utbedre tildekking av stake kum.
Andelseier gis varsel med mulighet til å utbedre tildekking innen 14 dager.
Styret gis etter dette, rett til å engasjere håndverker til å utbedre tildekking på andelseier bekostning.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder

skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å

utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) 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.

Ønskes endret til - endinger/nye vedtekter er i **fet skrift**:

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som

hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik

at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt

som rør, **varmtvannsbereder**, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk

og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater,

skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig

kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer,

balkonger o l.

(4) Feil på vann, varme/fast ildsted eller elektrisk anlegg skal utbedres av godkjente fagfolk. Aquastop skal installeres på alle vanntilkoblinger/vannkilder utenfor våtrom med tilbakevirkende kraft! (TEK10) fra 1. juli 2010.

(5) Tildekking av stake kum
Generalforsamlingen gir styret mandat til å pålegge andelseier å utbedre tildekking av stake kum.
Andelseier gis varsel med mulighet til å utbedre tildekking innen 14 dager.
Styret gis etter dette, rett til å engasjere håndverker til å utbedre tildekking på andelseier bekostning

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder

skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å

utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) 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. **Forhøyet egenandel vil også bli belastet andelseier.**

(10) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av varmepumper. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader grunnet varmepumper, inkludert en egenandel for forsikring i borettslagets bygg forsikring inkludert eventuell forhøyet egenandel og erstatning.

(11) Andelseier er ansvarlig for demontering av markiser, utvendige og innvendige fastmonterte persienner/screens og lignende i forbindelse med utskifting av vinduer, dører eller utvendige paneler o.l. ved tilpasninger utover Skjetten standard (Skjetten håndboken). Eventuelt må andelseier betale den merkostnaden som påløper, der disse anretningene er i veien for enkel utskiftning.

(12) Trivselsregler er en del av borettslagets veiledende regler. Utbedring for andelseiers regning om ikke dette følges.

(13) Varmvannsbereder må installeres av godkjent installatør.

(14) Ved oppussing av våtrom 1.etg er man pålagt å installere vannmåler av godkjent installatør.

(15) Styret gis rett til å innhente en ekstern vurdering av ulovlige tilbygg, takoverbygg, boder eller lignende konstruksjoner som er oppført direkte på rekkehuset/boden. Kostnadene for befaringen dekkes av andelseieren. Dersom arbeidet ikke er fagmessig utført, kan styret kreve at konstruksjonen fjernes og boligen tilbakeføres til opprinnelig stand, eller at tiltaket bygges om i henhold til gjeldende byggetekniske forskrifter. Andelseier er ansvarlig for alle kostnader knyttet til dette, inkludert utbedring av eventuelle skader på boligen.

Forslag 3-1.

8. Styret og dets vedtak slik den ser ut i dag 2025.

8-1 Styret

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

Endres til:

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges**. Etter 6 år i styret må det vedlegges egen søknad til generalforsamling: hvorfor man skal gjenvelges, med skriftlig 10 års plan for borettslaget.**

Om ikke endringer i vedtektene 5. Vedlikehold godkjennes må husleien sette opp med kr 2450,- pr mnd.

Om ikke forslag 1 godkjennes må kr 100,- legges på husleien og forslaget korrigeres for varmtvannsbereder.

Forslag 2. Endring av Husordensregler til Trivselsregler

Dagens Husordensregler:

Ordensregler for Gjelleråsen Borettslag.

Leiligheten

- Det skal være ro i leiligheten mellom kl 2200 og kl 0700.
- Det må ikke bores, banke eller drive med støvete arbeid mellom 2200 - 0700.
- Det må ikke foretas noen utbygginger/forandringer utvendig på leiligheten.
- All bygging skal godkjennes i styret.
- Det skal holdes ryddig på utsiden av leiligheten, dette gjelder også på bakside av leiligheten.
- Plenen skal klippes og holdes i orden på begge sider av leiligheten.
- Det er ikke lov til sette opp ekstra antenner / Parabol.
- Ved grilling om sommeren må det tas hensyn til brannfare.

Dyrehold

- Det er ikke lov til å ha mer enn én katt pr husstand.

- Hunder skal lufte i bånd, ekskrementer skal tas opp av den som lufte hunden.

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre i borettslaget.

- Handkatte bør kastreres.

Kjøretøy

- Det er ikke lov til parkere i stikkveiene, kun av/på lessing.

- Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.

- Det er ikke anledning til å parkere hengere på parkeringsplassene (kun på anviste plasser for tilhengere).

- Det er ikke lov til å parkere bil over 7500 kg.

- De som har garasje skal bruke denne. (Jf Vedtekter for borettslaget). Dette letter på gjesteparker i borettslaget.

Søppel

- Det er ikke lov til sette fra seg papir på utsiden av papircontaineren.

- Når denne er full må dette tas med hjem og ventet på at denne blir tom.

- Fellesområder:

- Lekeplasser skal holdes rene og ryddige, dette er ingen samlingsplass for større ungdommer.

- Oppdages det feil på lekeapparater meldes dette fra til styret i kontor tid.

Styret:

- Styret har telefon fra 1700 - 2100 mandag til torsdag.

- PS: En liten tanke:

- Er det vi skal være mot andre som vi ønsker at de andre skal være mot oss.

Nye Trivselsregler opp til godkjenning:

Gjelleråsen Borettslag

Trivselsregler v1 2025

(Erstatter ordensregler fra 2010)

1. FORMÅL

Trivselsreglene skal sikre at borettslaget til enhver tid er et godt sted å bo for alle beboere. Reglene er en del av leiekontrakten/boretten og inngår i borettslagets vedtekter.

2. TILBYGG/PÅBYGG

Det må ikke foretas noen utbygginger/forandringer utvendig på leiligheten.

Alle byggesaker må godkjennes av styret på forhånd. Oppføring av påbygg, tilbygg, veranda og annet utvendig vedlikehold initiert av andelseier skal utføres av firma med godkjent ansvarsrett og være registrert i Brønnøysundregistrene.

Med byggesak menes tilbygg, påbygg, boder, terrasser, takterrasser, pipeløp, fasadeendringer, samt innvendige arbeider som utskifting av rør, elektroarbeid, membran på våtrom eller endringer i bærende konstruksjoner.

Arbeidet skal utføres i tråd med borettslagets og myndighetenes krav, samt Skjetten håndboken. Alle kostnader knyttet til tilbygg/påbygg dekkes av beboer/andelseier.

Retningslinjer for bygging av «bod»/lekestue/drivhus:

- Avstanden fra hovedhus til bod skal være minimum 1,5 meter fra begge sider av huset.

- Maksimal størrelse på bod eller leke hus i hagen er 3 x 1,5 meter (4,5 kvm).

- Maksimal høyde er 1,8 meter.

Retningslinjer for bygging av platting:

- Plattinger skal ikke festes til huset.

- Plattingen må tilpasses terrenget og bygges i ulike høydenivåer.

-Hellerad lang hus skal IKKE fjernes.

Oppføring av påbygg, tilbygg, veranda og annet utvendig vedlikehold initiert av andelseier skal utføres av firma med godkjent ansvarsrett og være registrert i Brønnøysundregistrene.

Dersom beboer har lagt heller, bygget platting eller terrasse, og det må utføres vedlikehold eller reparasjoner i grunnen rundt hovedbygget, må beboer dekke kostnadene for å fjerne nødvendige deler for å muliggjøre arbeidet.

- Utvendig hoved stoppekran skal alltid være tilgjengelig.

Retningslinjer for bygging av gjerder:

- Gjerder mellom husene (foran og bak) kan være 3 meter lange og 1,8 meter høye, i henhold til Skjetten standard.

- Andre gjerder skal ikke være høyere enn 1,1 meter, (1,4 ved terreng) med unntak av endeleiligheter der gjerdet trappes ned til 1,1 meter Skjetten standard.

- Borettslaget er kun ansvarlig for 3 meter gjerde over utvendig stoppekran- Skjetten standard.

Piper:

- Piper er beboers ansvar. Kostnader til reparasjoner og lekkasjer dekkes av beboer.

- Stålpiper anbefales ikke på flate tak. Pakninger på stålpipene må skiftes ca. hvert 10. år, og dette må utføres av et firma for beboers regning.

3. PARKERINGSBESTEMMELSER

- Biler skal parkeres i garasjer eller på oppmerkede parkeringsplasser. Garasjer skal kun brukes til parkering av biler/motorsykler.

- Parkering i stikkveier, på egen parsell eller på grøntområder er ikke tillatt.

- Stikkveiene eies av Lillestrøm kommune, og feilparkerte biler kan bli bøtelagt eller fjernet av kommunen.

- Bilkjøring i stikkveiene skal begrenses til det nødvendige, som varetransport o.l.

- Uregistrerte/skadede kjøretøy må ikke hensettes på borettslagets eiendom. Disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko via forretningsfører.

- Se gjeldende parkeringsregler hos det til enhver tid engasjerte parkeringsselskapet.

4. UTEOMRÅDER

- Styret har ansvar for beskjæring av trær og busker i stikkveier og på felles lekeplasser.

- Beboere må holde egen parsell ryddig og i orden på begge sider. (inkludert gressklipping)

-Branngatene mellom boligene skal holdes ryddig og uten voksende hekker, søppel o.l. Det skal kunne kjøres en elektrisk rullestol for evakuering gjennom branngaten.

- Søppel skal ikke hensettes på parsellen. Hageavfall eller annet avfall skal ikke kastes i daler eller fellesområder, men leveres til offentlig gjenvinningsstasjon.

- Busker og trær på egen parsell må ikke vokse til sjenanse for naboer eller over husets høyde. Hekker skal ikke være høyere enn 1,8 meter.

- Helleraden langs husveggen, som beskytter isolasjon og drenering, skal **ikke** fjernes.

- Planting av trær eller busker som kan skade isolasjon/drenering er ikke tillatt.

- Bruk av jacuzzi, badebasseng og trampoliner er beboers ansvar, inkludert oppsett, bruk og sikring mot ulykker, skader eller drukning. Tømming av slikt utstyr skal kun skje **direkte i kummer**.

- Mating av fugler er ikke tillatt da dette tiltrekker seg skadedyr som rotter og mus.

-Huset/boden skal vaskes årlig under vårdugnaden.

5. PARABOLANTENNER

- Beboer må søke styret om tillatelse til å sette opp parabolantenne.

- Parabolen skal monteres på en måte som minimerer sjenanse og må ikke festes direkte på yttervegg eller tak.

- Alle kostnader dekkes av beboer.

6. AIRCONDITION/VARMEPUMPE

- Beboer må søke styret om tillatelse til å installere aircondition/varmepumpe.

- Utedelen skal monteres på **bakkestativ** ved husvegg eller på terrasse i andre etasje. Viktig at tilhørende drypp panne/drenerings fat med frostsikkert rør installeres.

- Utstyret må ikke være til sjenanse for naboer (støy/vibrasjon) og skal oppfylle norske støykrav.

- Montering og demontering skal utføres av autorisert installatør.

- Alle kostnader dekkes av beboer. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold, utskifting og eventuelle følgeskader, inkludert egenandel i borettslagets forsikring ved større skader- forhøyet egenandel og erstatning for større skader må også beregnes.

7. BODBELYSNING

- Lyset på bodens endevegg er en del av stikkveibelysningen.

- Beboere er ansvarlige for at lyset på boden alltid fungerer. Ved behov for **lampe**bytte på endevegg, kontakt styret på e-post.

8. DYREHOLD

- Dyrehold er tillatt, men eier må følge gjeldende lover og regler for dyrevern.

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere. (Så ikke la din hund stå ute alene om det fører til bjeffing)

- Det er ikke tillatt å mate fugler i borettslaget grunnet skadedyr.

9. RO I BORETTSLAGET

- Det skal være ro i boligen mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

- Støyende arbeid er ikke tillatt mellom kl. 21:00 og kl. 07:00.

Helligdagsfred:

- Støyende arbeid er forbudt på søndager og helligdager (kl. 00:00–24:00), samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16:00.

10. Særskilt om oppbevaring og lading av elsykkel og el sparkesykkel:

Oppbevaring og lading av elsykkel og el sparkesykkel:

Norsk brannvernforening, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og If har bla følgende råd vedr lading av enheter med litiumbatteri:

• Lad i rom med røykvarsler, og kun når du er våken og til stede.

• Følg produsentens anvisninger for lading

• Bruk helst original lader, men som et minimum egnet CE-merket lader

• Lad på et underlag som ikke lett kan brenne

• Ikke lad på steder som er rømningsvei ved brann

• Avslutt lading ved lukt, unormal varme, røyk eller lyder

• Bytt ut skadet utstyr

Branner i enheter med litiumbatteri kan være eksplosive og gi rask, kraftig og giftig røykutvikling. Litium brenner uten tilgang til oksygen, og slike branner er ekstremt vanskelige å slukke, selv for brannmannskaper.

Når elsykler og el sparkesykler ikke benyttes, bør de oppbevares utendørs, men tørt, eks i bod, garasje, eller under overbygg.

Uforsvarlig bruk, oppbevaring og lading kan, i tillegg til skade på mennesker, dyr og bygning, medføre redusert forsikringsutbetaling fra borettslagets forsikringsselskap og egen innboforsikring, samt krav om regress og/eller erstatning mot beboer/eier.

2 ukes varsel gis om ikke trivselsreglene følges.

Etter dette vil styret engasjere fagfolk som utfører oppgaven for andelseiers regning som faktureres via forretningsfører.

Inkludert kjøring, søppelavgift og arbeidstimer.

Endringer i trivselsreglene:

Styret kan foreslå mindre endringer i trivselsreglene uten godkjenning fra generalforsamlingen (GF). Slike endringer kan motsettes på GF ved forslag og avstemning. Større endringer krever forslag og avstemning på GF.

Forslag 3. Prosjektgodtgjørelse for ekstraordinært merarbeid i forbindelse med malerprosjekt og økonomisk analyse Gjelleråsen borettslag.

Bakgrunn

Årsmøtet i Gjelleråsen borettslag vedtar årlig en sum for styregodtgjørelse til styrets medlemmer. Denne godtgjørelsen dekker ordinært styrearbeid, som deltakelse på styremøter, forberedelser, etterarbeid og daglig drift av borettslaget. Styregodtgjørelsen i Gjelleråsen er den laveste sammenlignet med de 12 borettslagene i Skjetten byen og tar ikke høyde for ekstraordinært merarbeid knyttet til større prosjekter.

Ekstraordinært merarbeid i malerprosjektet

Det pågående malerprosjektet for 170 leiligheter over to år er et omfattende rehabiliteringsprosjekt der borettslaget selv fungerer som byggherre. Prosjektet krever daglig oppfølging, inkludert koordinering med malemester, kommunikasjon med beboere og håndtering av uforutsette utfordringer. Styret har ansvar for å sikre at alle beboere mottar informasjon om prosjektet via e-post eller SMS, samt at det bankes på hos alle for å sikre god informasjonsflyt og involvering. Dette medfører en betydelig arbeidsbelastning utover det ordinære styrearbeidet.

Juridisk grunnlag for tilleggsgodtgjørelse

Ifølge Juridisk direktør i OBOS, Terje Sjøvold*, er det fullt lovlig å kompensere styremedlemmer for ekstraordinært merarbeid utover ordinært styrearbeid, for eksempel i forbindelse med større rehabiliteringsprosjekter. Slik kompensasjon må imidlertid være transparent, på et rimelig nivå og ikke sette styremedlemmer i en dobbeltrolle overfor borettslaget. Tilleggsgodtgjørelser for prosjekter som dette er vanlig praksis i mange borettslag. * Kilde **Bertramjordet borettslag**

Byggherrerollen i malerprosjektet

Som byggherre i malerprosjektet har styret et betydelig ansvar, inkludert:

- Fastsette rammer for prosjektet (omfang, økonomi og tidsplan).

- Sørge for finansiering og betaling underveis.

- Overholde plan- og bygningslovgivning samt Byggherreforskriften for helse, miljø og sikkerhet.

- Velge og koordinere med malermester og eventuelle rådgivere.

- Håndtere uforutsette hendelser og ta beslutninger om justeringer i tid og kostnader.

- Godta avslutning av arbeidet og følge opp eventuelle reklamasjoner.

- Sikre forsvarlig informasjonsflyt til beboere via e-post, SMS og direkte kontakt (dørbanking).

Denne rollen kan ikke fullt ut delegeres til eksterne konsulenter, da byggherreansvaret alltid ligger hos styret. Tidligere prosjekter i Gjelleråsen, som garasjebygg, maling av rekkehus, takbytte, vindusbytte og utmelding fra Bori som forretningsfører, har vist at styremedlemmer ofte legger ned hundrevis av ubetalte timer i slike prosjekter mens noe blir betalt.

Begrunnelse for prosjektgodtgjørelse

Malerprosjektet krever betydelig tid og innsats fra styret, inkludert daglig oppfølging, omfattende informasjonsarbeid og koordinering. Det er urimelig å forvente at styremedlemmer skal utføre dette arbeidet uten kompensasjon, særlig når alternativet ville vært å leie inn kostbare konsulenttjenester. En prosjektgodtgjørelse vil anerkjenne det ekstraordinære arbeidet og bidra til å opprettholde motivasjonen for å ta på seg krevende roller i fremtidige prosjekter.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at den ekstraordinære generalforsamlingen vedtar en tilleggsgodtgjørelse for styremedlemmer som utfører ekstraordinært merarbeid i forbindelse med malerprosjektet.

Alternativ 1:

Ekstrahonorar fordeles til styret **etter** timelister (I arbeidstid og kveldstid)

200 000,- er i budsjett til dette arbeidet.

Alternativ 2:

1. Konsulent innhentes **omgående** for oppfølgning av ekstraordinært arbeidet maling, minimum kr 680 000,- (Hovedarbeidet foregår på kveld og helger hvor beboere er hjemme) fra 1000,- pr time
2. USBL engasjeres for oppfølgning av avregning pr leilighet. Timespris fra 1160,-
3. Styret fører timer til utbetaling for ekstraordinær oppfølgning av punkt 2.1 og 2.2.

   650,- kr timen (Samme pris som Fellesorganet)

Konklusjon

Malerprosjektet for 170 leiligheter er et omfattende og krevende prosjekt som medfører betydelig merarbeid for styret. En prosjektgodtgjørelse for dette arbeidet er i tråd med vanlig praksis og juridisk forsvarlig, samtidig som det sikrer at styret kan opprettholde en forsvarlig og effektiv gjennomføring av prosjektet til beste for alle beboere i Gjelleråsen borettslag.

Forslag 4. Styret/konsulent betaling for ekstraordinært arbeid økonomi

Bakgrunn

Årsmøtet i Gjelleråsen borettslag vedtar årlig en sum for styregodtgjørelse til styrets medlemmer. Denne godtgjørelsen dekker ordinært styrearbeid, som deltakelse på styremøter, forberedelser, etterarbeid og daglig drift av borettslaget.

Styregodtgjørelsen i Gjelleråsen er den laveste sammenlignet med de 12 borettslagene i Skjetten byen og tar ikke høyde for ekstraordinært merarbeid knyttet til større prosjekter.

Styrets merknader:

Som styre er vårt fremste ansvar, er å ta vare på våre felles verdier og boliger.

Dessverre står borettslaget nå overfor store økonomiske og tekniske utfordringer etter mange år med for lite vedlikehold og så å si ingen nedbetaling av gjeld, kun refinansieringer med en økt gjelds byrde.

Hvorfor står vi i denne situasjonen?

- Bygningsmessige utfordringer: Flere bygninger har alvorlige skader, blant annet fra tidligere vindus bytte og malerarbeid (2014).
- Fasader, vann- og avløpssystemer trenger umiddelbare reparasjoner.
- Økende kostnader: Husleien har ikke fulgt de reelle økningene i låneutgifter, kommunale avgifter og forsikring.

Forberedelse av saker for avgjørelse er krevende. Dette gjelder først og fremst framlegg på

generalforsamlinger, men også enkeltsaker til styret kan kreve omfattende utredning og

forberedelse.

Endelig er den økonomiske oppfølgingen i forhold til det oppsatte budsjettet viktig.

Jobben er tidkrevende og vanskelig, ikke minst på grunn av at USBL's systemer ikke er bygget ut for å skille prosjektkostnader fra vanlig drift.

Derfor hadde vi et beboermøte i februar om vår økonomiske situasjon.

Arbeidet for å finne de beste økonomiske løsningene for Gjelleråsen borettslag de kommende 5 – 10 år for å **unngå** drastisk husleieøkning.

Hvordan kan vi med vårt lån på 40 år og høyeste rente siden 80 tallet løse dette?

- Vårt valg ble derfor maling og utskifting av skadet panel utført av eksterne leverandører.

Innhenting av anbud/tilbud i større grad en tidligere grunnet økonomiske vurderinger ved siden av ordinær budsjettering.

Styret ønsker ikke å låne mer en **absolutt** nødvendig.

Sammenlignet med **2014**:

- Husleie: Økt med 34 % (+1.639 kr/mnd.)
- Lånekostnader: Økt med 182 % (+998 kr/mnd.)
- Kommunale avgifter: Økt med 113 % (+1.204 kr/mnd.)
- Forsikring: Økt med 35 % fra 2024 til 2025 (+192 kr/mnd.)

Resultat:

Borettslaget går i dag med 755 kr i underskudd per andel hver måned.

Hva har vi gjort for å forbedre situasjonen?

For å redusere utgifter og effektivisere har vi:

- Kuttede unødvendige tjenester (komprimatorbil, gressklipping på kommunal grunn).
- Utsatt ikke-kritiske vedlikeholdsoppgaver til maling prosjektet 2025/26.
- Reforhandlet lån for bedre betingelser.
- Innført venteliste for dør bytte for å få samkjørt og billigere løsninger.
- Avslått søknader der beboere ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt.
- Revidert vedtektene for å tydeliggjøre beboernes ansvar.
- Lage nye trivselsregler for å kunne følge opp beboerne på en bedre måte.

Alt dette er har akkumulert seg til utrolig mange timer med ekstraordinært styrearbeid.

Analyse av Gjelleråsen opp mot de øvrige borettslagene i Skjettnbyen viser at vi har gjort mye riktig det siste året for å klare å holde husleien på 6990,-

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at den ekstraordinære generalforsamlingen vedtar en tilleggsgodtgjørelse for styremedlemmer som utfører ekstraordinært merarbeid i forbindelse med borettslagets dårlige økonomiske situasjon. Det kan ikke forventes at styret skal jobbe ekstraordinært for å løse historiske beslutninger uten en kompensasjon utover normalt styrehonorar.

Alternativ 1:

1. 400,- til 650,- pr time – fordeles til styret **etter** timelister (I arbeidstid og kveldstid)

214 timer er opparbeidet så langt til dette.

Alternativ 2:

2. Styret leier inn konsulent for videre ekstraordinært økonomisk arbeid da dette ikke ligger som en av oppgavene til ordinært styrearbeid – fra 1680,- pr time.

Med hilsen

Styret i Gjelleråsen Borettslag

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

69/27/0/0

Tegnforklaring:

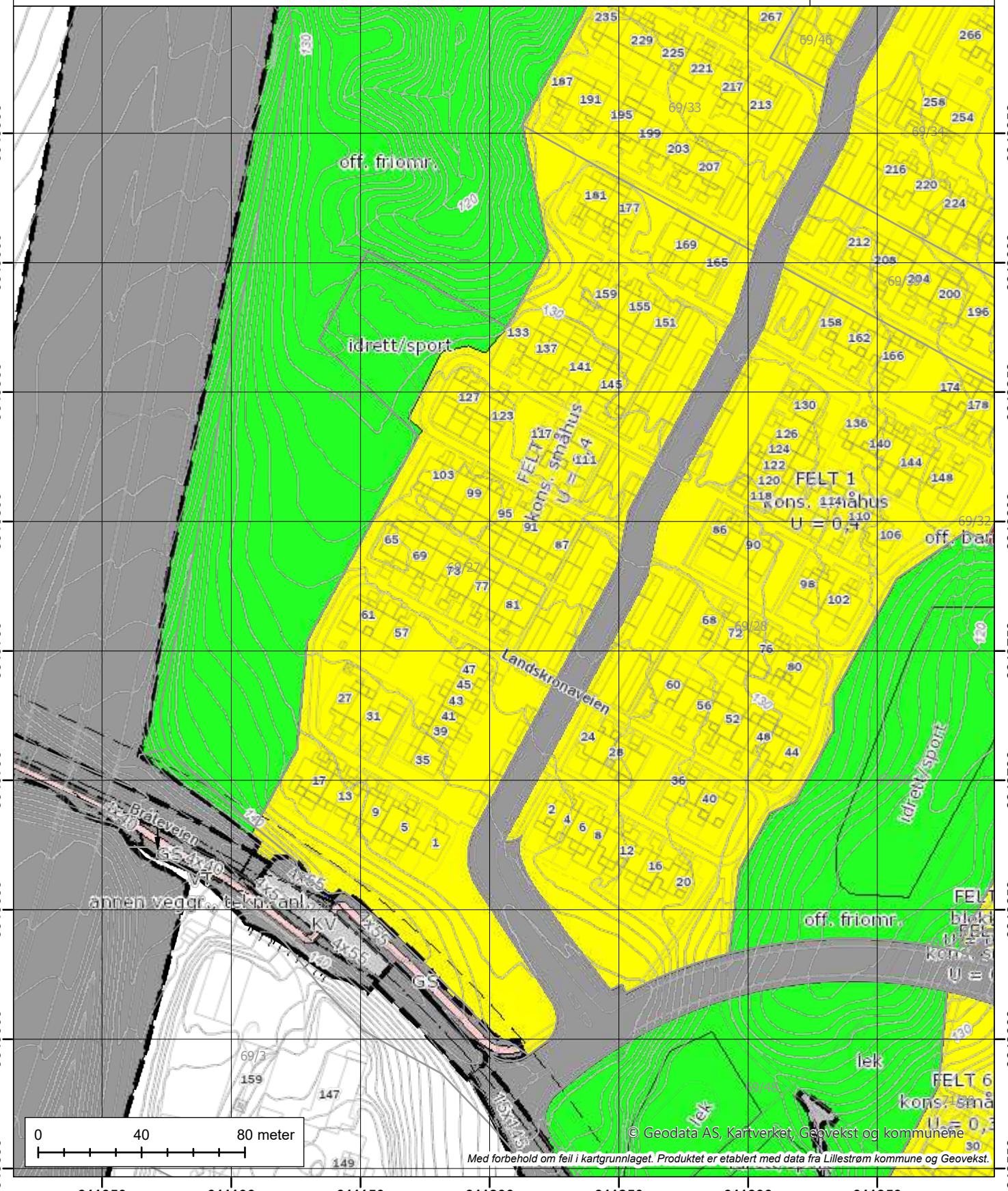
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- RpSikringSone
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1228 - Regulert støttemur
- 1252 - Bru
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

6649950 6649900 6649850 6649800 6649750 6649700 6649650 6649600 6649550

611050 611100 611150 611200 611250 611300 611350

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

69/27/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.
- Friområde, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone
- Kp Sikringssone

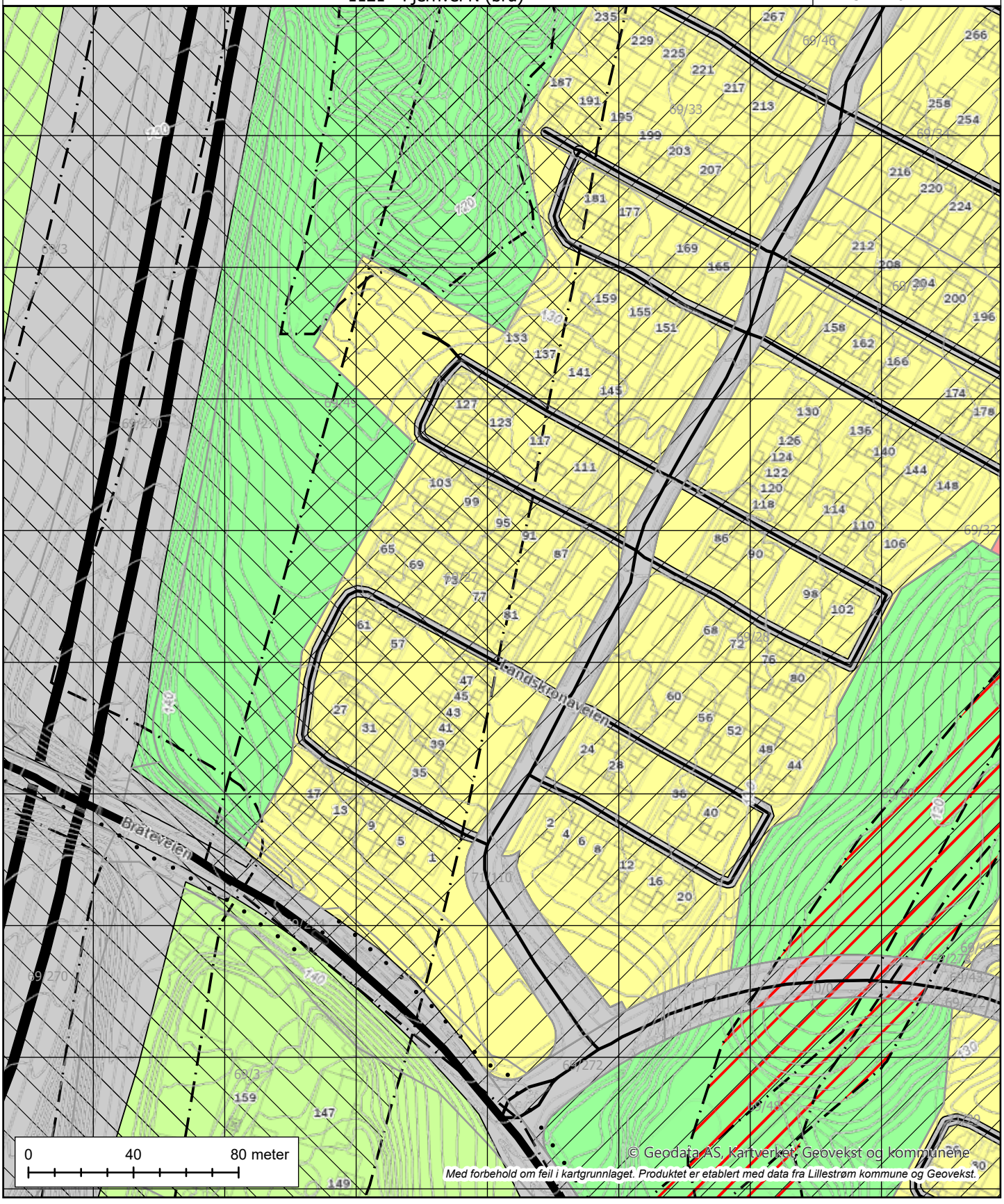
KpSamferdselLinje
- 1121 - Fjernvei N
- 1121 - Fjernvei N (bru)
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6649950 6649900 6649850 6649800 6649750 6649700 6649650 6649600 6649550

611050 611100 611150 611200 611250 611300 611350

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

69/27/0/0

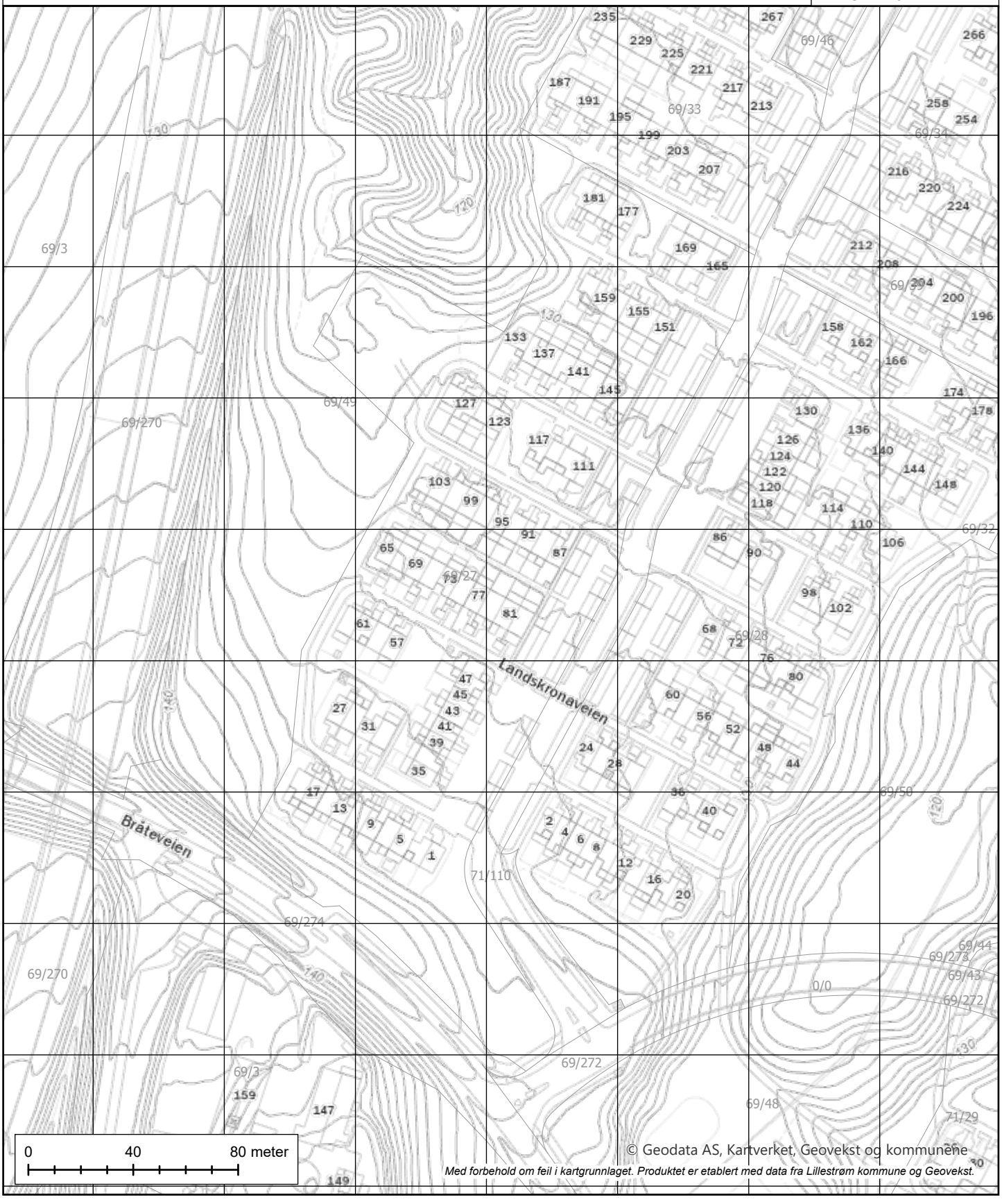
Tegnforklaring:



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

6649950 6649900 6649850 6649800 6649750 6649700 6649650 6649600 6649550

611050 611100 611150 611200 611250 611300 611350

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.

Statens vegvesen

470/2013

Oppdragsgiver:	Statens vegvesen Region øst
Oppdrag:	Fv. 380 Bråteveien, rv. 22 – Nordens vei.
Del:	Reguleringsbestemmelser
Dato:	Rev. dato: 2010-9-2 Revidert av Statens vegvesen 13.9.2012
Skrevet av:	Katrine Sætre
Kvalitetskontroll:	Olav Schou Knutsen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEG LANGS FV. 380 BRÅTEVEIEN, RV. 22 – NORDENS VEI

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrenser, datert 2.9.2010 og merket "Reguleringsplan fv. 380 Bråteveien, rv. 22 – Nordens vei. Gang- og sykkelveg".

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Hensynssoner Sikringssone, frisikt

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr.2)

Trafikkområdene skal opparbeides som vist på reguleringsplanen. Byggeplan skal godkjennes av Statens vegvesen.

Kjøreveg:

Området reguleres til kjøreveg. Omfatter breddeutvidelse av eksisterende veg og trafikkøy som krysningspunkt for fotgjengere.

Atkomst til eiendommene ved gnr./bnr. 59/4, 59/11, 59/24, 59/25, 64/17 og 64/27 skal reguleres som felles avkjørsel (V1f).

Når ny rundkjøring blir bygd vil Lahaugmoveien stenges for gjennomkjøring ca. 50 m fra Bråteveien, etter avkjøring til eiendom 64/24. Lahaugmoveien vil da gi atkomst til eiendommene gnr./bnr. 64/13, 64/24, 64/15 og 64/23. Andre eiendommer, som i dag har atkomst via Lahaugmoveien, vil få ny atkomst via den nye rundkjøringen.

Gang- og sykkelveg:

Området omfatter gang- og sykkelveg langs fv. 380, som vist på reguleringsplanen.

Annen veggrunn:

- Areal regulert til annen veggrunn skal opparbeides sammen med de øvrige veganleggene til et helhetlig veganlegg. Arealet omfatter sideareal til gang- og sykkelanlegget, og områdene skal benyttes til terrengarrondering for samferdselsanlegg og til tekniske anlegg i grunnen.
- Arealer mot terreng og mellom kjørebane og gang- og sykkelveg tilsås med gress.

§ 5 Hensynssoner (Pbl § 12-6)

Sikringssone - frisikt

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

Siktlinjer er lagt inn i reguleringsplanen kun i forhold til gang- og sykkelvegen (4 x 20 m). Siktlinjer i forhold til fylkesvegen er ikke lagt inn i reguleringsplanen, men hver enkelt avkjørsel/kryss er kontrollert med hensyn på sikt iht. følgende krav:

Sikt i forhold til fv. 380

4 x 55 m (gjelder ved profil 1830).

4 x 60 m (gjelder ved profil 70, 250, 320, 440 og 1760).

4 x 100 m (gjelder ved profil 1050).

4 x 120 m (gjelder ved profil 600 Lahaugmoveien).

§ 6 Anleggsbelte i anleggsperioden

For områder regulert til anleggsbelte i anleggsperioden gjelder følgende:

- Det må tas nødvendige hensyn slik at kvaliteten på dyrka mark, som er midlertidig beslaglagt i anleggsperioden, ivaretas. Matjord som berøres skal tas av, lagres tilfredsstillende og tilbakeføres til arealet etter anleggets avslutning.
- Områdene skal settes i stand og tilbakeføres landbruks-, natur-, bolig- og friluftsformål senest ett år etter anleggets avslutning.

Erosjon og matjord

- Tiltak for å forebygge erosjon og avrenning i anleggsperioden skal etableres for å hindre skade på dyrka og dyrkbar jord. Dette omfatter også hydrotekniske anlegg (grøfter, fangdammer, kummer mv).
- Matjord skal tas vare på og tilbakeføres til landbruksområder.

Sikring av vegetasjon i anleggsfasen

- Eksisterende vegetasjon, også bunnvegetasjon, bør søkes bevart i størst mulig utstrekning
- Bevaringsverdige trær og vegetasjon skal sikres i anleggsperioden, iht. BYGGFORSK´s temablad 316.211 Bevaring av vegetasjon i bygge- og anleggsområder og 513.710 Sikring av eksisterende vegetasjon på byggeplasser

§ 7 Miljøbestemmelser

Støy:

Det forutsettes gjennomført detaljerte støyberegninger for de aktuelle eiendommene i byggeplanen. Krav etter Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal være utgangpunkt for vurdering av eventuelle tiltak mot støy. Eventuelle nødvendige støyreduserende tiltak gjennomføres og ferdigstilles samtidig som øvrig utbygging av gang- og sykkelvegen.

Eventuelle skjermingstiltak utformes i samråd med de berørte grunneierne.

Forurensing:

Dersom det ved graving eller masseflytting oppdages ukjente forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Skedsmo kommune/forurensingsmyndighet og for forskriftsmessig behandling av de forurensede masser etter krav fra myndighet (jfr. PBL).

Universell utforming:

Anlegget skal, så langt det er mulig, tilfredsstille kravene til universell utforming.

Spredning av arter:

For å unngå spredning til nye vokseplasser skal jord fra områder med fremmede arter ikke benyttes som vekstmasser. Før anleggsarbeider starter opp skal det foretas en registrering av ugrasflora for å kartlegge om det finnes fremmede arter innenfor prosjektområdet. Planterester og infiserte jordmasser skal kjøres bort og destrueres, eller benyttes som undergrunnsjord. Unntak er jord infisert med de store slirekneartene; slik jord kan ikke benyttes som undergrunnsjord og må derfor kjøres bort for destruering.

Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan bli invaderende.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

Avkjørsel ved Karterudgata (profil 860) stenges etter at regulert rundkjøring ved Lahaugmoen er åpnet.

Hvis gang- og sykkelvegen blir bygget etter regulert rundkjøringen ved rv. 22, skal det settes opp mur ved avkjørsel dersom det blir nødvendig (profil 20 – 40).



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. ..466/70.....

approberte byggearbeider på eiendommen Landskronaveien.133-147

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

Eier: A/S.Skedsmo.Tomteselskap... Adr. .Hvam.....

Anmerkninger: Ingen.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den .8..nov..1972

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

.....
Bygningssjef
R. Michelet

X

.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

8. enebolig.er i rekke..... adr. Landskronaveien 133-147..

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

Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap.. adr. Hvam.....

Anmerkninger: Frontrekkverket på balkongene må få en annen utforming.
Forøvrig gjenstår noe småarbeide.
Lukene over koblingsbrønnene i innerboden bør være på plass før innflytning finner sted.

Denne attest er ikke gyldig før adkomstveiene til leilighetene er i brukbar stand.

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

Skedsmo komm. bygningskontroll, 5/10. 1971

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

.....
Bygningssjef
R. Michelet

A. Alexandersen
.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Gjelleråsen Borettslag
Postboks 323
2001 LILLESTRØM

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2014/2821	Katarzyna Nyborg, 66938440	04.03.2014

Saksnr.:2014/2821
Vedtaksnr.(DS):14/170

Tillatelse til tiltak - tilbygg 1 kube og balkong - gnr 69 bnr 27 - Landskronaveien 147

TILTAK:	Tilbygg 1 kube i 1. etg og balkong
TILTAKETS ADRESSE:	Landskronaveien 147, 2013 SKJETTEN
EIENDOM:	Gnr. 69 Bnr. 27 i Skedsmo
TILTAKSHAVER:	Gjelleråsen Borettslag, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM
BRA (NS 3940):	9 m^2
BRA TILBYGG	9 m^2

VEDTAK

Det gis tillatelse til tiltak med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2.

Tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket utføres i samsvar med tillatelsen.

Tillatelse gis på følgene vilkår:

- Arbeidene skal utføres iht. de preaksepterte løsningene som er angitt i ”Skjettenhåndboka”, med nødvendige endringer tilpasset teknisk forskrift (TEK10), herunder gjeldende isolasjonskrav.

- Når tiltaket er ferdig skal det søkes om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Gyldighet:
Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2.

Klagerett:
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune for vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapitel 6. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. . For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: http://www.skedsmo.kommune.no

Utsatt iverksettelse:
Vi gjør oppmerksom på at bygging/riving kan starte når vedtak foreligger. Det kan i klagen anmodes om utsatt iverksettelse for å stoppe tiltaket, jf. forvaltningsloven § 42. Utsatt iverksettelse betyr at gjennomføring av bygging/riving må avvente til klagesaken er endelig avgjort.

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:
Søknad om byggetiltak etter pbl. § 20-2, mottatt 27.02.14. Søknaden er gitt i eget skjema og med henvisning til vedlegg 1 og 2.

Referanse:
Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser (og tilhørende bebyggelsesplaner) for Skjettenområdet, planident. 114/69, vedtatt 27.06.69. Retningslinjer for tilbygg og påbygg i Skjettenbyen, vedtatt av bygningsrådet 15.10.91, sak 387/91 "Skjettenhåndboka" – En håndbok for folk i Skjettenbyen.

2. Tiltak:
Tiltaket gjelder oppføring av 1 kube i 1. etg og balkong i 2. etg**.**

Styret i borettslaget har samtykket til tiltaket.

Vilkårene for behandling etter pbl. § 20-2 anses oppfylt. Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplan og dens intensjoner.

3. Gebyr:
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: http://www.skedsmo.kommune.no

4. Tilknytningsavgift og årsavgift:
Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og avløpsgebyrer fastsatt av Skedsmo kommunestyre.

5. Informasjon om matrikkelføring:
Relevante bygnings- og saksdata oppgitt i forbindelse med byggesaksbehandlingen vil bli matrikkelført. Nærmere info: http://www.statkart.no/

6. Konklusjon:
Det gis tillatelse til tiltak jf. pbl. § 20-2

Med hilsen

Katarzyna Nyborg
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg: Fakturagrunnlag. Faktura ettersendes.

50,-

SKEDSMO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm 73 04 10

th.

Approbasjon

J. nr. 1820/78 Sak nr. 528/78

Ad. Byggeanmeldelse av 6/6-78 på påbygg rekkehus (1 kube)

Byggested Landskronaveien 147

Eier Gjelleråsen Borettslag Anmelder Lars E. Rytteraaer

Byggemelding med vedlagte ..... stk. tegninger godkjennes under forutsetning av at gjeldende bygningslov, med tillegg og forandringer og byggeforskrifter, bygningsvedtektene for Skedsmo samt følgende spesielle betingelser følges:

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST.
Før byggetillatelseskort utstedes, må:

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
3. Forsyningsmyndighetenes tillatelse foreligge.
4. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge.
5. Eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt, kfr. ovenfor.
6. Gravetillatelse for tomten være undertegnet.
7. Rørleggerarbeidet være anmeldt av rørlegger og godkjent.
8. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger være innsendt i 2 ekspl.
9. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg være anmeldt særskilt.

Approbasjonen må fornyes etter 1 år.

Skedsmo Bygningsråd, den 27. juni 1978

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningsrådet

R. Michelet

Strømmen Snartrykk A/S

SKEDSMO KOMMUNE

- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor

Byggesaksavdelingen

Melding om vedtak

Gjelleråsen borettslag
Postboks 281
2000 Lillestrøm

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
Per A. Voldsrud	2007/1347-0	Johnny Ekse, 66 93 84 29	69/27	16.04.2007

Delegert sak - utv.saksnr. 07/175

Gnr. 69 Bnr. 27 - Landskronaveien 147 - Akseptert melding om tiltak - Tilbygg til bolig (2 kuber)

Melding om byggetiltak, jf pbl § 86a.

TILTAK:	Nye bygg og anlegg - tilbygg, påbygg, underbygg
TILTAKETS ADRESSE:	Landskronaveien 147 - 2013 Skjetten
EIENDOM:	Gnr 69 bnr 27 i Skedsmo
MELDER:	Gjelleråsen Borettslag, postboks 281, 2000 Lillestrøm
TILTAKSHAVER:	Gjelleråsen Borettslag, postboks 281, 2000 Lillestrøm
BRA (NS 3940):	18 m^2

VEDTAK

Meldingen aksepteres.

Tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter, samt kommunale vedtekter for øvrig.

- *Arbeidene skal utføres i hht. de preaksepterte løsningene som er angitt i "Skjettenhåndboka".*
- *Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas, jf. saksutredningen pkt. 3.1.*
- *Avgifter for vann og kloakk skal beregnes og betales etter gjeldende forskrift, jf. saksutredningen pkt. 3.2.*
  Øket årsavgift vil bli innkrevd senest ett år etter vedtaksdato.

- *Gebyr for byggesaksbehandling skal betales, jf. saksutredning pkt. 3.3.*

Vedtaket kan påklages etter forvaltningsloven kap VI.
Søksmål om lovmessigheten av, eller krav om erstatning i forbindelse med, kommunens vedtak kan ikke reises dersom De ikke har benyttet adgangen til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av fylkesmannen. Dette gjelder ikke dersom det har gått mer enn 6 måneder fra klagen ble framsatt og det ikke skyldes forsømmelse fra Deres side at klagen fortsatt ikke er avgjort av fylkesmannen. Se tvistemålsloven § 437 første ledd.

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:
Melding om byggetiltak etter pbl § 86a, innregistrert 10.04.07. Meldingen er gitt i eget skjema og med henvisning til aktuelle vedlegg.

Referanse:
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser (og tilhørende bebyggelsesplaner) for Skjettenområdet, planident 114/69, vedtatt 27.06.69.
- "Skjettenhåndboka" – En håndbok for folk i Skjettenbyen.

2. Tiltak:
Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg, 2 kuber. Kube 1 etg. skal være soverom og kube 2 etg. skal være kjøkken. Arbeidene skal utføres i hht. "Skjettenhåndboka".

Vilkårene for behandling etter pbl § 86a anses oppfylt. Dokumentasjonskrav etter saksforskriften SAK §§ 18 og 19 anses å være tilfredsstillende oppfylt.
Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplan og dens intensjoner.

3. Spesielle vilkår:
3.1 Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas.
Jf. Forskrifter etter forurensningsloven § 32 annet ledd om håndtering av Bygg- og anleggsavfall, 14. mai 2000.

3.2 Tilknytningsgebyr (engangsgebyr) og årsgebyr for vann og avløp beregnes etter gjeldende satser på grunnlag av nedenstående avgiftsgruppe og areal:

Tilbygg	Det anbefales installert vannmåler. Vannmåler leveres gjennom driftsavdelingen i kommunen, hvorved denne blir registrert.		
Avgiftsgruppe **Lav**	Eksisterende arealgrunnlag BRA = m^2	Ny tiltaksdel (øket areal) BRA = **18** m^2	Nytt arealgrunnlag (total) BRA = m^2

Jf. Forskrifter for vann- og kloakkavgifter i kommunen.

3.3 Behandlingsgebyr beregnes etter regulativ:
pkt 1.2.2 Tiltak etter pbl § 86a. Areal (tiltaksdel) – BRA 18 m^2.
Jf. Gebyrregulativ 2007 for byggesaksbehandling i kommunen. Gebyret skal være betalt innen forfallsdato.

4. Konklusjon:
Meldingen kan aksepteres.

Etter fullmakt, 16.04.2007

Johnny Ekse
Overingeniør

Kopi: 1. Arnljot Daniel Ruud, Landskronaveien 147, 2013 Skjetten
2. Skedsmo kommune – Kommunalteknisk avdeling, her

Vedl: Opplysning om klagerett.

A/S SKEDSMO TOMTESELSKAP
SKJETTEN
TOETASJES REKKEHUS

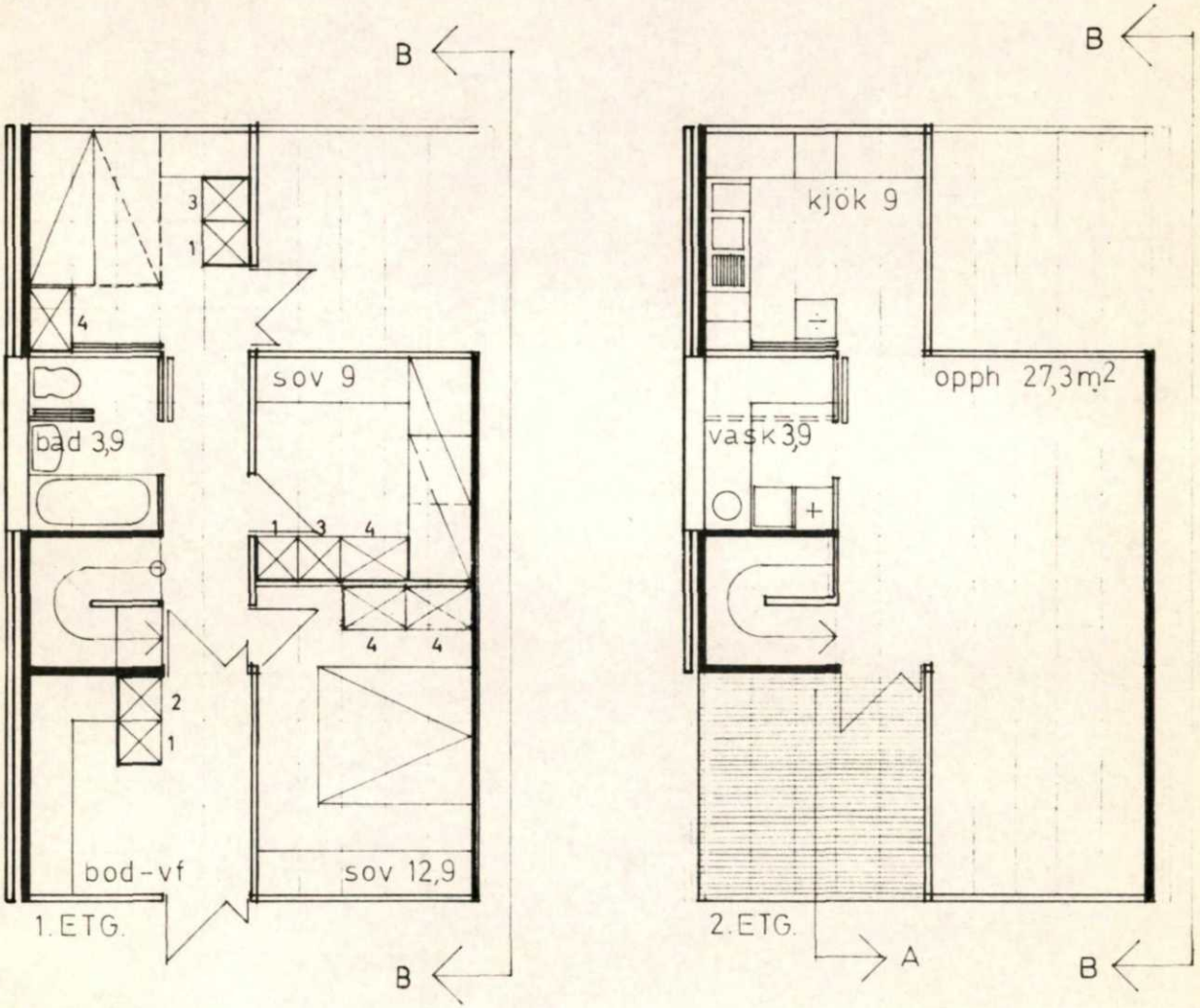
OMRÅDE/HUSNR.	1 / 147
HUSTYPE	Sara 25·04·1 V
BEBYGGELSESPLAN	2505
REKKEHUSPLAN 1:100	
KONTRAKT	

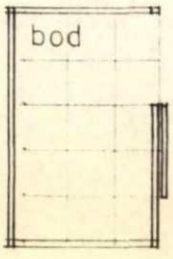
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 10 til
Sak nr. 466 1970

I/S SKJETTENPROSJEKTERING

Sara	25·04·1 V	A 2a 3a 4a B 2b 3b	OMRÅDE 1 HUS NR.147	SIDE

Dato	Tegn.
	ES



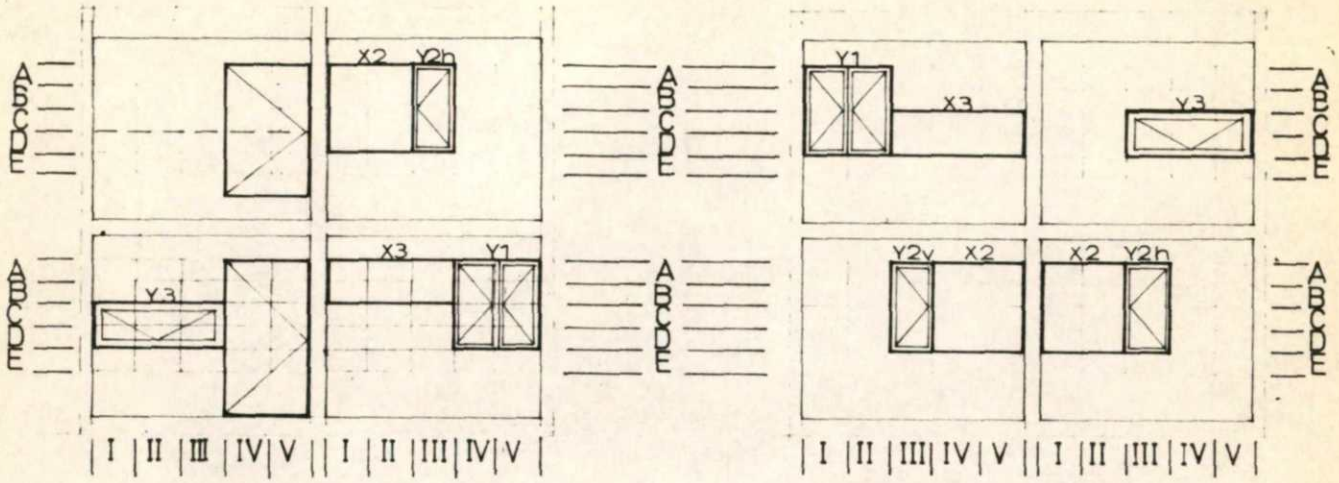


PLANER

1 0 1 2 3 4 5 6m

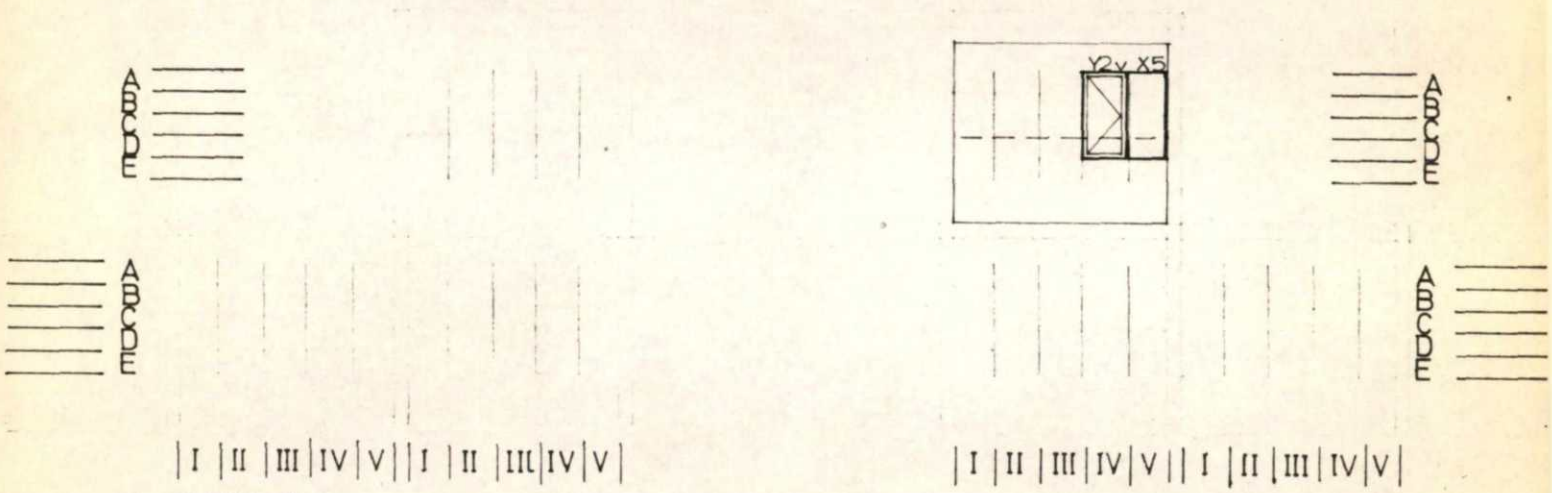
I/S SKJETTENPROSJEKTERING

Sara 25·04·1 V	A 1a 2a 4a B 1b 4b	OMRÅDE 1 HUS NR. 147	SIDE
		dato	tegn. Sven

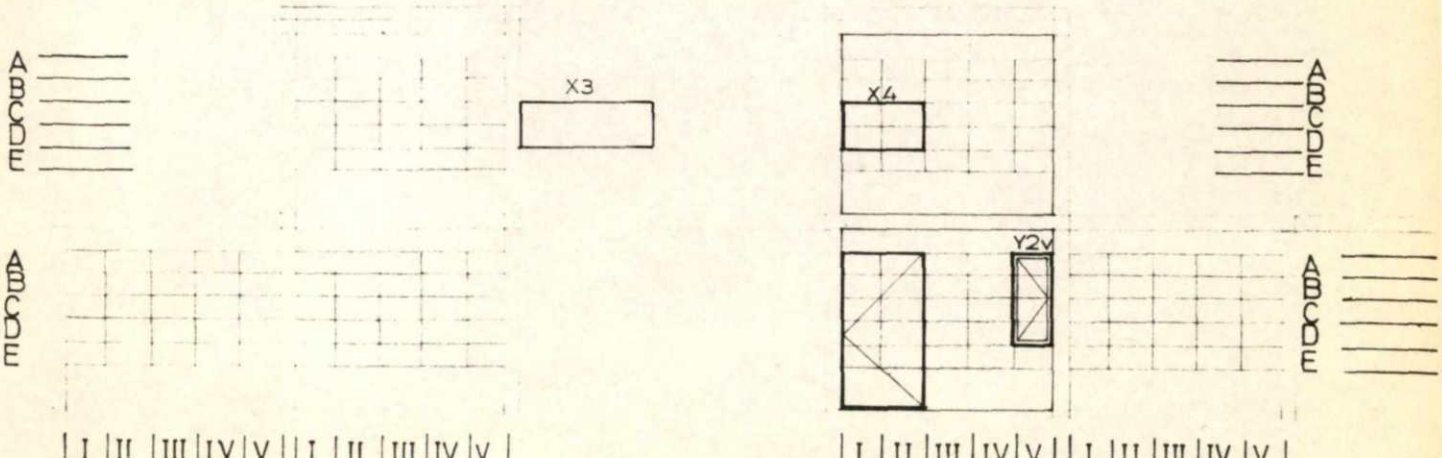


FASADE MOT SYD

FASADE MOT NORD



SNITT A-A



SNITT B-B

FASADER

1 0 1 2 3 4 5 6m

I/S SKJETTENPROSJEKTERING

LARS E. Rytteråger

Påbygg juni 1978

A/S SKEDSMO TOMTESELSKAP

SKJETTEN

TOETASJES REKKEHUS

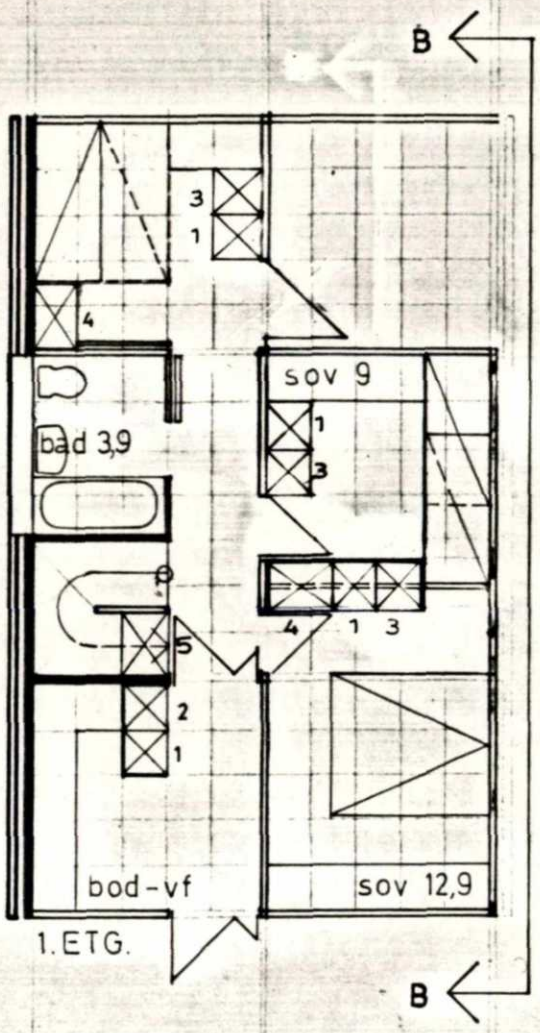
G

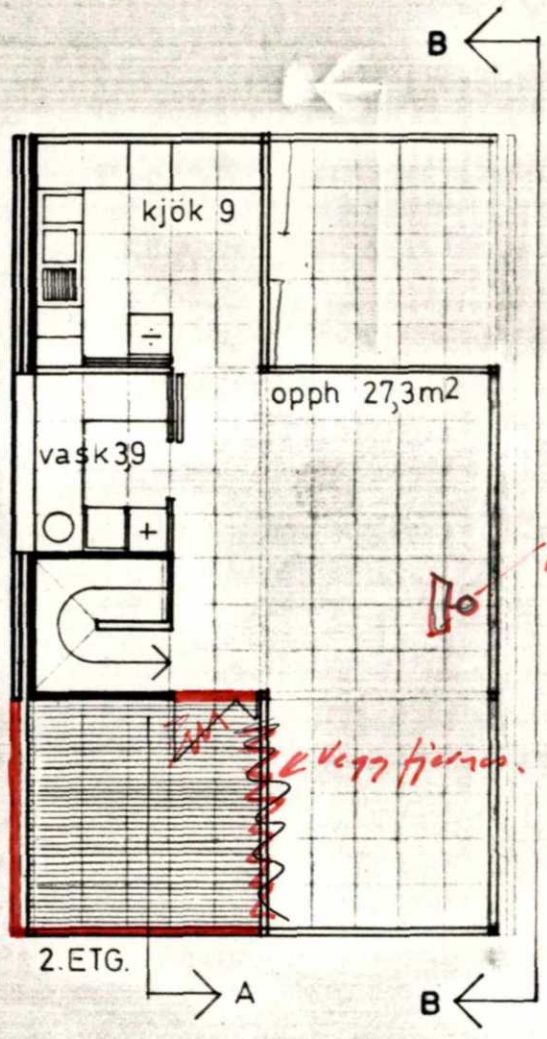
OMRÅDE/HUSNR.	1 / 147
HUSTYPE	Sara 25·04·1 V
BEBYGGELSESPLAN	2505
REKKEHUSPLAN 1:100	
KONTRAKT	

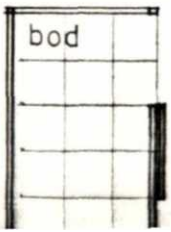
Landskronavn. 147. 2013 Skjetten.

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 til
Sak nr. 528/1978

Sara 25·04·1 V	A 2a 3a 4a B 2b 3b	OMRÅDE 1 HUS NR.147	SIDE
		Dato 3/7-70	Tegn. ES







PLANER

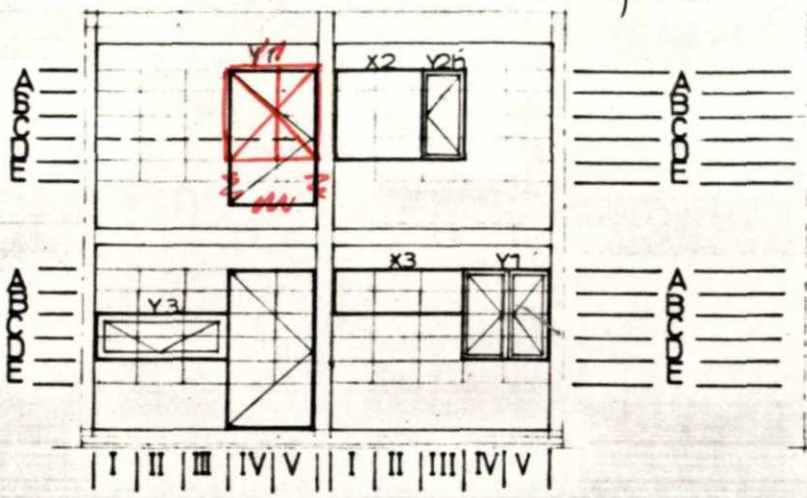
1 0 1 2 3 4 5 6m

I/S SKJETTENPROSJEKTERING

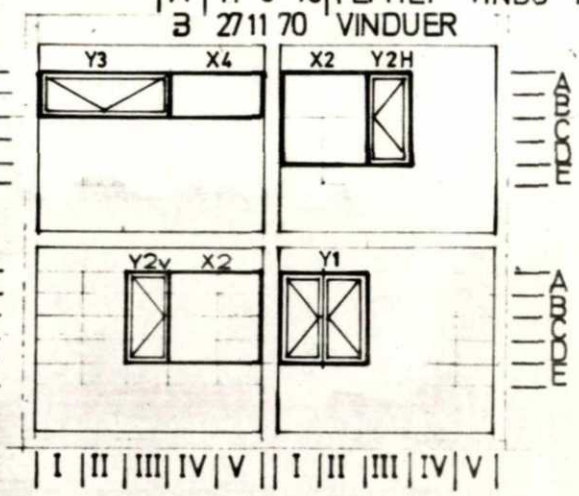
Sara 25·04·1 V	A 1a 2a 4a B 1b 4b	OMRÅDE 1 HUS NR. 147	SIDE
		dato 8/7-70	tegn. Prein

12·1·71 X3 UT

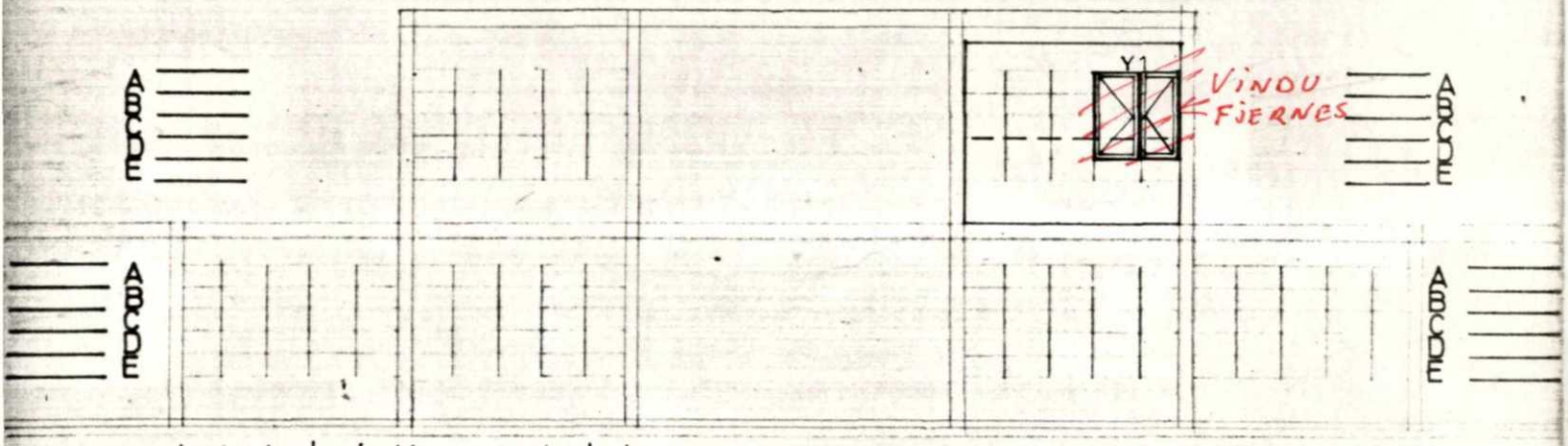
A	11·9·70	FLYTTET VINDU I KJ.
B	27 11 70	VINDUER



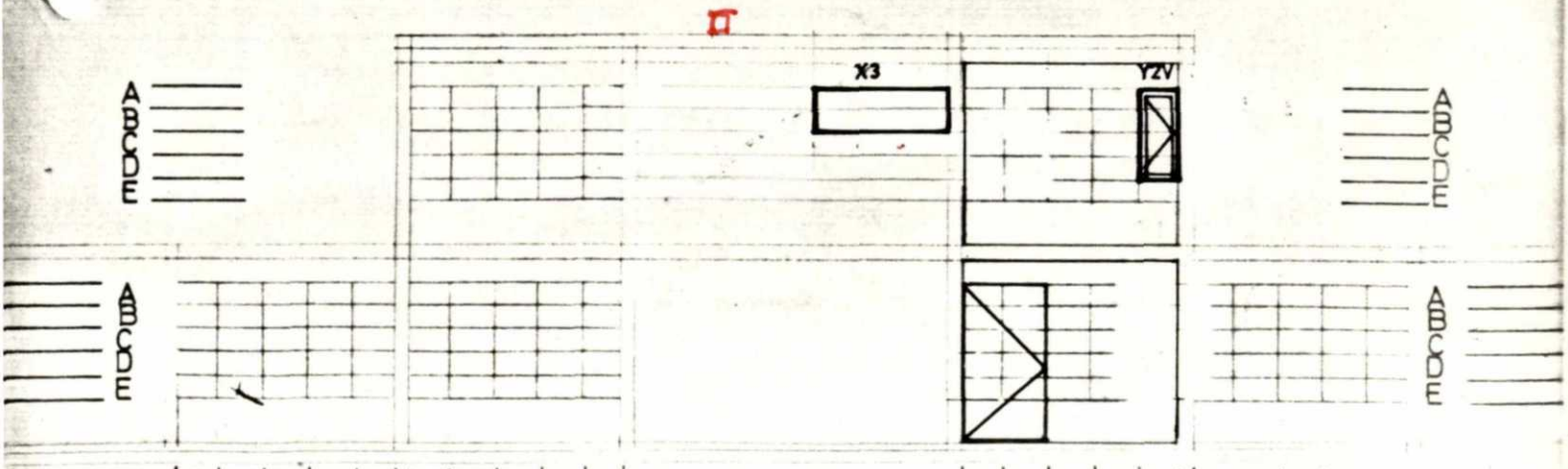
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT A-A



SNITT B-B

FASADER

1 0 1 2 3 4 5 6m

VS SKJETTENPROSJEKTERING

A/S SKEDSMO TOMTESELSKAP

SKJETTEN

TOETASJES REKKEHUS

OMRÅDE/HUSNR.	1 / 147
HUSTYPE	Sara 25·04·1 V
BEBYGGELSESPLAN	2505
REKKEHUSPLAN 1:100	
KONTRAKT	

I/S SKJETTENPROSJEKTERING

Sara 25·04·1 V	A 2a 3a 4a B 2b 3b	OMRÅDE 1 HUS NR.147	SIDE

Dato	Tegn.
[illegible]	ES



Nytt bygg
Tidligere bygg
Fjernes

bod

PLANER

1 0 1 2 3 4 5 6m

I S SKJETTENPROSJEKTERING

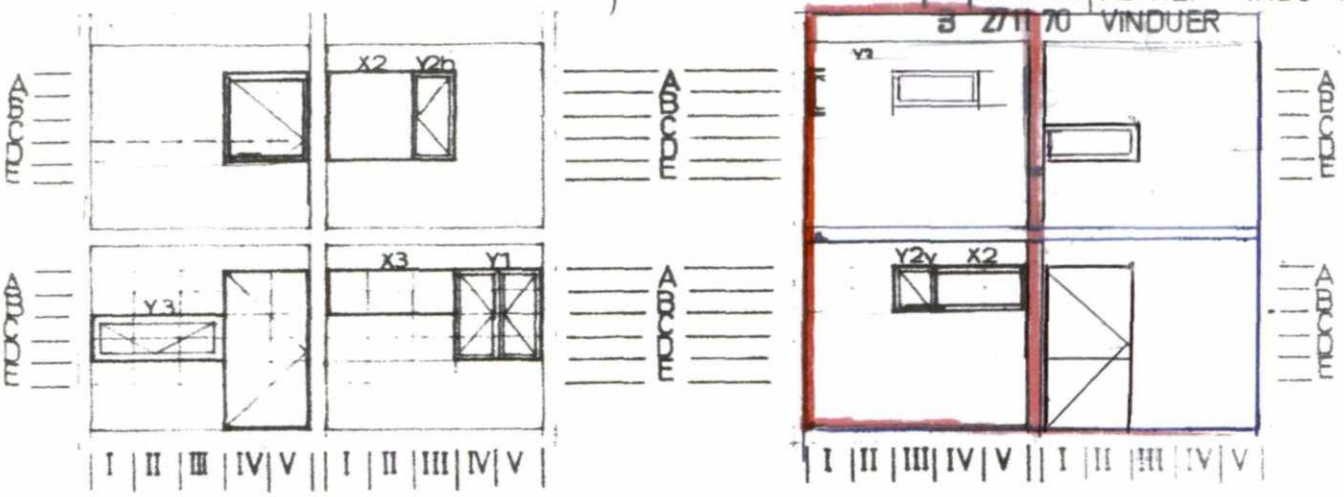
Sara 25·04·1 V | A 1a 2a 4a B 1b 4b | HUS NR. 147 | SIDE

dato 8/7-70 | tegn. Ekm

A | 11·9·70 | FLYTTET VINDU I KJ

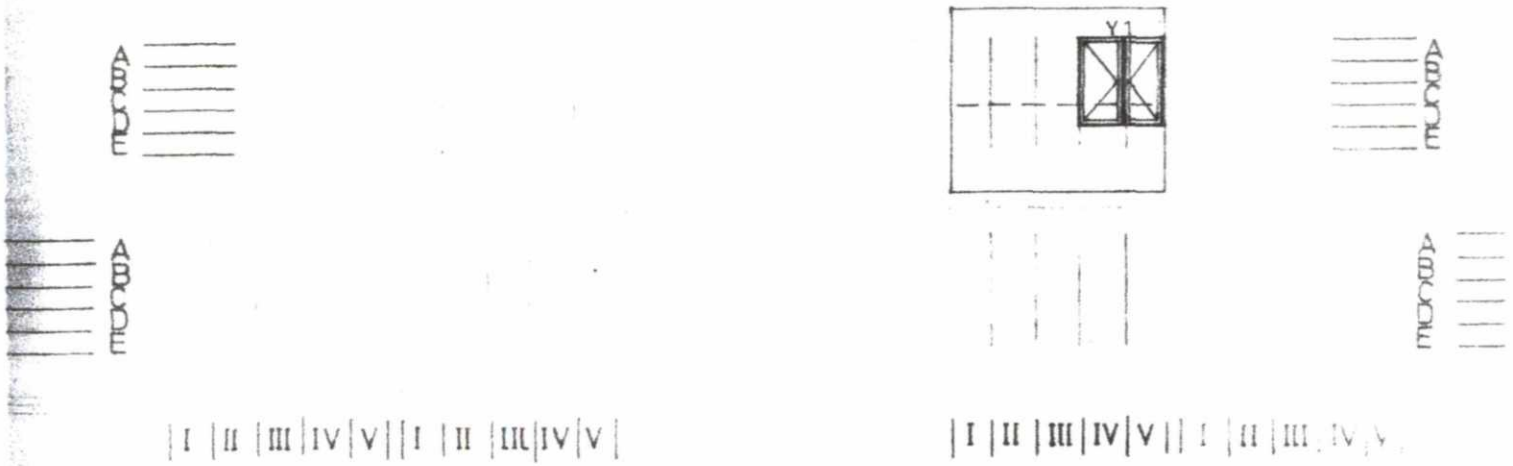
12·1·71 X3 UT

B 2/11 70 VINDUER

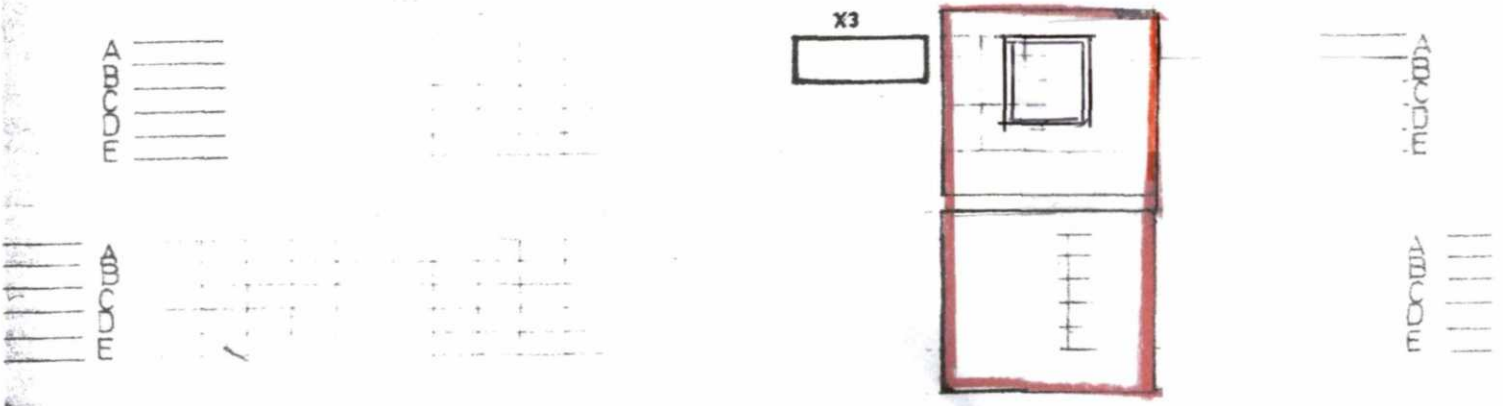


FASADE MOT SYD

FASADE MOT NORD



SNITT A-A



SNITT B-B

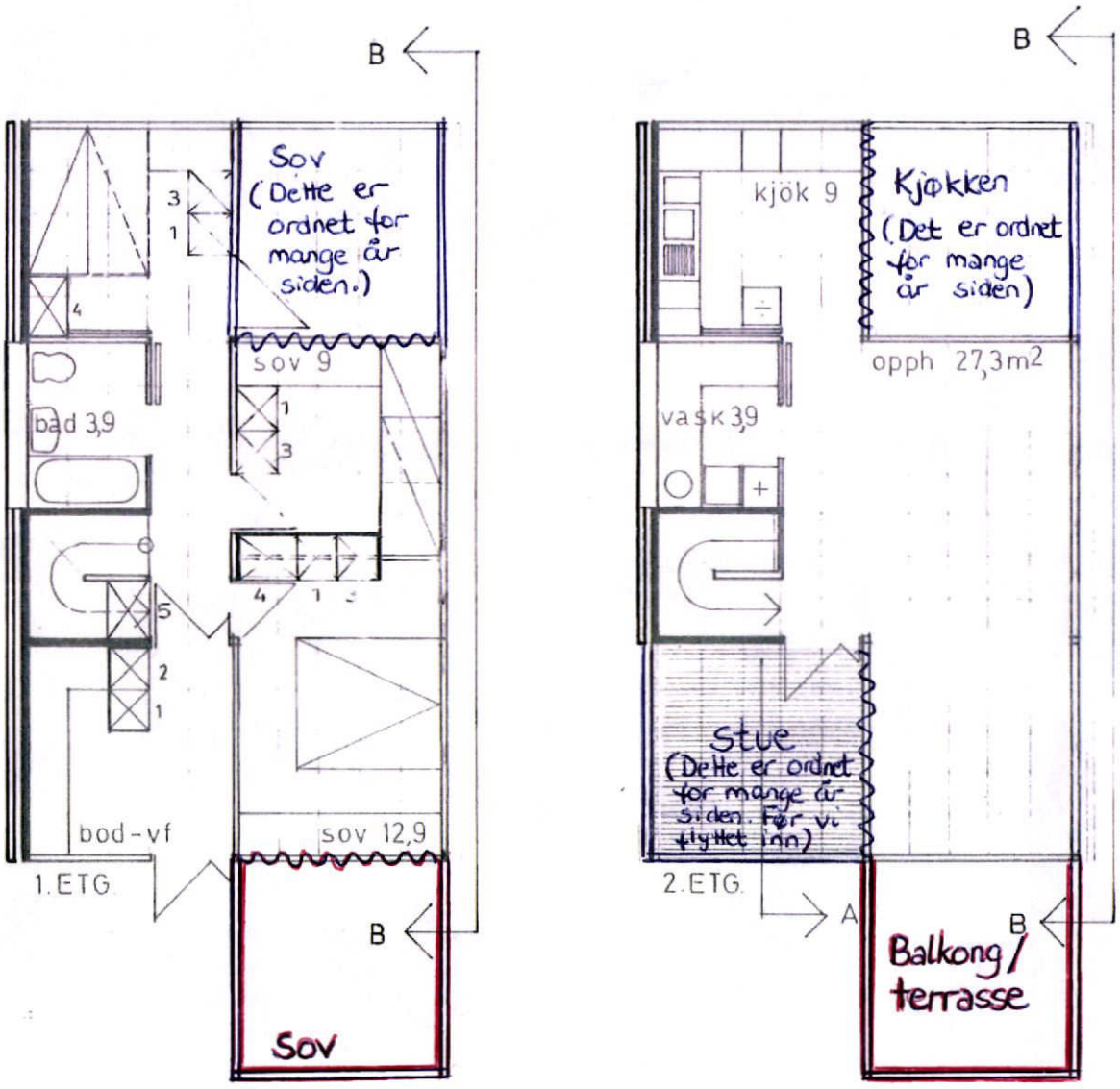
FASADER

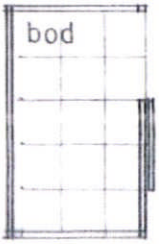
1 0 1 2

I/S SKJETTEN PROSJEKTERING

Sara	25·04·1	V	A 2a 3a 4a B 2b 3b	OMRÅDE 1 HUS NR.147	SIDE

Dato	Tegn.
3/12-73	ES





PLANER

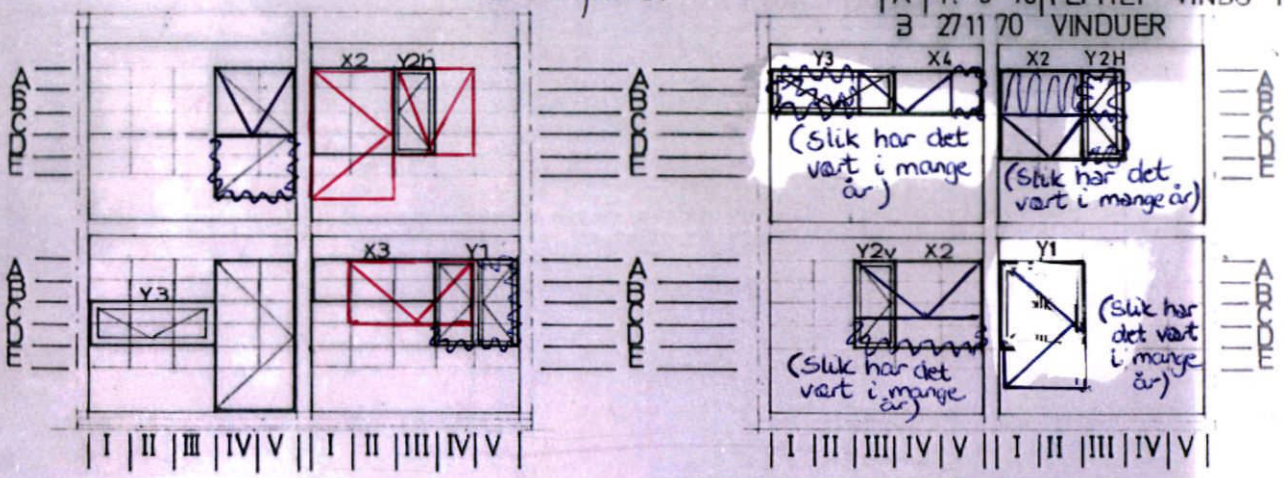
1 0 1 2 3 4 5 6m

I/S SKJETTENPROSJEKTERING

Sara 25·04·1 V	A 1a 2a 4a B 1b 4b	OMRÅDE 1 HUS NR. 147	SIDE
		dato 8/7-70	tegn. Sem

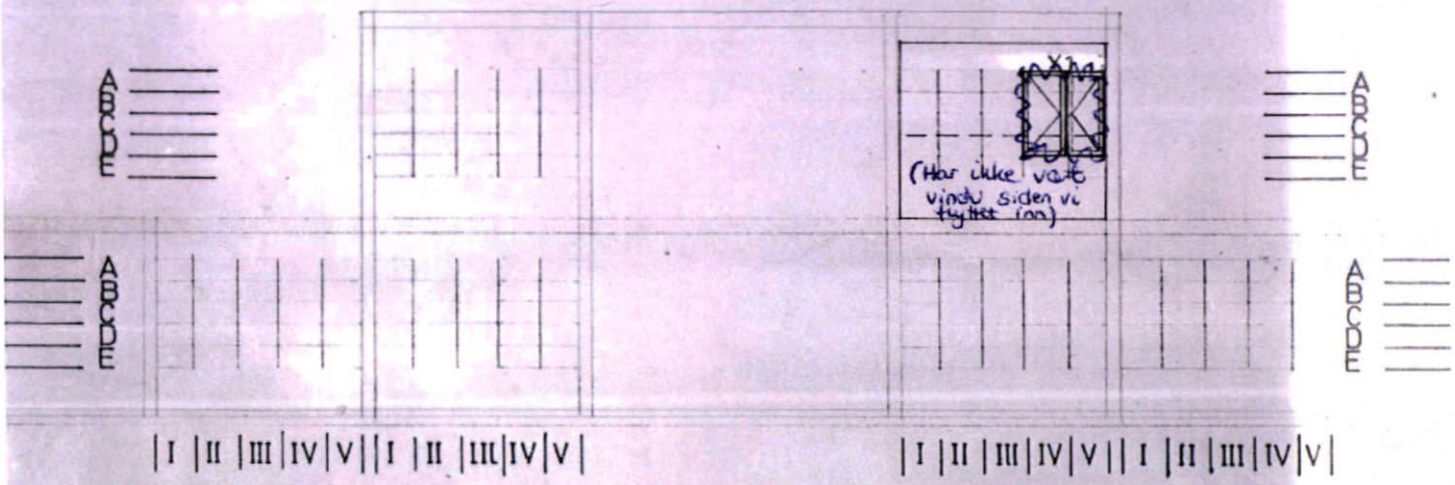
12·1·71 X3 UT

A	11·9·70	FLYTTET VINDU I KJ.
B	27 11 70	VINDUER

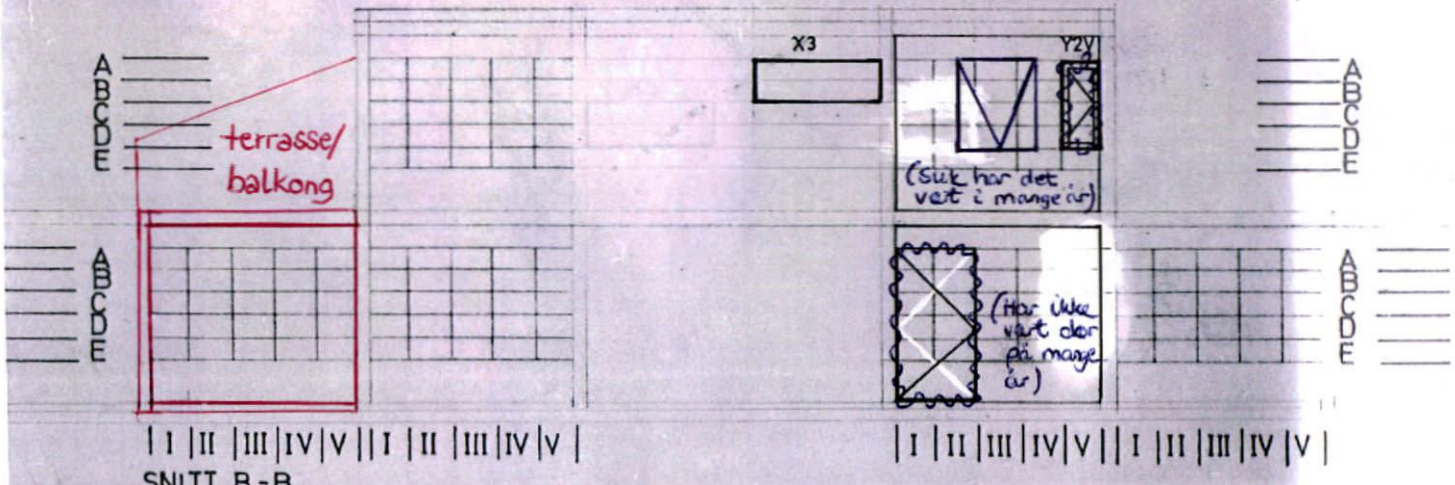


FASADE MOT SYD

FASADE MOT NORD



SNITT A-A



SNITT B-B

FASADER

1 0 1 2 3 4 5 6m

I/S SKJETTENPROSJEKTERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-21-0262 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3120653/20898646
Bestilling: C3 2023-03-21 (8) 16

Dato
21.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3110	8	12.5.1977	FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	69	27	0	0

[X] 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

Dnr. 3110/ 1977. Dbf. 12.5.1977

S K J Ø T E

A/S Skedsmo Tomteselskap skjøter og overdrar med dette til

A/L Gjelleråsen **Borettslag**

sine eiendommer:

Landskronaveien 1 - 183	gnr. 69	bnr. 27
" " 2 - 184	" 69	" 28
" " 358 - 394	" 69	" 29

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. 25.501.690,86 - kronertjuefemmillioner-femhundreogentusensekshundreognitti 86/100----------

som er avgjort på omforenet måte.

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

A/L Gjelleråsen **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 Gjelleråsen **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.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

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

A/L Gjelleråsen 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 23.7.76.....

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 Alder: 32

Adresse: Landskronaun. 28 Adresse: Landskronaun 35 9
2013 Skjetten 2013 Skjetten

STATENS KARTVERK

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Landskronaveien 147, 2013 Skjetten
Gnr. 69, Bnr. 27, andelsnr. 62 i GJELLERÅSEN BORETTSLAG, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
121260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Werner Holthe

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 966 26 660

E-post: werner.holthe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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