PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

TÅRNBYVEIEN 333

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Vedtekter og husordensregler

Byggemeldte tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

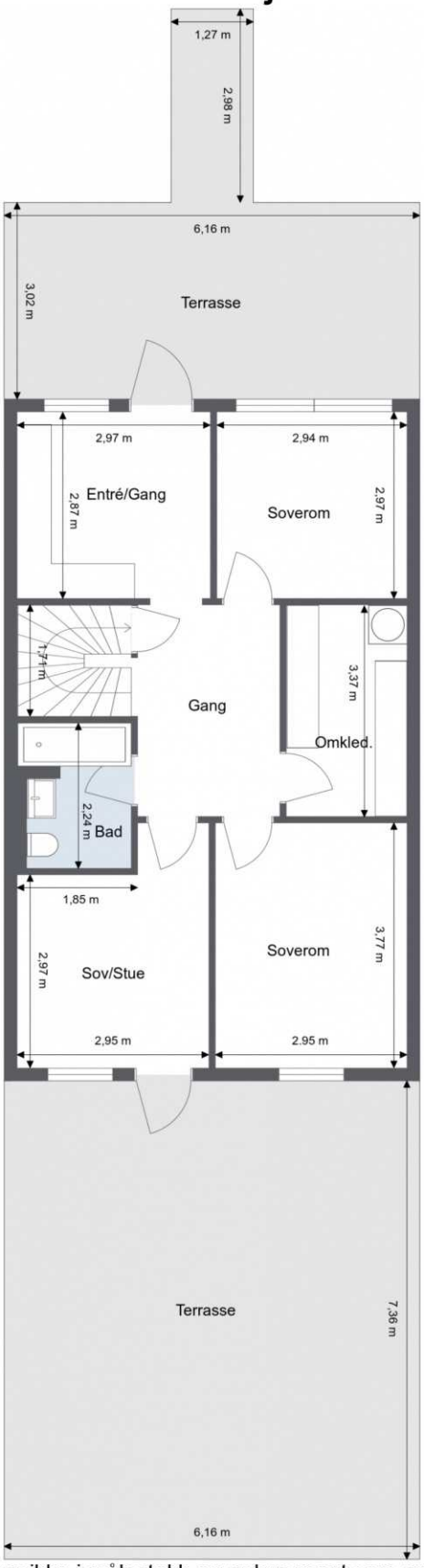
Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

Tårnbyveien 333

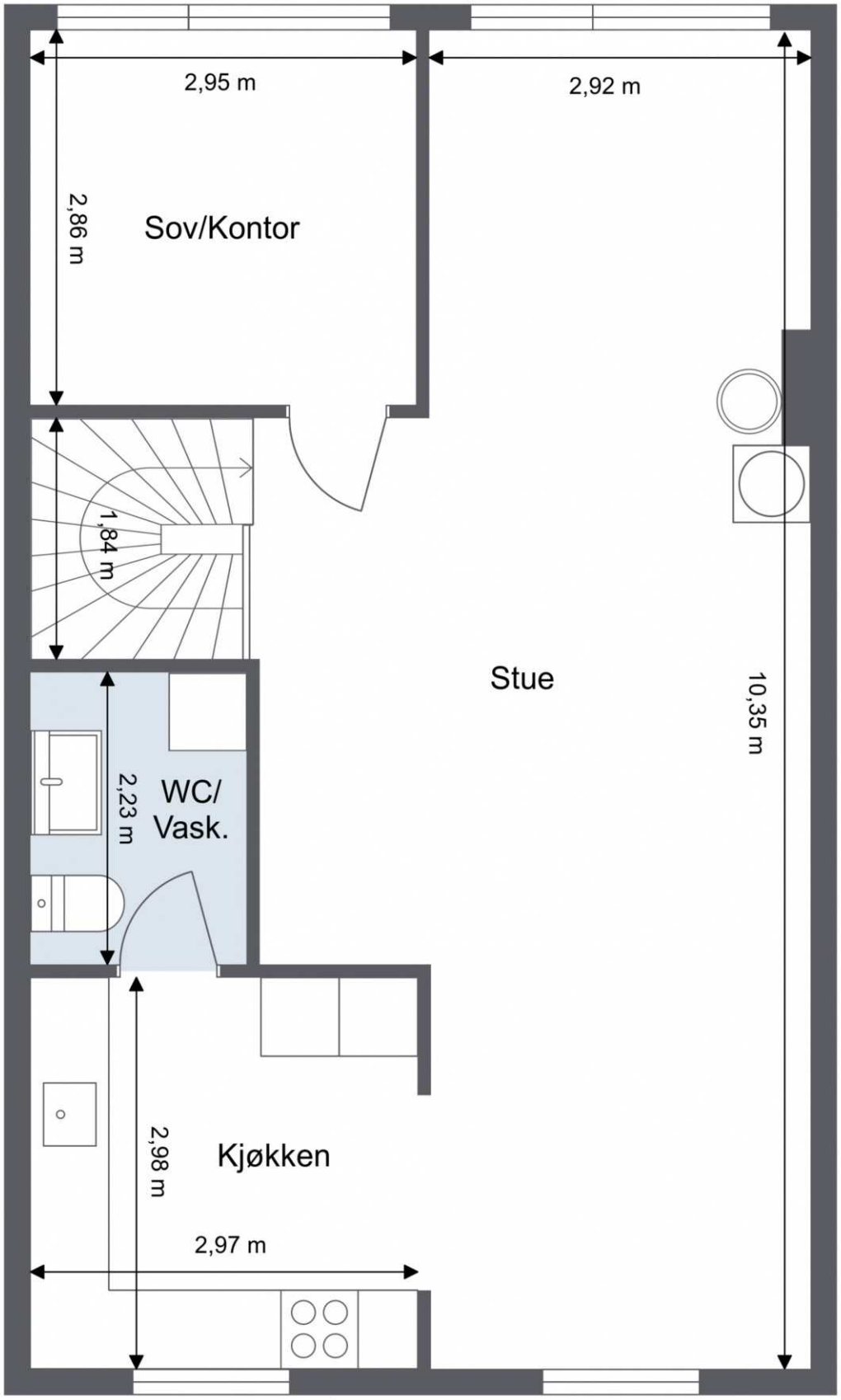
1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

KVADRAT
TAKST AS

Tårnbyveien 333
2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Tårnbyveien 333, 2013 SKJETTEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 71, bnr. 31

Andelsnummer 95

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26195 **Eiendomsverdi ref nr:** NH7652

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 plan ligger i et populært, sentralt og meget familievennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert under trapp.

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt.
Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2006, i henhold til tidligere salgsoppgave.
Veggmontert klosett og badekar.

Vaskerom/wc-rom i 2.etasje med adkomst via kjøkkenet.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Trolig fra byggeårene, behob for modernisering.

Utgang fra ett soverom til terrasse og terrasse ved inngangsparti.

Uteboder.

Boligen disponerer en garasje i felles rekke.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus over 2 plan

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til plantegninger som er oversendt fra megler.
- Tidligere bod i entrè/gang er fjernet.
- Det er etablert ett omkledningsrom med adkomst via gang.
- dør åpningen til kjøkkenet er flyttet.

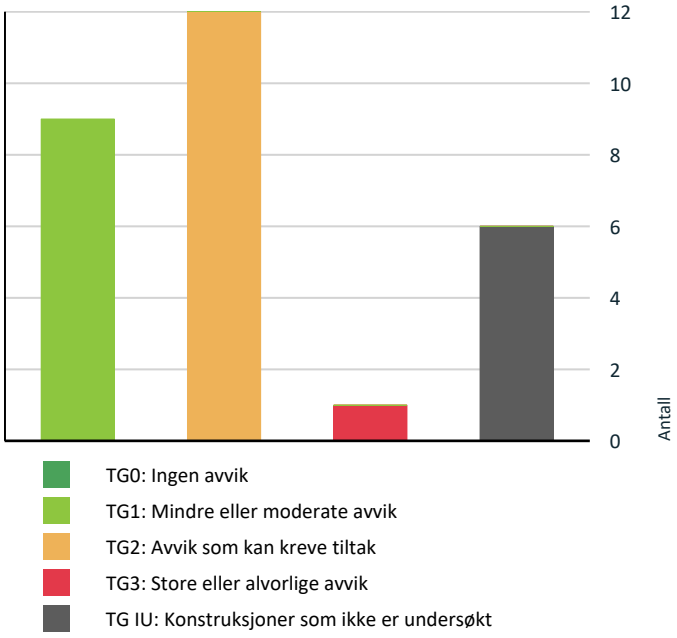
Garasje i felles rekke

• Det foreligger ikke tegninger

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

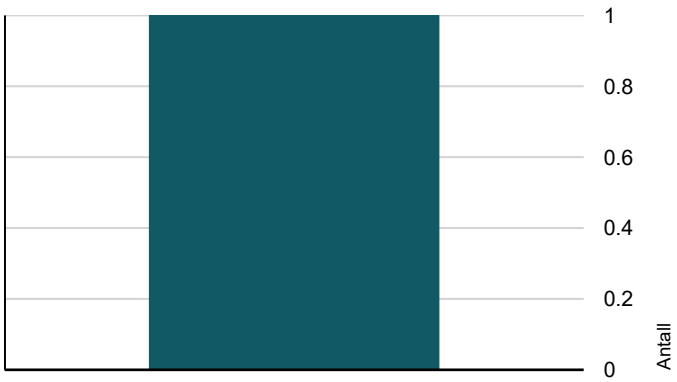
Fordeling av tilstandsgrader



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 over 2 plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/wc-rom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/wc-rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 2 PLAN



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er ikke kontrollert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Undersøkelse av taket kan ikke utføres på en forsvarlig måte innenfor gjeldende HMS-krav. Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) er kontroll derfor ikke gjennomført.

Ved befaring var det ikke tilrettelagt for kontroll av tak. Det var heller ingen stige med sikring tilgjengelig.
Inspeksjon er derfor begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Eventuelle forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ved løft av takstein eller ferdsel på takflaten, er ikke vurdert.

Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av arbeidsplassforskriftens paragrafer §2-22 og §6-5, arbeidsmiljøloven §4-1 (fullt forsvarlig arbeidsmiljø) samt forskrift om utførelse av arbeid §10-2 (forbud mot arbeid på usikkert underlag).

Taket er trolig tekket med papp/membran.

TG IU Nedløp og beslag

Beskrivelse

Ingen synlig renner eller nedløp.
Trolig innvendig avløp fra tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur/såle oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd). Liggende malt ytterkledning.

–

Det gjøres oppmerksom på at vindtetting, isolering og damptetting avviker fra dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trolig takkonstruksjon i trevirke.
Ingen loft eller tilgang til takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1979/1998.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Nyere vindueri 2.etasje

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra 2020 og 2025.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

–

Entrédør med yale doorman.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra ett soverom til stor terrasse i trekonstruksjon, levegger på siden.
Terrassebord.
Videre adkomst fra terrasse til fellesområde via port.

–

Terrasse ved inngangsparti i trekonstruksjon.
Terrassebord.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang.
Teppe, laminat gulv og vinly klikk.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Takplater i omkledningsrom.

Tilstandsrapport

Det er montert downlights i entrè/gang og gang.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene., ukjent isolering.

–

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
glassplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist hull i pipe etter tidligere peisovn.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dette bør tettes forsvarlig, ta kontakt med feier.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom boligens etasjer.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset innerdører med 3 speil.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje på noen dører.
På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, evt bytte av dørblad.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entrè/gang og i omkledningsrom.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM/WC-ROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom/wc-rom med flislagt gulv og vegger.
Adkomst via kjøkkenet.

–

Våtrom og underliggende konstruksjoner fra byggeår.
Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er påvist eldre slukløsning, bør påregnes å byttes.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM/WC-ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da typisk våtsone på rommet er typisk servant og grenser til yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Opplyst av tidligere salgsoppgave å være fra ca. 2006.

Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.
–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.

– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,30 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk var ikke mulig å måle på befaring pga tilgang til sluk under badekar. Dette bør sjekkes nærmere.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgrad er satt ut fra over nevnte avvik og alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre plastsluk under badekar.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Sluk bør renses for bedre inspeksjon.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- 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.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- 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.
- 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.

Det anbefales at det dusjes i kabinett eller badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.
Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Badekar med dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Ingen luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i tilstøtende rom (under trapp). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, opplyst av tidligere salgsoppgave å være fra ca. 2004.
Fronter er opplyst å være malt i 2024.
Noen vitrine fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt.
Fliser på vegg over benk.
Integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Normal og forventet bruksslitasje.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kanal til yttervegg over stekesone.

–

Lovligheten av kjøkkenventilator tilknyttet yttervegg er ikke vurdert.
Det henvises til borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler og eventuelle pålegg fra styret.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Røranlegget fungerer som normalt, men det bør påregnes utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.
Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til irr, lekkasje eller misfarging.
Ved større moderniseringstiltak bør hele røropplegget vurderes skiftet til rør-i-rør-system for å oppfylle dagens krav til lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid på grunn av alder.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Anlegget fungerer som normalt ved dagens bruk, men bør følges opp med jevnlige visuelle kontroller.
Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken anbefales utskifting av avløpsrør for å sikre varig tetthet og oppfylle dagens krav.
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det må påregnes utskifting på sikt.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid grunnet alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på

Tilstandsrapport

befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stuen.
Utedel plassert på yttervegg.

–

Det er ikke opplyst om feil på anlegget.

Det er anbefalt å føre jevnlig service på denne type anlegg.

Det kreves egen kompetanse for å vurdere disse anleggene og undertegne har ikke denne kompetansen, ytterligere kontroll utover det som er visuelt synlig er ikke utført.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i bod under trapp.
Volum: 282 liter.
Produksjonsår: 2012. liggende type.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

–

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Waterguard er montert ved bereder.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.
Gulvvarme i entré/gang.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

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 er lokalisert i bod under trapp.
Anlegget er utført med automatsikringer og 11 fordelingskurser.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Tilstandsrapport

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur/såle er ikke synlig på befaring pga terrasser.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje i felles rekke



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i rekke, oppført i trekonstruksjon.

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

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

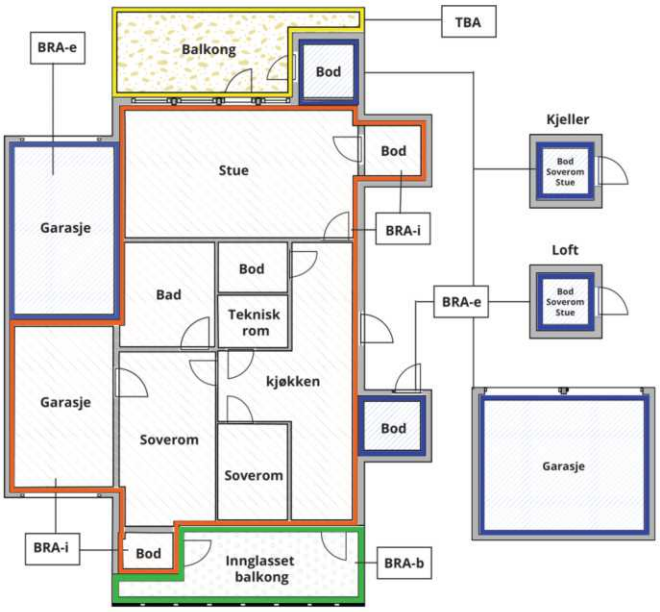
Hva er måleverdig areal?

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 over 2 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	63			63	
1. Etasje	63			63	67
Uteboder		10		10	
SUM	**126**	**10**			**67**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue, soverom, kjøkken, vaskerom/wc-rom		
1. Etasje	Entré/gang, bad, omkledningsrom, gang, 3 soverom		
Uteboder		Boder	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Stue, kjøkken, soverom og vaskerom/wc-rom.

1.etasje BRA-i:
Entré/gang, gang, bad, omkledningsrom og 3 soverom.
Utgang fra ett soverom til terrasse med ett gulvareal på ca. 45 m² (TBA).
Terrasse ved inngangsparti med ett gulvareal på ca. 22 m² (TBA).

–

Uteboder (BRA-e):
Boligen disponerer 2 boder med ett gulvareal på til sammen ca. 10 m².

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I henhold til plantegninger som er oversendt fra megler.
- Tidligere bod i entrè/gang er fjernet.
- Det er etablert ett omkledningsrom med adkomst via gang.
- dør åpningen til kjøkkenet er flyttet.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje i felles rekke

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

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje i felles rekke,
Gulvareal er målt til ca. 14,4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Sandra Cinike og Ramunas Cinikas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	31		0	52090.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tårnbyveien 333

Hjemmelshaver

Tårnbyveien Nord Borettslag

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TÅRNBYVEIEN NORD BORETTSLAG	948344300		USBL - 22 98 38 00	Cinikas Ramunas, Cinike Sandra

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
95	100	22 810	*31.12.2025*	113 926	*04.05.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus over 2 plan ligger i et populært, sentralt og meget familievennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune, med trygg gangavstand til skoler, flere barnehager, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.
I nærmiljøet finnes flere kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateramp, alpinanlegg, golfbane og treningssentre som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.
Boligen ligger også i nærhet til skog og mark med fine turområder og preparerte lysløyper, Nebbursvollen Friluftsbad, tursti lang Nitelva, samt innsjøen Øyeren.

Om tomten

Felles eiet tomt på 52 090,1 m².

Parkering i garasje i felles rekke.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
To stk uteboder ved inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 7 963,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87688115			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	12.05.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.05.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	18.05.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260119
Addresse	Tårnbyveien 333		
Postnr.	2013	Sted	SKJETTEN
Selgers navn	Sandra Cinike		
Selgers navn	Ramunas Cinikas		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1.2.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

27 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S C
R C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er kjent at det ble utført arbeid på taket av et autorisert firma i fjor. Nærmere opplysninger om arbeidene og dokumentasjon må innhentes fra borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nærmere opplysninger om arbeidene og dokumentasjon må innhentes fra borettslaget.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

o vinduer ble skiftet av borettslaget. Nærmere opplysninger og eventuell dokumentasjon kan innhentes fra borettslaget.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Begge terrassene har blitt malt av eier i løpet av de siste to årene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nærmere opplysninger og eventuell dokumentasjon kan innhentes fra borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikring skap, varme i ytre + innergang, varme i 2 av soverommene i 1 etg. Ny innfelt belysning i 1 etg. Ny kurs for varmepumpe. Oppdelt lys i nytt soverom i 2etg. Ny kurs for ny VVB i 1etg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lysteknikk Elektroentreprenør AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja. Borettslaget har vedtatt arbeid på byggets fasade. I løpet av sommeren skal fasaden og vinduene males eller skiftes ved behov, og skadede bord på fasaden skal skiftes ut.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S C
R C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

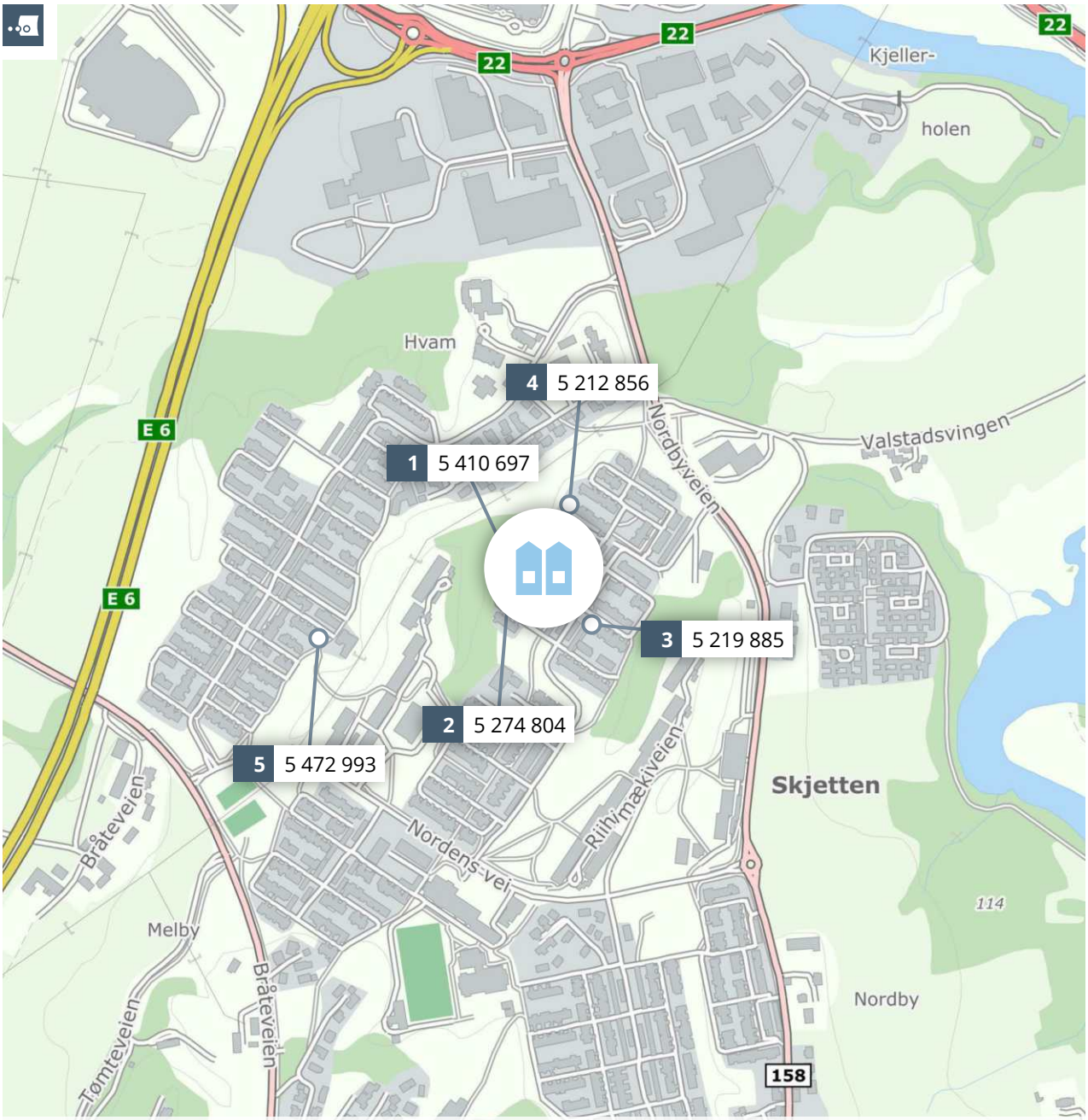
Dato 19.05.2026

Signert av *Sandra Cinike*

Signert av *Ramunas Cinikas*

Initialer selger:
S C
R C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

TÅRNBYVEIEN 333

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 22.05.2026

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: Håvard Haugstulen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tårnbyveien 333, 2013 SKJETTEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 71 BNR 31 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Hvam 10

Verdivurdert til

5 200 000

113 926	5 313 926	42 511
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	125 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	7 936
Formue	22 810
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tårnbyveien 315 129 m² 1972 52,1 daa 4 sov	17.03.2026	5 290 000	**5 290 000**	120 697	5 410 697	**41 943**
2	Tårnbyveien 271 126 m² 1972 52,1 daa 4 sov	11.08.2025	5 250 000	**5 160 000**	114 804	5 274 804	**41 864**
3	Tårnbyveien 300 135 m² 1971 21,7 daa 3 sov	02.07.2025	5 390 000	**5 100 000**	119 885	5 219 885	**38 666**
4	Tårnbyveien 391 135 m² 1972 52,1 daa 3 sov	04.11.2025	4 890 000	**5 100 000**	112 856	5 212 856	**38 614**
5	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**

Romslig rekkehus over to plan med god planløsning og flotte utearealer i et populært og familievennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Boligen byr på hele 126 kvm BRA-i fordelt over to etasjer, med tre soverom i første etasje og stue, kjøkken og soverom i andre etasje. To terrasser på til sammen ca. 67 kvm gir gode muligheter for uteliv og avslapping i gode solforhold.

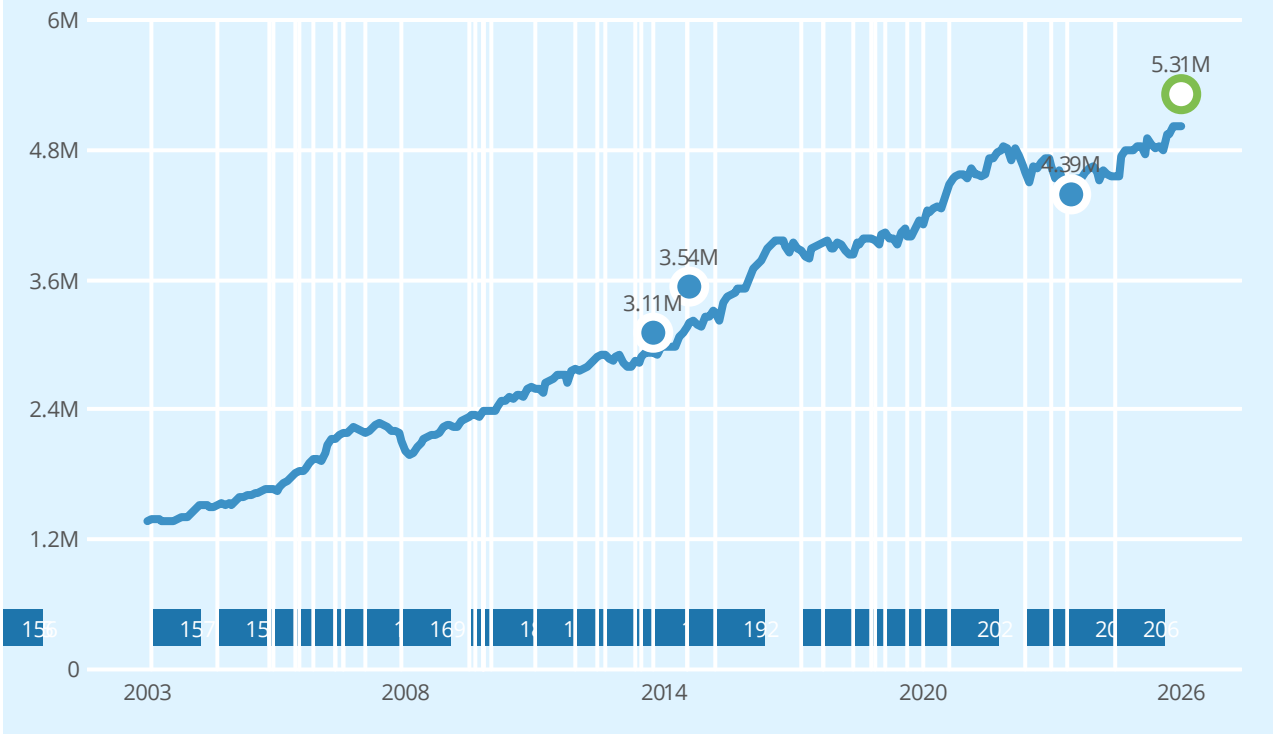
Her bor du sentralt med trygg gangavstand til skoler, barnehager og et rikt utvalg av fasiliteter. I nærmiljøet finner du kunstgressbaner, idrettshall, svømmehall, alpinanlegg og golfbane, samt fine turområder langs Nitelva og innsjøen Øyeren. Kollektivtilbudet er godt, og Oslo sentrum er enkelt tilgjengelig.

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

+199 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.10.2023	20.11.2023	01.02.2024	4 490 000	4 300 000	94 890	4 394 890
09.04.2015	10.04.2015	22.05.2015	3 290 000	3 400 000	142 823	3 542 823
06.06.2014	25.06.2014	04.09.2014	2 990 000	2 965 000	147 503	3 112 503

Rekkehus til salgs i 2013 SKJETTEN nå

4
rekkehus til salgs

5.8M
5.6M
5 405 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Rekkehus solgt i 2013 SKJETTEN siste 3 mnd

15
rekkehus solgt

5.5M
5 398 000 Prisantydning i snitt
5 360 000 Salgspris i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

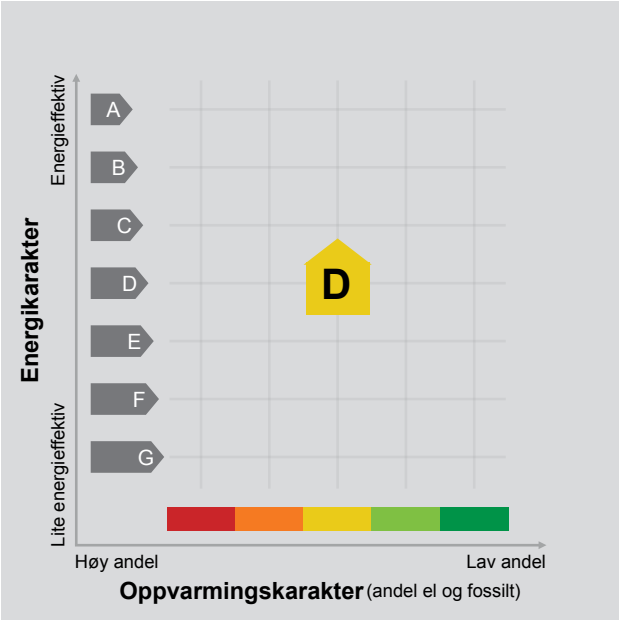
for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

47 000 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd
43 997 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
42 511 Tårnbyveien 333 Totalpris 5 313 926

ENERGIATTEST

Adresse	Tårnbyveien 333
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22254014
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	80be4a3d-cd00-47ef-8428-54e59c8ca3cf
Dato	18.10.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Tårnbyveien Nord Borettslag		**Vår ref.:**	2054/95	**Fødselsdato eier:**	25.03.1990
Tårnbyveien 333		**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag	**Fødselsdato medeier:**	29.05.1986
2013 SKJETTEN		**Eiere:**	Sandra Cinike, Ramunas Cinikas		
Organisasjonsnr:	948 344 300	**Andelsnr:**	95		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 936**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	755
	Felleskostnader	6 112
	Renter felleslån	442
Tilleggsytelser:	Garasje	75
	Feieavgift	52
	Lading av el-bil	500

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):	113 926	Gjeld siste årsoppg.:	110 836
Klient ajourf. lån:	20 586 118	Klient gj. s. årsoppg.:	20 027 776

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308133780, Nordea Bank abp, filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 4.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 04.05.2026: 20 586 118

Andel av saldo: 113 926

Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.03.2036)

Løpetid 2,1 år og nedbetales med en avdragstruktur over 10 år.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Egil Holmeide

Adresse: Tårnbyveien 387

Postnr/-sted: 2013 SKJETTEN

Telefon: Mob.: 95065491

E-post: egil_holmeide@hotmail.com

6: Ligning - 2025

			Gjeld:	110 836	Andre inntekter: 1 354
Annen formue:	22 810		Utgifter:	6 096	

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	95	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	71/31		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	52106

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	87688115

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting:	01.02.2024

Boligopplysninger:

Tårnbyveien Nord Borettslag	**Vår ref.:**	2054/95	**Fødselsdato eier:**	25.03.1990
Tårnbyveien 333	**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag	**Fødselsdato medeier:**	29.05.1986
2013 SKJETTEN	**Eiere:**	Sandra Cinike, Ramunas Cinikas		

Organisasjonsnr: 948 344 300

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag		
	2 - Forkjøpsrett i Bori		

Fasiliteter:

Tilknyttet Bori BBL og andelseierne i brl har forskjøpsrett, dernest de øvrige andelseiere i boligbyggelaget.

Det vil sannsynligvis bli tatt opp et lån på sensommeren/høsten på grunn av rehablitering av tak og andre vedlikeholdskostander. Maling skal etter planen utføres neste år. Kontakt styret for mer informasjon.

Usbl er ny forretningsfører fra 01.01.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Bori BBL.

Borettslaget har nye garasjer, en garasje til hver leilighet bortsett fra Tårnbyveien 359, de har ikke garasje.

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Tårnbyveien Nord Borettslag

Tirsdag 24.03.2026 kl. 18 - 20 i Karisveien Grendehus, Karisveien 1, 2013 Skjetten

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Tårnbyveien Nord Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal det leveres en stemmeseddel pr andel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret og områdeutvalg

5 Andre saker

5.1 Vedtekter. Nytt punkt 4 under 8-2 styrets oppgaver

5.2 Endring av husordensregel pnkt 2 Garasjer og parkering

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til BORI generalforsamling 8. juni 2026

6.5 Valg av Områdeutvalg

6.6. Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Regnskap/økonomi for 2025

Regnskapet for 2025 viser et driftsresultat på kr 2.007.763 og et positivt årsresultat på kr 1.150.662.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2025 kr 4.203.085.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Borettslaget har kr 20.027.776 i restgjeld på lån pr 31.12.2025.

Energi/fyrings kostnadene er økt fra kr 324.694 i 2024 til kr 431.625 i 2025.

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

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

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling

Pr. 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2025 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

Kostnadsutvikling for 2025

Felleskostnader

Det var en husleieøkning på 7% fra 1 januar 2026.

Bakgrunnen for økning av husleien er:

- Lillestrøm Kommune har endret omregnings faktoren fra 1,5 til 2.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene.

Kommunale avgifter for 2025 var kr 4.086.943, -, og et budsjett på kr 4.646.784.

Eiendomsskatten var på kr 27.224 i 2025.

Kommunen har brukt feil beregningsgrunnlag på vann og avløp, slik at borettslaget har fått tilbake kr 462.826,- fra Lillestrøm Kommune.

Finans

Borettslaget har driftskonto i DNB (3,75% rente).

Borettslaget har byttet bank fra Handelsbanken til Nordea på lån på boligmassen. Lånet ble flyttet til Nordea 17.2.2026, med nominell rente på 4,7%.

I forrige periode vedtok styret å ta opp lån på kr 10.000.000, - til dekning av utgifter forbundet med maling av boligmassen, boder, gjerder og garasjer, samt tekking av gjenstående 71 tak.

I denne perioden har styret vedtak på å ta opp ytterligere kr 10.000.000,- til dekning av installasjon av vannmålere.

I forbindelse med opptak av kr 20.000.000,- vil løpetiden på dette lånet og restlån bli forlenget, slik at vi ikke er gjeldfri i 2036 som ønsket.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen foreslår følgende godtgjørelser for perioden 2024-2025:

Styret: kr 390.500,-

Områdeutvalget: kr 58.000,-

Valgkomiteen: kr 9.500,-

Beløpene er beregnet med basis i Folketrygdens Grunnbeløp (G) fastsatt 1.5.2025.

Forslag til vedtak:

Styrehonorar på kr 390.500,- godkjennes.

Områdeutvalgets honorar på kr 58.000,- godkjennes.

Valgkomiteens honorar på kr 9.500.- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedtekter. Nytt punkt 4 under 8-2 styrets oppgaver

Bakgrunn: Styret ønsker å sikre god informasjonsflyt og åpenhet overfor andelseierne. Selv om borettslaget etter regnskapsloven er unntatt plikten til å utarbeide en formell årsberetning, mener styret at en årlig skriftlig redegjørelse for

drift, vedlikehold og fremtidsplaner er viktig for beboernes innsyn.

Forslag til vedtak: Forslag til nytt punkt nr 4, under 8-2 styrets oppgaver i vedtektene:

Styret skal hvert år utarbeide en årsberetning som legges frem for generalforsamlingen sammen med årsregnskapet. Årsberetningen skal gi informasjon om borettslagets drift, utført vedlikehold og andre forhold av betydning for andelseierne.

Styrets innstilling: Anbefales godkjent

5.2 Endring av husordensregel punkt 2 Garasjer og parkering

Innkommet forsalg fra Alexander Ervik Johansen Garasjer/Parkering

2. Parkering av bil i egen hage eller inngangsparti er ikke tillatt.

I flere år nå, har det vært utfordringer med parkering i borettslaget. Årsaken er mange, blant annet at husstander ikke bruker garasjen til å parkere bilen sin, men heller benytter den til lagringsplass. Antall biler i husstanden er mer enn 1, og det har heller ikke hjulpet på parkeringssituasjonen i borettslaget at vi nå har mistet enda flere parkeringsplasser til den nye søppel ordningen innført av styret og ROAF.
Opplever til stadighet at det ikke er en eneste ledig parkeringsplass, verken på p-plassene til borettslaget eller i gateparkeringen. Det står parkert bobiler, varebiler, lastebiler og arbeidsbiller med mer.

Ønsker derfor at dette punktet vurderes fjernet, slik at de husstandene som har mulighet, ved utfordringer med parkeringen, faktisk kan benytte å midlertidig parkere bilen utenfor eget inngangsparti, om denne plassen er belagt med stein eller grus.

Ordningen bør kun benyttes ved fulle parkeringsplasser, og ikke som en permanent løsning.

Forslag til vedtak: Punkt 2. under garasjer/parkering i husordensreglene fjernes i sin helhet.

Styrets innstilling: Forslaget forkastes.

Dette vil føre til mer unødig bilkjøring i stikkveiene, og at flere ordner denne parsellen til parkeringsplass.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Egil Holmeide, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tore Tøtdal, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ann Iman Hamam, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Inger Ellingsen, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, David Pettersen, Valgt fra 19.06.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem med all tilgang, Erling Røsæg, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Egil Holmeide er på valg, stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Egil Holmeide velges til styreleder for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tore Tøtdal velges for 2 år

Ali Riza Kaya velges for 2 år

Torben Johansen velges for 1 år

Forslag til vedtak: Tore Tøtdal velges som styremedlem for 2 år

Ali Riza Kaya velges som styremedlem for 2 år

Torben Johansen velges som styremedlem for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

1 varamedlem: Erling Røsæg velges for 1 år

2 varamedlem: Aleksander Ervik Johansen velges for 1 år

Forslag til vedtak: Erling Røsæg velges som 1. varamedlem for 1 år.

Aleksander Ervik Johansen velges som 2. varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av delegat til BORI's generalforsamling 8. juni 2026

Delegater:

Egil Holmeide

Inger Ellingsen

Tore Tøtdal

Ali Riza Kaya

Ikke-personlige varadelegater:

Torben Johansen

Erling Røsæg

Ahmed Larbi-Lalami

Thomas Wang

Forslag til vedtak: Egil Holmeide, Inger Ellingsen, Tore Tøtdal og Ali Riza Kaya velges som delegater til Bori's generalforsamling 8.juni 2026.

Torben Johansen, Erling Røsæg, Ahmed Larbi-Lalami og Thomas Wang velges som ikke-personlige varadelegater til Bori's generalforsamling 8.juni 2026.

6.5 Valg av områdeutvalg

Martin Madsen Svane Petersern velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Martin Madsen Svane Petersern velges som medlem for 1 år.

6.6 Valgkomite

Valgkomiteen er ikke på valg i år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 456 937**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 150 662	-3 348 474
Tilbakeføring av avskrivning	0	22 637
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-40 331 532
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 404 514	21 432 290
Endringer i andre langsiktige poster	0	26 682 016
B. Årets endring disponible midler	**-253 852**	**4 456 937**
C. Disponible midler	**4 203 084**	**4 456 937**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 300 904	4 655 331
Kortsiktig gjeld	-97 819	-198 395
C. Disponible midler	**4 203 084**	**4 456 937**

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

Resultatregnskap 2025 Tårnbyveien Nord Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	15 503 886	14 186 131	15 432 186	16 331 004
Leie forretningslokaler	1	33 820	0	45 708	0
Sum leieinntekt		**15 537 706**	**14 186 131**	**15 477 894**	**16 331 004**
Annen inntekt					
Tilskudd		166 815	0	0	0
Diverse inntekt	2	1 394 002	74 691	0	0
Sum annen inntekt		**1 560 817**	**74 691**	**0**	**0**
Sum inntekt		**17 098 524**	**14 260 822**	**15 477 894**	**16 331 004**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	126 117	57 317	67 347	164 482
Styrehonorar	3	372 500	406 500	463 451	390 500
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	0	22 637	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		431 625	324 694	338 000	468 003
Kostnad eiendom/lokale	5	1 668 894	1 712 221	1 733 163	1 896 153
Kommunale avgifter/renovasjon		4 059 719	4 211 775	5 108 676	5 226 145
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	12 298	11 535	0	9 970
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	12 607	119	15 387	24 000
Reparasjon og vedlikehold	8	6 413 008	8 088 430	12 844 240	13 405 240
Revisjonshonorar		7 500	7 438	13 000	13 500
Forretningsførerhonorar		224 700	207 305	210 000	220 000
Andre honorar	9	317 629	11 455	12 000	43 680
Kontorkostnad		10 893	6 922	8 300	8 435
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 368	0	0	0
Salg og reklamekostnad		0	0	1 000	2 000
Kontingent og gaver		90 207	73 251	74 850	104 750
Forsikring		1 291 850	1 057 784	1 254 692	1 548 492
Eiendomsskatt		27 224	369 103	276 936	131 000
Andre kostnader	10	21 622	25 383	22 600	24 500
Tap		0	13 873	0	0
Sum kostnad		**15 090 761**	**16 607 741**	**22 443 642**	**23 680 850**
Driftsresultat		**2 007 763**	**-2 346 919**	**-6 965 748**	**-7 349 846**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		240 780	230 597	0	154 000
Rentekostnad		1 097 881	1 232 152	1 632 336	938 952
Netto finansposter		**857 101**	**1 001 555**	**1 632 336**	**784 952**
Årsresultat		**1 150 662**	**-3 348 474**	**-8 598 084**	**-8 134 798**
Overført til/fra annen egenkapital		1 150 662	-3 348 474	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 150 662**	**0**	**0**	**0**

Balanse 2025 Tårnbyveien Nord Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	9 377 972	9 377 972
Bygninger	4	30 930 923	30 930 923
Sum anleggsmidler		**40 308 895**	**40 308 895**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		58 038	6 661
Kundefordringer		790	71 956
Andre kortsiktige fordringer		24 355	7 888
Forskuddsbetalte kostnader		1 087 371	965 819
Innestående konsernkonto og bank		3 130 350	3 603 007
Sum omløpsmidler		**4 300 904**	**4 655 331**
SUM EIENDELER		**44 609 799**	**44 964 226**

Balanse 2025 Tårnbyveien Nord Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		17 800	17 800
Sum innskutt egenkapital		**17 800**	**17 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 716 903	14 566 242
Sum opptjent egenkapital		**15 716 903**	**14 566 242**
Sum egenkapital	**11**	**15 734 703**	**14 584 042**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	20 027 776	21 432 290
Borettsinnskudd		8 749 500	8 749 500
Sum langsiktig gjeld		**28 777 276**	**30 181 790**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 856	0
Leverandørgjeld		48 561	10 733
Påløpne renter		5 322	6 559
Annen kortsiktig gjeld		28 081	181 103
Sum kortsiktig gjeld		**97 819**	**198 395**
Sum gjeld		**28 875 095**	**30 380 185**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**44 609 799**	**44 964 226**
Pantstillelser	13	28 777 276	30 181 790

Sted:_____ Dato:_____

Egil Holmeide Styreleder	David Pettersen Styremedlem	Inger Ellingsen Styremedlem
Tore Tøtdal Styremedlem	Ann Iman Hamam Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 385 536	11 023 968
3601 Innbetalte fellesutgifter	65 688	0
3606 Feieavgift innkrevd	0	90 675
3607 Renovasjon innkrevd	0	35 250
3609 Leie parkering	158 550	158 400
3617 Lade inntekter Elaway	47 810	0
3618 Leietillegg strøm	320 246	271 750
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 086 186	1 272 336
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 421 100	1 333 752
3690 Andre leieinntekter	18 770	0
3605 Leie forretningslokaler	33 820	0
Sum	**15 537 706**	**14 186 131**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Tilbakebetalt eiendomsskatt 2021-2024	1 320	64 175
3993 Elbil/ladeanlegg	0	10 516
3999 Andre inntekter	1 392 682	0
Sum	**1 394 002**	**74 691**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	64 500	0
5400 Arbeidsgiveravgift	61 617	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	57 317
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	372 500	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	406 500
Sum	**498 617**	**463 817**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasje	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 710 510	14 220 413	9 377 972
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 710 510	14 220 413	9 377 972
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 710 510	14 220 413	9 377 972
Anskaffelsesår :	1972	1972	1972
Antatt levetid i år :			

Borettslaget eier tomten. Tomten består ab 178 andeler og tomtens areal er 52 106 kvm. G.nr 71, b.nr 31 og 3205. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring ASA polise nr. 87688115

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	7 700	7 500
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	575 724	623 911
6391 Snømåking/strøing/feiing	43 444	46 305
6392 Containerleie/tømming	33 740	28 820
6393 Drift utenomhus	3 297	0
6398 Felleskostnader	1 004 988	1 005 685
Sum	**1 668 894**	**1 712 221**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	12 298	11 535
Sum	**12 298**	**11 535**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	119
6525 IT utstyr	1 888	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	739	0
6552 Driftsmateriell	4 070	0
6583 IT-lisensavgift	5 910	0
Sum	**12 607**	**119**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	4 877 366	2 881 318
6602 Vedlikehold VVS	36 593	199 301
6603 Vedlikehold elektro	183 399	812 154
6605 Vedlikehold utvendig	0	90 531
6606 Vedlikehold garasjer	47 694	13 176
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	11 313	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	3 902
6619 Dugnadsutbetaling	0	5 772
6630 Egenandel forsikring	30 000	6 000
6641 Malerarbeider	27 980	0
6643 Glassarbeid/Vindu	624 875	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	168 658	0
6648 Vedlikehold dører og porter	383 502	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	4 076 275
6667 Drift uteområder	21 630	0
Sum	**6 413 008**	**8 088 430**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 429	1 215
6720 Juridisk honorar	4 900	10 240
6790 Andre fremmede tjenester	303 300	0
Sum	**317 629**	**11 455**

Andre fremmede tjenester består av kostnader relatert til energihusets energianalyse for borettslaget.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	4 129	3 033
7719 Møter, div. styret	1 625	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 650	12 753
7770 Betalingskostnader	1 535	9 600
7771 Andre gebyrer	56	0
7773 Omkostninger innkreving	3 367	0
7790 Andre kostnader	6 295	0
7792 Øredifferanse	7	-3
7795 Husleietap	-56	0
7796 Tomgangsleie vedlikehold	13	0
Sum	**21 622**	**25 383**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17 800	0	17 800
Sum innskutt egenkapital	**17 800**	**0**	**17 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	14 566 242	1 150 661	15 716 903
Sum opptjent egenkapital	**14 566 242**	**1 150 661**	**15 716 903**
Sum egenkapital	**14 584 042**	**1 150 661**	**15 734 703**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**83987226628**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	4.85 %
Beregnet innfridd:	30.05.2036
Opprinnelig lånebeløp:	21 545 505
Lånesaldo 01.01:	21 432 290
Avdrag i perioden:	1 404 521
Opptak i perioden:	7
Lånesaldo 31.12:	**20 027 776**
Saldo 5 år frem i tid:	11 662 524

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987226628	4	120 407	481 628
	61	115 109	7 021 649
	113	110 836	12 524 468

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	20 027 776
Innskuddskapital	8 749 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**28 777 276**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**40 308 895**

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

Resultat og balanse med noter for Tårnbyveien Nord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tårnbyveien Nord Borettslag

Styreleder	Egil Holmeide (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	David Pettersen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Ann Iman Hamam (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Tore Tøtdal (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Inger Ellingsen (sign.)	04.03.2026

Til generalforsamlingen i Tårnbyveien Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tårnbyveien Nord Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 150 662. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 05.03.2026

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 for MKE, 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, 5. mars 2026
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 05.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

05.03.2026 10:02:05

Signaturmetode

Buypass (NO)

Årsmelding 2025 - Tårnbyveien Nord Borettslag

Styret, Områdeutvalg , Valgkomite og delegater til BORI GF 2025/2026

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Egil Holmeide
Styremedlem, Tore Tøtdal
Styremedlem, Ann Iman Hamam
Styremedlem, Inger Ellingsen
Styremedlem, David Pettersen (trakk seg i mars 2026 pga flytting)
Varamedlem: Erling Røsæg

Mahmood Ahmad Rasool trakk seg som styremedlem 10.6.2025.

Styret i Tårnbyveien Nord Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Områdeutvalget (OU) har hatt bestått av følgende representanter:

Medlem Ahmed Larbi-Lalami
Medlem Thomas Wang
Medlem Christoffer André Bendiksen (trakk seg fra OU i oktober 2025)
Medlem Torben Johansen
Medlem Nebiat Haile
Medlem Sandra Cinike

Valgkomiteen har bestått av følgende representanter:

Bjørnar Sølvik-Jensen

Odd Erik Bjørkevoll

Cathrine Løvlie Hagaseth

Delegater til generalforsamlingen i BORI i 2025:

Delegater:
Egil Holmeide
Inger Ellingsen
Tore Tøtdal
Ann Iman Hamam

Ikke-personlige varadelegater:
Mahmood Ahmad
David Pettersen
Mahmood Ahmad Rasool
Ahmed Larbi-Lalami

Virksomhetens art

Tårnbyveien Nord Borettslag ble stiftet 14.12.1971 og har organisasjons- nummer 948 344 300. Borettslaget har ingen næringseiendommer.

Postadresse:

c/o Boligbyggelaget Usbl
Postboks 8944 Youngstorget
2001 LILLESTRØM

Borettslaget har elektronisk fakturamottak med adresse:

Tårnbyveien Nord Borettslag, 265, 948344300

Postboks 2740
7439 TRONDHEIM

EHF: Org.nr 948 344 300 E-post:faktura@usbl.no

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 178 andelsboliger, fordelt på 24 bygninger med

adresser:

Tårnbyveien 250-276, 282-288, 292-298, 300-318, 322-340, 342-348, 352-358, 360-374, 257-267, 269-291, 293-303, 307-317, 321-339, 343-357, 359-369, 371-377, 381-387, 389-411, 415-425, 431-449, 453-471, 475-485, 491-497, 499-517.

Borettslaget har gnr. 71, bnr. 30 og 31 i Lillestrøm kommune.

Eiendommen er på 73806 kvadratmeter. Borettslaget eier eiendommen.

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

3. Borettslagets styre kan treffes på telefon 452 06 921 ved hastesaker.

Andelseiere skal bruke dette telefonnummeret og ikke styremedlemmenes privatnummer.

Byggesaker og andre henvendelser skal sendes skriftlig til styret enten på e-post tarnbyveien@skjetten.no eller legges i styrets postkasse som henger på garasjen v/Lillehaugen.

Informasjon blir lagt ut på hjemmesiden www.tårnbyveien.no, i beboerskriv og på Facebook under Tårnbyveien Nord Borettslag

Styret har i perioden bestått av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann og nestleder /sekretær er kvinne. Varamedlemmene har bestått av 2 menn. Et styremedlem trakk se i perioden, slik at 1 varamedlem gikk inn i styret og 2 varamedlem rykket opp til 1 varamedlem.

Borettslaget tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

4. Vedtekter/husordensregler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Vedtekter og Husordensregler ligger tilgjengelig på www.tårnbyveien.no.

5. Medlemsfordeler

BORI har inngått rabattavtaler med en rekke bransjeforretninger, se www.bori.no under medlemsfordeler.

6. Garasjer

Borettslaget har 180 garasjer.

Mistet/ødelagt portåpner og nøkkel bekostes av andelseier.

Styret har kjøpt inn fjernkontroller og låser som selges til selvkost.

Enkel bruksanvisning for portåpner og kontaktinfo til garasjeleverandør ligger på www.tårnbyveien.no.

Se vedtekter for informasjon over andelseiers plikter i forhold vedlikehold.

Lading av el-bil/hybridbil i garasje.

Andelseiere som ønsker å installere elbillader i garasjen må kontakte Elaway, og informere styret etter installasjonen. Dette for at styret skal merke garasjene som har installert ladere.

7. Parkering

Det er til sammen 111 parkeringsplasser, hvor 4 er tatt i bruk for søppelkasser, og de resterende 107 fordeles mellom beboere og deres gjester. Lillestrøm Kommune har 16 parkeringsplasser langs Tårnbyveien. Se husordensregler for utfyllende informasjon om parkeringsbestemmelsen i borettslaget.

8. Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) org nr 971 266 988

FO er et felles interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen.

FO behandler saker som er av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen ovenfor eksterne selskaper, Lillestrøm kommune, Statens Vegvesen osv. FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyens felleseide kabel-tv anlegg.

Dagens avtale med Telia gjelder t.o.m. 31.12.2028.

FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområdene i Borettslagene (gressklipping, snøbrøyting og lignende), som utføres av Roger Olsen Vedlikehold AS org nr 987 714 816.

Se ellers FO sin årsberetning på www.skjettenbyen.no.

9. Solgte leiligheter

Det er solgt 6 leiligheter i perioden.

Høyeste salgssum var på kr 5.160.000

Laveste salgssum var på kr 3.850.000

I perioden 2025/2026 var gjennomsnittsprisen kr 4.694.167

I perioden 2024/2025 var gjennomsnittsprisen kr 4.117.500

I perioden 2023/2024 var gjennomsnittsprisen kr 4.851.000

I perioden 2022/2023 var gjennomsnittsprisen kr 4.685.000

I perioden 2021/2022 var gjennomsnittsprisen kr 4.742.000

I perioden 2020/2021 var gjennomsnittsprisen kr 4.589.000

I perioden 2019/2020 var gjennomsnittsprisen kr 4.369.000

10. Bruksoverlating

Bruksoverlating(framleie) skal søkes til og behandles av styret. Skjema kan lastes ned fra www.usbl.no, under min side. Det har vært 1 søknad om bruksoverlating i perioden. Lillestrøm kommune eier tre andeler som leies ut.

11. Energimerking

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

Det kan komme strengere krav til energimerking i framtiden, dette pga vedtatte EU-direktiv om energimerking.

12. Forkjøpsrett

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av boliger i borettslaget. Som

andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud,

foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen

BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettside www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Når boligen selges, betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis bolig er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesummen.

Vedlikehold og utbedringsarbeid

1. Roger Olsen Vedlikehold AS

FO har avtale med Roger Olsen Vedlikehold AS om utendørsarbeid (sommer og vinter).

2. Hus og Gårdservice AS

Borettslaget har benyttet Hus og Gårdservice AS til ytre vedlikehold.

Vedlikeholdet gjelder bytte av vinduer og dører og annet forefallende snekkerarbeid i borettslaget.

I perioden 2025/2026 er det byttet:

25 vinduer

3 boddører

1 balkongdør

2 inngangsdører

I perioden 2025/2026 er det heltekket 71 tak, som ble utført av Lillestrøm Tak og Membran. Alle tak på rekkehusene er da skiftet ut.

I 2025 har vi betalt kr 6.684.089 for vedlikehold og oppgradering i borettslaget.

3. Elektrikerarbeid

Borettslaget har benyttet Laukas Elektriske AS til vedlikehold og feilsøking av det elektriske anlegget.

4. Vedlikeholdshistorikk

- El kontroll av utvendig anlegg i 2025
- Heltekking av 89 tak i 2025
- Oppgradering av el bil infrastruktur garasjer i 2024
- Heltekking av 49 tak i 2024
- Byttet 13 selkirpiper i 2023
- Heltekking av 40 tak i 2023
- Bytte av røykvarslere i boenheter som ikke er knyttet til alarmselskap i 2021
- Kontroll av brannslukkere og byttet der det var behov i 2021
- Rensing av ventiler og avtrekkskanaler i 2020
- Tilrettelagt for lading av el bil i garasje i 2018
- Spyling av alle avløpsrør i 2018
- Sjekk av alle garasjetak i 2018
- Malt bygninger, garasjer og vinduer i 2015
- Bygget nye garasjer i 2010-2011
- Beiset/malt bygninger og vinduer i 2015
- Malt/kontrollert luftehatter i 2009
- Piperehabilitering i 2007-2008
- Takkontroll i 2006-2007
- El-sjekk i 2005
- Radonmåling i 2001
- Totalrehabilitering i 1998-1999
- Nye stoppekraner ute i 1997
- Nytt dreneringssystem i 1995-1996
- Utskifting av takbelegg Ca 1990

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG Revisjon

Forsikring

Borettslagets eiendommer og bygninger er totalforsikret i Gjensidige Forsikring, med forsikringsnummer 87688115.

Forsikringspremien for 2025 var på kr 1.257.125,-

Forsikringspremien for 2024 var på kr 1.057.785,-

Dette er en økning på kr 199 340, -.

Kundeutbytte som ble utbetalt i 2025 var på kr 114.304,-.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen av borettslagets forsikring, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold kan medføre at andelseier må betale egenandelen.

Totalforsikring for boligselskap dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er andelseiers ansvar.

Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr. Dersom det oppdages mus, rotter, kakerlakker, veps, maur, sølvkre eller lignende i boligen skal styret kontaktes. Eventuell egenandel skal betales av andelseier.

Egenandel er for tiden kr 8.000, - for forsikringsskader. I forsikringssaker hvor andelseier

burde ha oppdaget og avverget skade, må andelseier dekke egenandelen selv, selv om skaden dekkes av borettslagets forsikring. Ref. vedtekter pnkt. 5.1.16.

Ved skade på rør som er over 15 år øker egenandelen.

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

Alle forsikringssaker skal meldes til styret, og styreleder innrapporterer til forsikringsselskap.

Borettslaget har egen dugnad- og styreansvarsforsikring.

Det har vært 3 forsikringsskader i perioden 2025/2026:

1 vannlekkasje fra varmtvannsbereder

1 brudd på ledning inn til sikringsskap

1 brudd på avløpsrør.

HMS/Internkontroll

Generelt

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og lekeplasskontroll.

Vinteren 2025 ble det utlevert egenkontrollskjema. Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll og varsle styret dersom det oppdages mulig farlig forhold i og utenfor boligen. Gjennomgang av egenkontrollskjema er et viktig verktøy for å kartlegge faremomenter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget.

Styret oppfordrer alle beboere til å melde fra om feil og mangler som kan føre til personskader. Styret vil sørge for at feil/mangler vil bli rettet opp.

Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligselskap.

2. Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at alle leiligheter skal være utstyrt med

2 røykvarslere og brannslukningsutstyr, enten brannslange eller pulverapparat.

I henhold til brannforskrifter og borettslagets vedlikeholdsplan skal alle brannslukkere kontrolleres av sakkyndig firma med 5 års intervall.

Det vil bli utført kontroll av brannslukkere i 2026.

3. Styret presiserer at:

1. Andelseier har selv ansvaret for til enhver tid å sørge for at røykvarslere og slukkeutstyr er i forskriftsmessig stand.

2. Andelseier kan ikke nekte styret, eller den styret bemyndiger, adgang til leiligheten i forbindelse med ettersyn og vedlikehold. Andelseier skal varsles i rimelig tid før ettersyn/kontroll.

3. Luke for både innvendig og utvendig stoppekran skal til enhver tid være lett tilgjengelig, stoppekran skal testes med jevne mellomrom.

4. Døren til sikringsskapet skal alltid være lukket.

5. Styret skal varsles ved skifte til nytt sikringsskap og kopi av samsvarserklæringen skal sendes styret.

4. Lekeplasskontroll

Lekeplasskontroll utføres hvert år av Lekeplasskontrollen AS, og ble utført 16.september 2025.

Det ble registrert 0 A-feil, 3 B-feil, 6 C-feil og 4 D-feil. Feil og mangler som ble oppdaget er enten utbedret eller bestilt utbedret.

Vi oppfordrer beboere til å kontakte styret hvis de ser noe som må utbedres eller skadet/ødelagt på lekeplassene.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter og 3 arbeidsmøter.

Styret har utført følgende oppgaver i perioden:

· Budsjettering

· Økonomistyring

· Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)

· Løpende vedlikehold som nevnt i tidligere punkt

· Forsikringsskader

· Beboerskriv

· Svare på henvendelser via e-post og telefon

· Befaring

· Gjennomgått serviceavtaler

· Kurs og møter

· Møter i Fellesorganet

· Godkjenning av fakturaer via portalen USBL Bonabo

· Godkjenning av nye andelseiere

· Oppdatering av hjemmeside

Styret disponerer fuktmåler, 1 bærbare PCer, 1 printer og mobiltelefon.

Styret har en garasje og et styrerom, og leier 1 garasje av en andelseier.

Borettslaget er ikke i rettslig tvist.

Maling/vannmålere

Borettslaget består av totalt 178 boenheter. I løpet av året har styret arbeidet med planlegging av kommende vedlikeholdsprosjekter for å sikre at bygningsmassen holder en god standard og beboerne har et trygt og trivelig bomiljø.

I 2026 planlegges det maling av boligene, og ihht vedtak på ekstra ordinær Generalforsamling 14.1.2026, arbeider styret med å innhente tilbud fra malerfirma for maling av boliger, vinduer og dører.

Når tilbudene foreligger, vil styret vurdere disse grundig med hensyn til kvalitet, pris og gjennomføringstid før kontrakt inngås.

Styret er i dialog med Tore Orvei AS for å innhente tilbud på installasjon av individuelle vannmålere i borettslagets boenheter. Dette tiltaket vurderes som et mulig energibesparende og rettferdighetsfremmende tiltak, der hver husstand betaler for sitt faktiske forbruk. Tore Orvei AS har flere avtaler om installasjon om vannmåler i rekkehuslagene i Skjettenbyen.

Styret vil følge opp begge prosjektene videre i 2026 og sørge for god informasjon til beboerne underveis i prosessen.

Områdeutvalget

Følgende oppgaver er utført i perioden:

- Utskiftning av lyspærer på garasjerekkene
- Planlagt og gjennomført vårdugnad 08.05.2025
- Planlagt og gjennomført julegrantenning 07.12.2025
- Utarbeidet oversikt over hvilke andelseier som må beskjære beplantning for sikker rømningsvei i branngater. Oversikt sendt til styret for oppfølging.
- Befaring av branngater, fellesareal, beplantning / trær i borettslaget
- Planlegging av ny avfallsløsning i samarbeid med styret
- Utbedring av lekeplasser
- Beplantning på fellesarealer
- Drift og koordinering av myggjagere
- Planlagt og bestilt nytt velkomstskilt til borettslaget
- Fulgt komprimatorbil 14.5.25
- Koordinert og bestilt feiing og oppmerking av parkeringsplassene.
- Merking på asfalten ved elbilladerne

OU har hatt løpende dialog med styret, Roger Olsen Vedlikehold, Hus & Gårdservice. Inger Ellingsen fra styret har vært OU's kontaktperson i perioden.

Antall møter i perioden: 7

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2026

PROTOKOLL

fra ekstraordinær generalforsamling i Tårnbyveien Nord Borettslag, avholdt den 14.01.2026 kl. 19:00.

Møtet ble åpnet av: Egil Holmeide

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Valgt ble: Egil Holmeide

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 72 stemmeberettigede, 8 fullmakt totalt: 64 andelseiere.

1.3 Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Inger Ellingsen ble valgt til sekretær.

Martin Petersen og Rune Jensen

til å underskrive protokollen.

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2. Vedtektsendring andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseiers plikter 5-1 punkt 9:
(9) Beising/maling av hus, vinduskarmer, bod, gjerder og garasje/garasjeport tilhørende egen andel, er andelseiers ansvar. Frekvensen for beisingen/malingen skal utføres iht den til en hver tid gjeldende vedlikeholdsplan og varsles alle andelseiere av styret. Beisingen/malingen skal utføres innen den gitte fristen, er ikke arbeidet utført vil styret leie inn fagpersoner til å utføre arbeidet, for andelseiers regning.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring:

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt, punkt 9:

(9) Styret har ansvar for planlegging og organisering av all utvendig maling og beising av hus, vinduskarmer, boder, gjerder og garasje/garasjeporter. Frekvensen for beisingen/malingen skal utføres iht den til enhver tid gjeldende vedlikeholdsplan og varsles alle andelseiere av styret. Styret avgjør om arbeidet skal utføres av eksterne fagpersoner, av andelseierne selv eller som en kombinasjon av disse, forutsatt at dette er forsvarlig og i samsvar med gjeldende rammer og lovverk. Dersom arbeidet utføres av andelseierne, plikter hver andelseier å gjennomføre arbeidet innenfor frister fastsatt av styret. Dersom en andelseier ikke utfører arbeidet innen fristen, kan styret bestille arbeidet utført av eksterne fagpersoner for den aktuelle andelseiers regning.

Vedtak: Godkjent mot 2 stemmer.

SAK 3. Skal borettslaget benytte eksternt firma til maling i 2026?

Styret har innhentet tilbud på utvendig maling av panel ~~og vinduer~~ på 178 rekkehus.
Styret vurderer tilbudet fra Malermester Brodahl som det mest hensiktsmessige for borettslaget.

- Pris Malermester Brodahl: **8 692 875 kr** inkl. mva
- I tillegg kommer kostnader til maling og nødvendig utstyr for maling av gjerder, garasjer og boder.
- Inkluderer vask, skraping, grunning, 2 strøk maling og stillas.
- Maling av garasjer, gjerder og boder er ikke inkludert. Dette må andelseier selv male.

Styret mener dette blant annet er fordelaktig på grunn av følgende årsaker:

- Malingen utføres av profesjonelle med garanti på jobben.
- Forbedret kvalitet og verdi på bygningsmassen.
- Redusert løpende vedlikeholdskostnad
- Sikrer oppfyllelse av alle HMS-krav.

Kostnad dersom andelseierne maler selv (styrets estimat):

- Vask utført av firma: Ca. 3000 kr per bolig – totalt ca. 534 000 kr
- Maling Jotun Optimal og diverse materiell: Ca. 6000 kr per bolig – totalt ca. 1 068 000 kr
- Innleie av stillas: Ca. 8500 kr per bolig – Totalt ca. 1 500 000 kr
- Innleie av prosjektleder: Ca. 1700 kr per bolig – Ca 300 000
- Total kostnad: Ca. 15 000 kr per rekkehus – **totalt ca. 3 400 000 kr**

For å finansiere maling ved bruk av eksternt firma, må borettslaget ta opp ca. 10 millioner ekstra lån. Dette vil medføre økte felleskostnader med ca. 580 kr, hvorav 220 kr er økte renteutgifter og 360 kr er som følge av økte avdrag. Dersom andelseierne selv maler vil det også medføre låneopptak, samt høyere forventede fremtidige vedlikeholdskostnader.

Vedtak: Borettslaget benytter eksternt firma til maling av alle rekkehus i 2026

Generalforsamlingen ble hevet kl. 1930

Protokollen undertegnes av:

Møteleder valgt av generalforsamlingen

Sekretær valgt av generalforsamlingen

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tårnbyveien Nord Borettslag tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Karisveien Grendehus, Karisveien 1, 2013 Skjetten.

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: Mona Tranøy

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:28

Antall fremlagte fullmakter:4

Totalt:32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Regnskap/økonomi for 2025

Regnskapet for 2025 viser et driftsresultat på kr 2.007.763 og et positivt årsresultat på kr 1.150.662.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2025 kr 4.203.085.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Borettslaget har kr 20.027.776 i restgjeld på lån pr 31.12.2025.

Energi/fyrings kostnadene er økt fra kr 324.694 i 2024 til kr 431.625 i 2025.

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

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

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling

Pr. 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2025 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

Kostnadsutvikling for 2025

Felleskostnader

Det var en husleieøkning på 7% fra 1 januar 2026.

Bakgrunnen for økning av husleien er:

- Lillestrøm Kommune har endret omregnings faktoren fra 1,5 til 2.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene.

Kommunale avgifter for 2025 var kr 4.086.943, -, og et budsjett på kr 4.646.784.

Eiendomsskatten var på kr 27.224 i 2025.

Kommunen har brukt feil beregningsgrunnlag på vann og avløp, slik at borettslaget har fått tilbake kr 462.826,- fra Lillestrøm Kommune.

Finans

Borettslaget har driftskonto i DNB (3,75% rente).

Borettslaget har byttet bank fra Handelsbanken til Nordea på lån på boligmassen. Lånet ble flyttet til Nordea 17.2.2026, med nominell rente på 4,7%.

I forrige periode vedtok styret å ta opp lån på kr 10.000.000, - til dekning av utgifter forbundet med maling av boligmassen, boder, gjerder og garasjer, samt tekking av gjenstående 71 tak.

I denne perioden har styret vedtak på å ta opp ytterligere kr 10.000.000,- til dekning av installasjon av vannmålere.

I forbindelse med opptak av kr 20.000.000,- vil løpetiden på dette lånet og restlån bli forlenget, slik at vi ikke er gjeldfri i 2036 som ønsket.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen foreslår følgende godtgjørelser for perioden 2024-2025:

Styret: kr 390.500,-

Områdeutvalget: kr 58.000,-

Valgkomiteen: kr 9.500,-

Beløpene er beregnet med basis i Folketrygdens Grunnbeløp (G) fastsatt 1.5.2025.

Vedtak:
Styrehonorar på totalt kr. 458 000 ,- ble godkjent

Styret: kr 390.500,-

Områdeutvalget: kr 58.000,-

Valgkomiteen: kr 9.500,-

5. Andre saker

5.1 Vedtekter. Nytt punkt 4 under 8-2 styrets oppgaver

Bakgrunn: Styret ønsker å sikre god informasjonsflyt og åpenhet overfor andelseierne. Selv om borettslaget etter regnskapsloven er unntatt plikten til å utarbeide en formell årsberetning, mener styret at en årlig skriftlig redegjørelse for drift, vedlikehold og fremtidsplaner er viktig for beboernes innsyn.

Vedtak:
Vedtatt med fullt flertall

5.2 Endring av husordensregel punkt 2 Garasjer og parkering

Innkommet forsalg fra Alexander Ervik Johansen Garasjer/Parkering

2. Parkering av bil i egen hage eller inngangsparti er ikke tillatt.

I flere år nå, har det vært utfordringer med parkering i borettslaget. Årsaken er mange, blant annet at husstander ikke bruker garasjen til å parkere bilen sin, men heller benytter den til lagringsplass. Antall biler i husstanden er mer enn 1, og det har heller ikke hjulpet på parkeringssituasjonen i borettslaget at vi nå har mistet enda flere parkeringsplasser til den nye søppel ordningen innført av styret og ROAF.
Opplever til stadighet at det ikke er en eneste ledig parkeringsplass, verken på p-plassene til borettslaget eller i gateparkeringen. Det står parkert bobiler, varebiler, lastebiler og arbeidsbiller med mer.

Ønsker derfor at dette punktet vurderes fjernet, slik at de husstandene som har mulighet, ved utfordringer med parkeringen, faktisk kan benytte å midlertidig parkere bilen utenfor eget inngangsparti, om denne plassen er belagt med stein eller grus.

Ordningen bør kun benyttes ved fulle parkeringsplasser, og ikke som en permanent løsning.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for:0

Antall stemmer mot:32

Antall blanke stemme:0

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Egil Holmeide er på valg, stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Egil Holmeide for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tore Tøtdal velges for 2 år

Ali Riza Kaya velges for 2 år

Torben Johansen velges for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Tore Tøtda for 2 år.

Valgt ble: Ali Riza Kaya for 2 år.

Valgt ble: Torben Johansen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

1 varamedlem: Erling Røsæg velges for 1 år

2 varamedlem: Aleksander Ervik Johansen velges for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: 1 varamedlem: Erling Røsæg for 1 år.

Valgt ble: 2 varamedlem: Alexsander Ervik Johnsen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til BORI's generalforsamling 8. juni 2026

Delegater:

Egil Holmeide

Inger Ellingsen

Tore Tøtdal

Ali Riza Kaya

Ikke-personlige varadelegater:

Torben Johansen

Erling Røsæg

Ahmed Larbi-Lalami

Thomas Wang

Vedtak:
Valgt ble:

Egil Holmeide

Inger Ellingsen

Tore Tøtdal

Ali Riza Kaya

Ikke-personlige varadelegater:

Torben Johansen

Erling Røsæg

Ahmed Larbi-Lalami

Thomas Wang

6.5 Valg av områdeutvalg

Martin Madsen Svane Petersern velges for 1 år.

Vedtak:
Martin Madsen Svane Petersern ble valgt som medlem for 1 år.

6.6 Valgkomite

Valgkomiteen er ikke på valg i år.

Vedtak:
Ikke på valg i år

Protokoll for Tårnbyveien Nord Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helen Gundersen (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Mona Tranøy (sign.)	27.03.2026

Vedtekter for
Tårnbyveien Nord Borettslag

org nr 948 344 300

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.desember 1971, sist endret i ekstra ordinær generalforsamling den 14.1.2026.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle/samboer 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/samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen/samboeren
- 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. Bygg og 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Innvendig, utskiftning av rør, elektroarbeid, membran på våtrom, varme/fast ildsted og bærende konstruksjoner skal utføres av sertifisert firma og i henhold til myndighetenes krav og Skjettenhåndboken.

(4) 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 og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. En evt. egenandel ved bruk at forsikring for utrydding av skadedyr betales av andelseier.

(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.

(9) Styret har ansvar for planlegging og organisering av all utvendig maling og beising av hus, vinduskarmer, boder, gjerder og garasje/garasjeporter.
Frekvensen for beisingen/malingen skal utføres iht den til enhver tid gjeldende vedlikeholdsplan og varsles alle andelseiere av styret.

Styret avgjør om arbeidet skal utføres av eksterne fagpersoner, av andelseierne selv eller som en kombinasjon av disse, forutsatt at dette er forsvarlig og i samsvar

med gjeldene rammer og lovverk. Dersom arbeidet utføres av andelseierne, plikter hver andelseier å gjennomføre arbeidet innenfor frister fastsatt av styret. Dersom en andelseier ikke utfører arbeidet innen fristen, kan styret bestille arbeidet utført av eksterne fagpersoner for den aktuelle andelseiers regning.

(10) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av dørhåndtak og låskasser til ytterdører, terrassedører, boddører, og låser og mekanismer for vinduer. Vinduer og dører må smøres/oljes en gang pr år

(11) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av varmepumper. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader pga varmepumper.

(12) Andelseier er ansvarlig for demontering av markiser, utvendige og innvendige fastmonterte persienner etc i forbindelse med utskifting av vinduer, dører eller utvendige paneler. Eventuelt må andelseier betale den merkostnaden som påløper, der disse anretningene er i veien for enkel utskiftning.

(13) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av garasjeport.

(14) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av garasjeportåpner. (Motor, skinner, hjul o.l)

(15) Det er ikke lov å legge vannrør i yttervegg. Dette pga for stor risiko for frostskader og sprukne rør.

16) Andelseier kan måtte dekke egenandel ved skade på bygning selv om skaden dekkes av bygningens felles forsikring, når skaden er følgeskade av for eksempel lekkasje i oppvaskmaskin eller fra kjøleskap/fryser og varmtvannsbereder.

Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf.bla. vedtektens punkt § 5-1. I de tilfeller hvor skaden ikke dekkes av borettslagets forsikring, så vil hele kostnaden tilknyttet utbedring bli belastet andelseier dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar, handling eller mangel på handling, jf bl.a. vedtektenes § 5-1.

(17) Andelseier skal søke styret om godkjenning av byggesaker. Som byggesak forstås tilbygg eller påbygging, herunder kuber, tilleggs bod, oppsetting av terrasser, pipeløp og fasadeendringer.

Utbygging av kuber, pipeløp og faseendringer krever at det søkes Lillestrøm kommune om tillatelse. Arbeidet skal utføres i henhold til borettslaget og myndighetenes krav, samt Skjetten håndboken. Det skal av en ekstern kontrollør valgt av borettslagets styre gjennomføres kontroll av nye bygningsmasser under og etter utbygging. Kostnaden i forbindelse med denne kontrollen dekkes av andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

(6) Borettslaget er ansvarlig for utskifting av garasjeportelementer og garasjeport. Andelseier kan bli belastet i de tilfeller han/hun ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.
Det vil kunne søkes regress i de tilfeller der skadevolder er kjent.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Underutvalg til styret

(1) Til avlastning av styret skal det opprettes et Områdeutvalg.

(2) Områdeutvalget bør bestå av 4-5 medlemmer.

(3) Styret står også fritt til å oppnevne andre utvalg eller arbeidsgrupper etter behov der medlemmene utpekes av styret.

8-6 Valgkomiteen

(1) Valgkomitéen skal bestå av 3 medlemmer og velges av generalforsamlingen
(2) Funksjonstiden er 2 år
(3) Styret foreslår kandidater til valgkomité
(4) Det velges ikke varamedlemmer til valgkomitéen

8-7 Valgkomitéens oppgaver

(1) Valgkomitéen er selvstendig i sin vurdering og innstilling av kandidater til verv i styret og Områdeutvalget.

(2) Valgkomitéen skal ta imot og bearbeide innkomne forslag til kandidater til verv i styret og Områdeutvalget. I tillegg skal valgkomitéen arbeide aktivt med å finne egnede kandidater til ledige verv.

(3) Valgkomitéen skal senest 8 dager før generalforsamlingen legge fram sitt forslag til kandidater.

(4) Kandidatene må være forespurt, og ha sagt seg villig til å stille til valg, og til hvilket verv.
(6) Valgkomitéen skal sørge for en balansert sammensetning i sine forslag slik at det tas nødvendig hensyn til styrets og utvalgenes oppgaver og ansvar, kjønnsfordeling, samt kompetanse innen styrerelevante disipliner, eksempelvis byggteknikk, elteknikk, VVS, økonomi, digitalisering og HMS.

(7) Valgkomitéen skal før valgprosessen starter rådføre seg med styreleder, nestleder og det styremedlem som har ansvar for Områdeutvalget angående eventuelle behov disse måtte se i forhold til styrets/Områdeutvalgets sammensetning og kompetanse.

8-8 Valgkomitéens oppgaver ved styre- og utvalgsmedlemmers uttreden i valgperioden

(1) Dersom styrets leder ikke kan sitte valgperioden ut, trer valgkomitéen inn for å finne en ny styreleder. Medlemmer av styret kan stille som kandidat, i hvilket tilfelle valgkomitéen må finne ny kandidat til det ledige vervet.
Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling for valg av styreleder.

(2) Dersom et eller to ordinære styremedlemmer ikke kan sitte valgperioden ut, trer 1. og 2.vara automatisk inn i deres verv.

(3) Dersom et eller begge varamedlemmer ikke kan sitte valgperioden, eller 1./2. varamedlem har erstattet ordinære styremedlemmer (jfr. pkt (2) over), kan styret velge å fortsette inneværende periode med et eller ingen varamedlemmer.

Styret kan be valgkomitéen om å finne nye kandidater til

varamedlemsvervene. Disse kandidatene forelegges styret, som så velger disse på styremøte med vanlig flertall. Styret kan ikke peke ut nye varamedlemmer på egen hånd.

(4) Ved uttreden av medlemmer fra utvalg (Områdeutvalget) avklarer styret og Områdeutvalget hvor mange medlemmer Områdeutvalget kan klare seg med. Blir det nødvendig med erstatning(er), skal valgkomitéen tre inn og finne kandidater.

Styret velger disse på styremøte med vanlig flertall.

8-9 Godtgjørelser
(1) Valgkomitéen legger på ordinær generalforsamling fram forslag til ordinære godtgjørelser til styremedlemmer og utvalgsmedlemmer.

(2) Godtgjørelsene beregnes i ettertid for den valgperioden som går ut. Godtgjørelse skal beregnes med utgangspunkt i Grunnbeløpet for Folketrygden (G) fra året før.

(3) Etter en periode med ekstraordinær innsats kan valgkomitéen foreslå en tilleggsgodtgjørelse til styret eller utvalg/arbeidsgrupper.

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 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Salg av leilighet

12.1 Garasje

Ved salg av leilighet skal garasje tildelt a
v borettslaget følge leiligheten.



Tårnbyveien Nord borettslag

Org.nr: 948344300
Telefon: 452 06 921
Hjemmeside: www.tårnbyveien.no
E-postadresse: tarnbyveien@skjetten.no

Husordensregler *revidert etter Generalforsamlingsvedtak 7.april 2025*

Formål

1. Husordensreglene er en del av leiekontrakten/boretten.
2. Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
3. Reglene skal sikre beboerne ro og orden, og et godt og trivelig bomiljø.

Leiligheten/uteområder

1. Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til støyende nabo. Hvis ikke dette hjelper, skal klage rettes skriftlig til borettslagets styre som vil ta forholdet opp med den som forårsaker sjenerende støy.
2. Det henstilles om å sende nabovarsel ved større tilstelninger hvor høyt støynivå kan påregnes.
3. Det skal tas generelt hensyn til andre beboere når det gjelder lyd- og støynivå og/eller være til sjenanse på annet vis. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00
4. Det skal ikke foretas støyende arbeid i tiden mellom kl. 20.00 og kl. 07.00. Dager før søndag og helligdager tillates ikke slikt arbeid etter kl. 18.00. På søn- og helligdager skal det utvises hensyn.
5. Påbygging, ombygging eller annen form for fasadeendring er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.
6. Helleraden langs husvegg skal ikke fjernes. Det er heller ikke lov å plante trær og busker som kan være til skade for dreneringen langs husveggene.
7. Andelseiers bruk av egen terrasse/uteplass må ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.
8. Ansvaret for vedlikehold av hage, sti og rabatt langs gangvei/stikkvei, påligger den enkelte andelseier. Andelseier er ansvarlig for å holde passasje utenfor egen parsell åpen for ferdsel. Hvis andelseieren ønsker det, står det ham fritt å plante busker, klatreplanter osv. i feltet som ligger mellom hans egen parsell og stikkveien/gangveien.
9. Det er ikke tillatt å legge ut/kaste ut mat ved leilighetene eller på uteområdene. Det tiltrekker rotter, mus og måker. Foring av småfugler er tillatt såfremt foringsplassen holdes ryddig.

Beplantning

1. Med unntak av Bjørk, Lind, Poppel og Pil, står det enhver andelseier fritt å plante trær og
busker innenfor sin egen parsell, men under følgende forutsetninger:

- Et tre må ikke plantes nærmere en yttervegg enn 4 m. Dette gjelder avstand til yttervegg av hus på egen parsell så vel som på tilstøtende parseller. Alle plantede trær må fjernes når eventuell utvidelse av første etasje av en bolig fører til at avstanden mellom treet og ytterveggen av et hus blir mindre enn 4 m. Hvis berørte naboer krever dette, plikter man å klippe trær på egen parsell ned til en høyde på 4 m. Den maksimale tillatte høyde på trær innenfor enhver parsell er 7 m. Fjerning eller nedhugging av trær må bekostes av den andelseier som eier parsellen der treet står.

- Linjer og høyder for gjerder og hekk mellom parseller
  Etter 01.07.05 har enhver andelseier rett til å oppføre gjerder opp til, men ikke over en høyde på 1,8 m over terrengnivå langs kanten av sin parsell. Dette får ikke tilbakevirkende kraft for gjerder oppført før 01.07.05. Ved rehabilitering eller nyoppsetting av gjerde kan gjerdet ikke overstige 1,8 m over terrengnivå, selv om gjerdet var høyere tidligere. Under forutsetning av at andelseierne på begge sider av gjerdet er enige om det, står det dem fritt, helt eller delvis å fjerne gjerdet som skiller deres parseller, eventuelt plante hekk. Den enkelte andelseier plikter selv å utføre nødvendig stell av hekk på sin side. Hvis berørte naboer krever dette, plikter man å klippe hekk på egen parsell ned til en høyde på 1,8 m. Med hekk menes der to eller flere trær, busker eller lignende er satt opp i tillegg til eller som en erstatning for gjerde.

Lekeutstyr innenfor parsellen

Det står enhver andelseier fritt å sette opp huske, sandkasse og annet lekeutstyr innenfor sin egen parsell. Lekeutstyret omfattes av samme høydebegrensning som gjerder, unntak gjøres for sikkerhetsnett til trampoline. For lekeutstyr som kan medføre støy (f. eks. trampoline), gjelder de alminnelige husordensregler. Andelseier er ansvarlig for nødvendig sikring av lekeutstyret.

Plaskebasseng, pyntedam, m.m. innenfor parsellen

Større basseng o.l kan representere stor fare for barn. Andelseier er ansvarlig for nødvendig sikring som inngjerding, nett, trekk, og lignende. Oppsett av større basseng o.l skal godkjennes av borettslagets styre.

Stoppekraner / brannsikring

1. Alle husstandsmedlemmene skal kjenne plassering og bruk av innvendig og utvendig stoppekran.
2. Stoppekran – innvendig og utvendig – skal være lett tilgjengelig.
3. 2 Røykvarslere og brannslokningsapparat skal finnes i alle leiligheter, og er borettslagets eiendom. Utstyret skal ikke fjernes fra leiligheten.
4. Det er andelseiers plikt å sørge for at påbudt brannsikringsutstyr til enhver tid er tilgjengelig og i orden.

Oppbevaring og lading av elsykkel og elsparkesykkel

Oppbevaring og lading av elsykkel og elsparkesykkel : 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.

Søppel / renhold og hageavfall

1. Det er en avfallsbeholder til hver leilighet. Denne skal kun brukes til husholdningsavfall og skal være lett tilgjengelig for renholdsverket.
2. Det er ikke tillatt å kaste hageavfall og annen søppel i fellesområdene eller i utkanten av borettslaget (skråningene mot dal/skog).

Antenner/parabol

1. Antenner/parabol må ikke monteres uten styrets forutgående godkjennelse. Ved søknad om montering av antenne skal ønsket plassering angis og begrunnes.
2. Antenner/parabol tillates i utgangspunktet ikke montert på leilighet, bod eller garasje og ikke høyere enn to meter over bakkenivå.
3. Dersom det ved montering av antenne innenfor det som følger av ovennevnte ikke er mulig å oppnå ønskede og tilfredsstillende signaler, kan styret godkjenne annen plassering.

Garasjer/parkering

1. Det skal ikke parkeres på andre steder enn regulerte oppstillingsplasser innenfor borettslagets område.
2. Parkering av bil i egen hage eller inngangsparti er ikke tillatt.
3. Andelseier som har bil og garasje plikter å parkere bilen i garasjen.
4. Biler parkert i strid med parkeringsbestemmelsene vil bli inntauet for eiers regning og risiko.
5. Langtidsparkering over tre uker er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.
6. Parkering av avskiltet bil på borettslagets område vil medføre borttauing, så fremt det ikke er avtalt noe annet med styret.
7. Andelseier som har garasje kan ikke overdra denne garasjen til en annen andelsleilighet.
8. Det er ikke lov å strekke kabel for motorvarmer, etc., ut av garasjen.
9. Garasjedør skal være lukket og låst.
10. Ved kjøring i stikkveiene, skal det kjøres i gangfart av hensyn til lekende barn.

11. De som låner strøm fra garasjen uten styrets godkjenning for å lade el-bil/hybridbil må betale kr 5.000, - for strømmen pr. gang.

Fellesarealene

1. Beplanting og nysådde plener må vernes ekstra godt.
2. Avfall skal kastes i avfallsbeholdere.
3. Hold orden på lekeplassene.
4. Fotballsparking, ballspill, og annen lek skal foregå så det ikke er til sjenanse for andre.

Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt i borettslaget.
2. Hunder og katter skal være merket.
3. Dyreeiere plikter å ta opp ekskrementene etter dyrene sine.
4. Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Vedlikehold

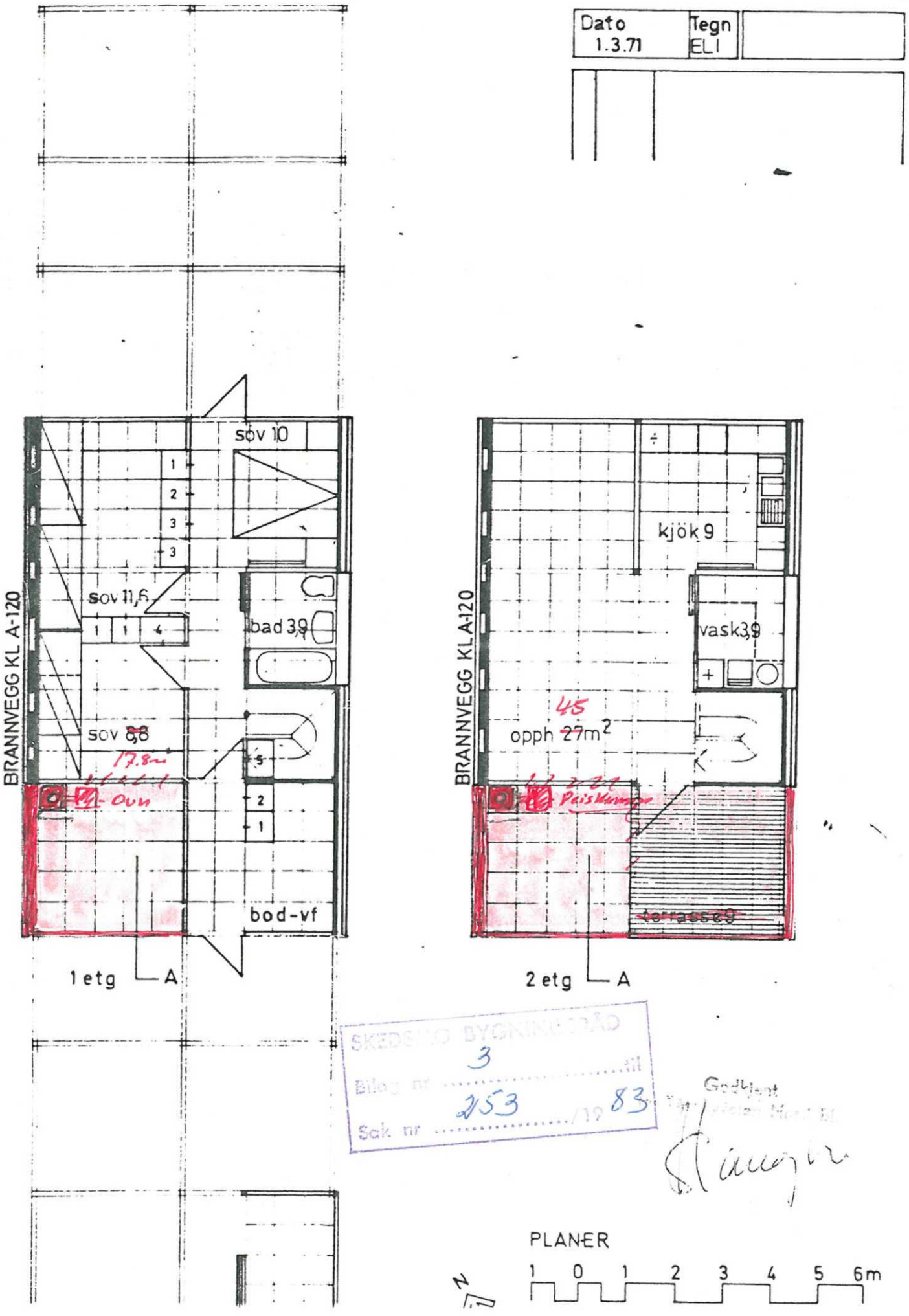
1. Beising /maling av bygningene og øvrig utvendig vedlikehold administreres av borettslagets styre.
2. Må man benytte naboens hage for beising av egne yttervegger, skal dette avtales på forhånd.
3. Skader på bygninger skal umiddelbart meldes til styret.

Brudd på ordensreglene

Gjentatte brudd på ordensreglene vil føre til pålegg om salg eller fravikelse

Synnöve 25·01·2 H	A 1a 2a 3a B 1b 3b	OMRADE 3 N HUS NR 333	SIDE

Dato	Tegn
1.3.71	ELI



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr 3 til
Sak nr 253 /1983

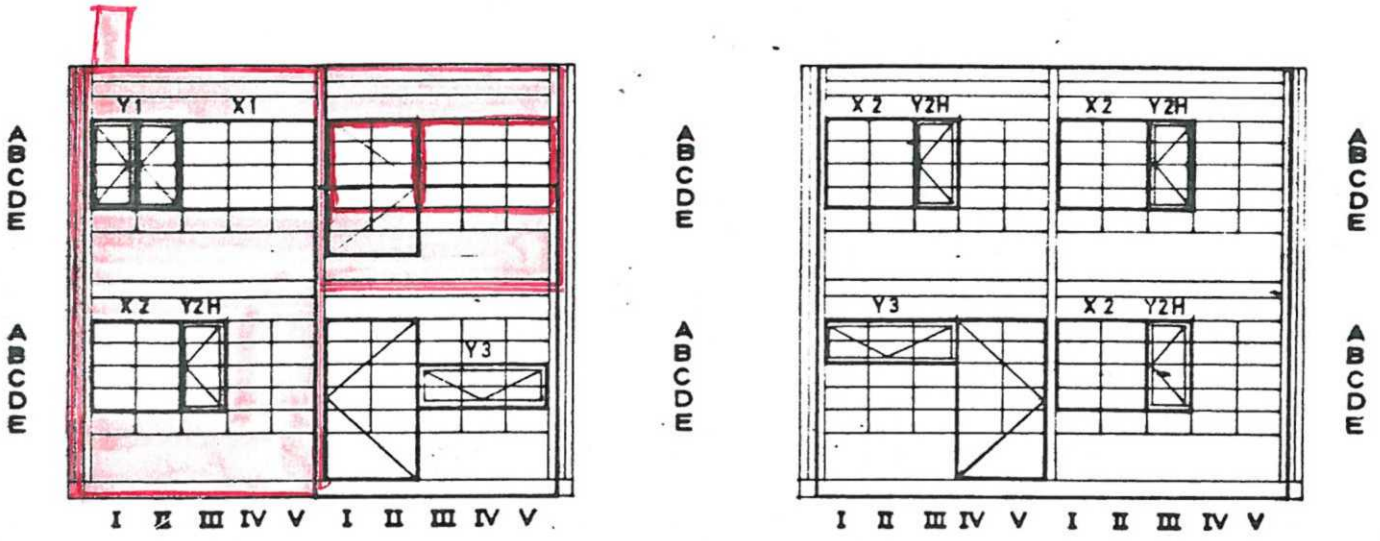
Godkjent

PLANER

N

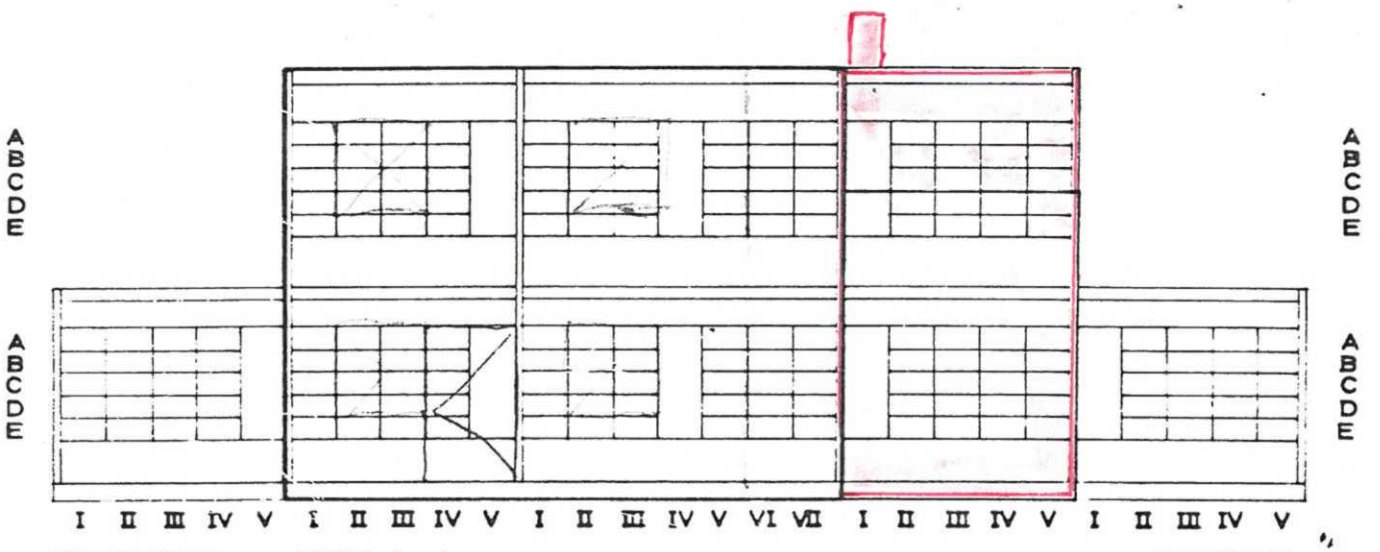
1 0 1 2 3 4 5 6m

Synnöve 25·01·2 H	A 1a 2a 3a B 1b 3b	OMRÅDE 3 N HUS NR 333	
		Dato 1.3.71	Tegn ELI



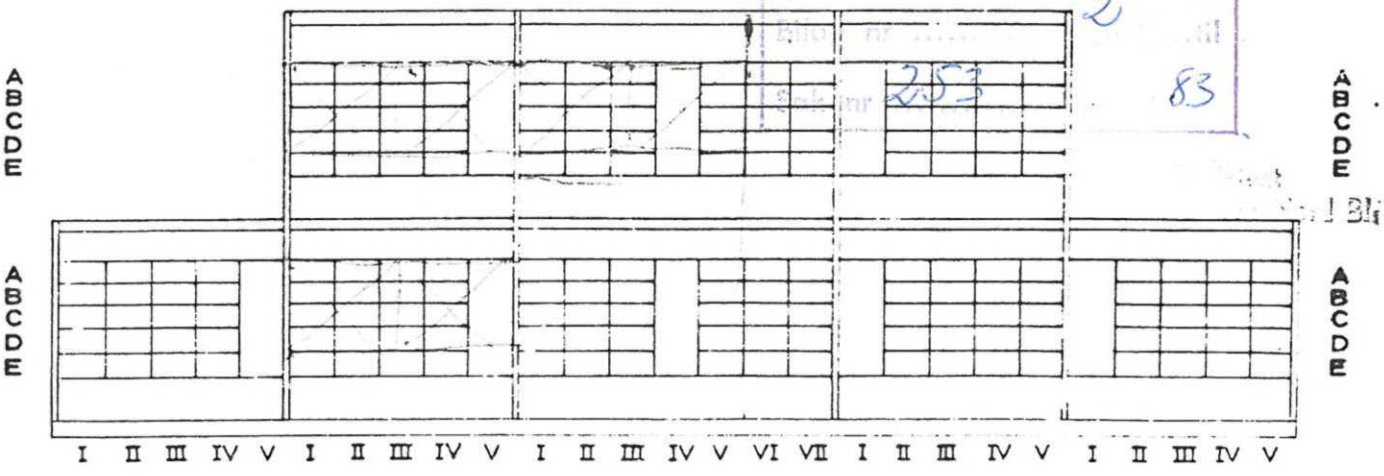
FASADE MOT SYD

FASADE MOT NORD

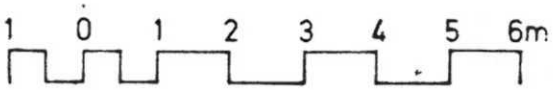


NORDENDE SNITT A - A SYDENDE

SKEDSMO
Bilag nr. 2
Saksnr 253 83

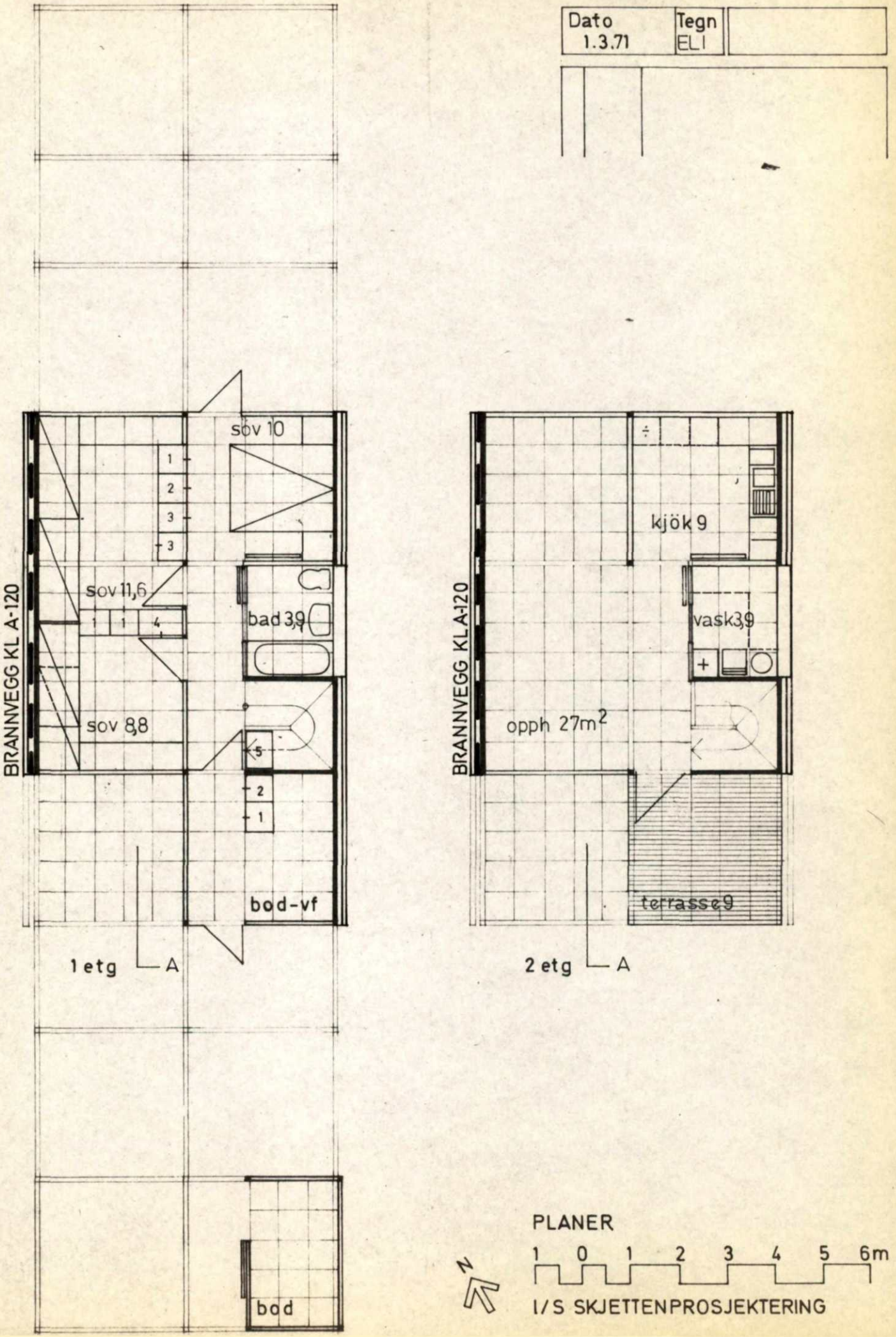


SYDENDE SNITT B - B NORDENDE



Synnöve 25·01·2 H	A 1a 2a 3a B 1b 3b	OMRÅDE 3 N HUS NR 333	SIDE

Dato	Tegn
1.3.71	EL I



PLANER

1 0 1 2 3 4 5 6m

I/S SKJETTENPROSJEKTERING

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

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for Rekkehus m/10 leiligheter under sak nr. 343/71

approberte byggearbeider på eiendommen Tårnbyveien 321-339

gnr. 71 bnr. 4 i Skedsmo.

Eier A/S Skedsmo Tomteselskap Adr. Valstadbråten, Strømmen

Anmerkninger:

INGEN

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 4/9-1973

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

Bygningssjef
R. Michelet

Bygningskontrollør
A. Alexandersen

SKEDSMO KOMMUNE

Kjell A. Rimtun
Tårnbyveien 333

2013 SKJETTEN

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

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest for:

Byggets art: Til- påbygg rekkehus ..... Sak nr: 253/83....

Byggherre: .....Rimtun, Kjell A.....

Byggeadresse: Tårnbyveien 333 ..... G.nr: ....B.nr:.....

Byggets grunnflate: 9 m2..... Ant.etg: .....2 Ant.leiligh: .....

Leieareal: .....27 m2..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 1.10.84..... Midlertidig innfl. dato: .....

Anmerkninger:

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 1. oktober 1984

Anselm Thieme
Bygningssjef

R. Funnemark
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniørvesenet
Feiervesenet
Ligningsvesenet

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

71/31/0/0

Tegnforklaring:

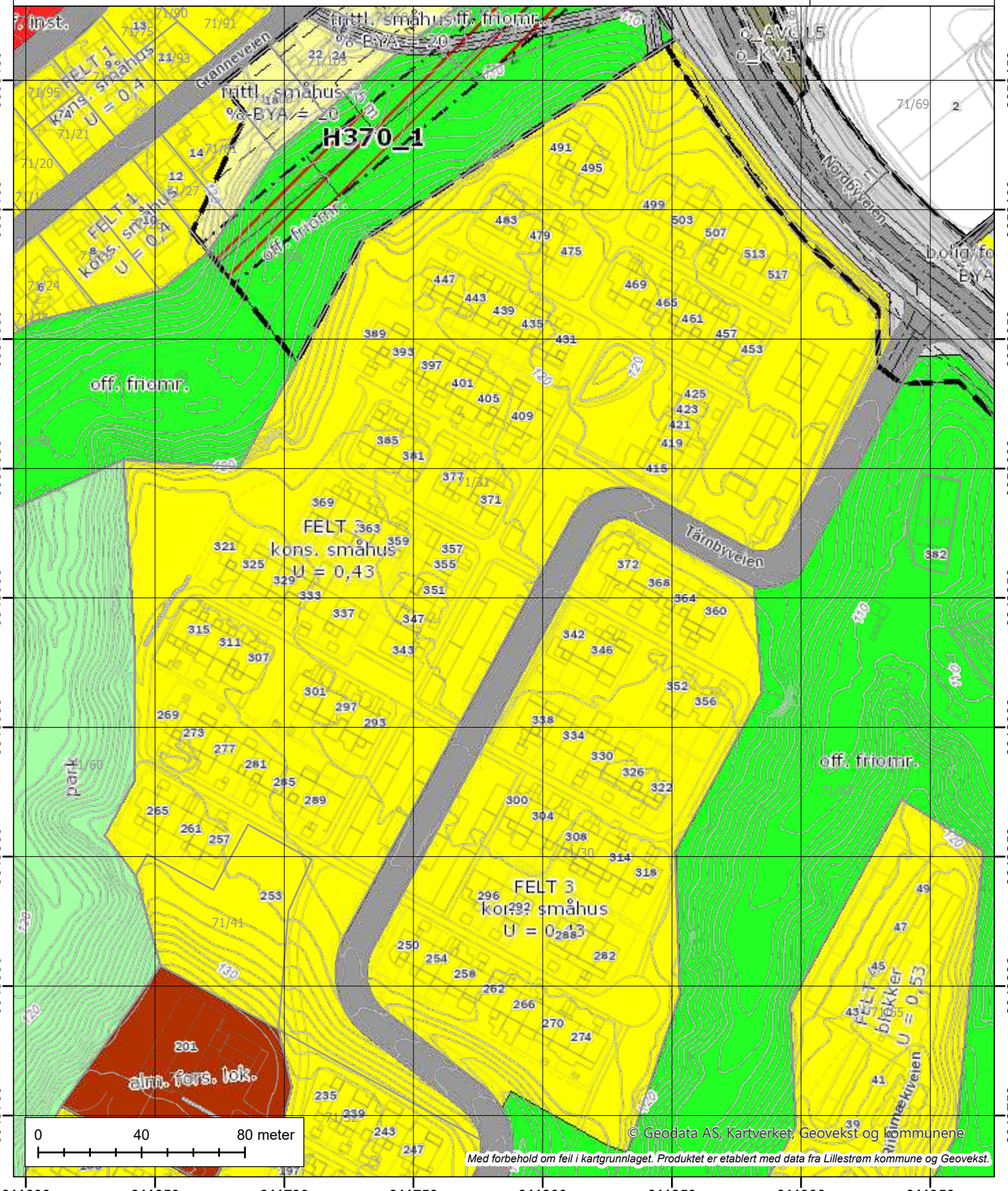
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Park
- Felles gårdsplass
- Bolig / Forretning
- 2011 - Kjøreveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- RpFareSone
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.05.2026

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.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for "Valstadbråten", gnr./bnr.: 71/11 og del av 71/68 på Skjetten

§ 1. Generelt

§ 1.1 Det reguleres til følgende formål:

Byggeområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

Frittliggende småhusbebyggelse

Offentlig trafikkområde (PBL § 25, 1.ledd nr. 3)

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn

Friområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

Friområde

Fareområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje)

Spesialområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

Bevaring av bygning

Fellesområde (PBL § 25, 1. ledd, nr. 7)

Felles avkjørsel

§ 2. Fellesbestemmelser

§ 2.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Frittliggende garasjer kan plasseres nærmere veg og nabogrense enn viste byggegrenser, og plassering skal godkjennes av kommunen.

§ 2.2 Prinsippet om lokal overvannshåndtering gjelder for hele planområdet.

§ 2.3 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til TEK, kapittel X.

§ 2.4 Vegtrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T – 1442. Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overskride 55dBA. For innendørs støynivå gjøres krav i teknisk forskrift/NS8175 klasse C gjeldende. Det er trafikktallene 10 år fra innflyttingsdato som skal brukes i støyberegningene. Kostnader til eventuelle skjermingstiltak må dekkes av den enkelte.

§ 2.5 Parkeringsdekningen skal anordnes i henhold til de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter i Skedsmo kommune.

§ 3. Byggeområde – boliger

§3.1 I byggeområde for bolig skal det oppføres eneboliger. Eksisterende bygning som reguleres til bevaring skal gjøres om til vertikaldelt tomannsbolig.

§ 3.2 Byggeområde for bolig kan bebygges med prosent bebygd areal, % - BYA = 20 %. Prosent bebygd areal er bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet (NS3940). I tillegg kan det oppføres en garasje på maksimum 49 m^2 bruksareal.

§ 3.3 Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde er 7,0 meter. Høyder skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maksimal tillatt mønehøyde for garasje er 4,5 meter.

§ 3.4 Det er ikke tillatt med ytterligere fradeling utover de nye tomtegrenser som er vist i reguleringsplanen.

§ 4. Spesialområde – bevaring

§ 4.1 Bygningen som reguleres til bevaring skal flyttes slik at den kommer innenfor regulert byggegrense.

§ 4.2 Bygning som reguleres til bevaring skal beholde nåværende utforming og gesims- og mønehøyde. Det kan tillates endringer som ikke i vesentlig grad endrer opprinnelig fasadeutforming, samt oppføring av tilbygg under forutsetning av at områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, og søknads- og meldepliktige arbeider skal forelegges kultur/antikvariske myndigheter til uttalelse for godkjenning.

§ 5. Fellesområder

§ 5.1 Felles avkjørsel er felles for de fremtidige tomter som er direkte knyttet til felles avkjørsel samt for eksisterende bygning.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse for området sørvest for gang-/sykkelveg, må eksisterende spillvannsledning og overvannsledning samt vannledning, legges om. Det samme kravet gjelder før eksisterende bygning som bevares kan flyttes.

§ 6.2 Felles avkjørsel må være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til de eiendommer som er tilstøtende felles avkjørsel.

§ 6.3 Før det gis igangsettingstillatelse til den enkelte byggetomt, må det dokumenteres at anbefalinger i Geoteknisk datarapport, datert Multiconsult 14.10.2009, rapport nr. 119841, er fulgt.

Skedsmo kommune,

Planavdelingen den 09.04.08, revidert den 13.08.10.

Vedtatt den 29 / 09 20 10
Skedsmo kommunestyre, sak 89
Plansjef

Tårnbyveien 333

Nabolaget Tårnbyveien/Alingsåsveien - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Gjelleråsskole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	19 min 1.5 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	22 min 2 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tårnbyveien Linje 375, 380, 385	5 min 0.4 km
Strømmen stasjon Linje L1	6 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 20.3 km
Oslo Gardermoen	23 min

BARNEHAGER

Melby barnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 0.7 km
Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.9 km
Linbråten barnehage (1-5 år) 135 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Skjetten	8 min
Coop Extra Skjettentoppen	18 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Skjetten Nærsenter	8 min
Boots apotek Skjetten	8 min
Strømmen Vinmonopol	8 min

SPORT

Skjetten stadion	8 min
Bråten skole - gymnastikksal	8 min
Just Padel Hellerudsletta	7 min
Fresh Fitness Strømmen	8 min

«Det er trygt og hyggelig med mange barnefamilier og imøtekommende naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

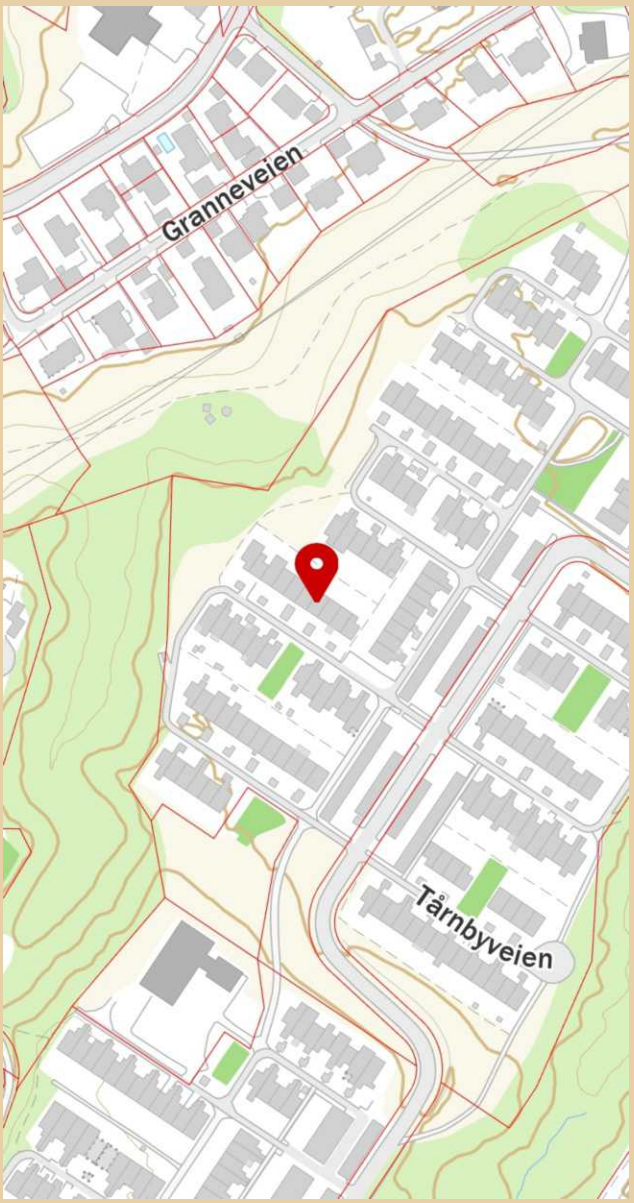
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Trafikk
Lite trafikk 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Tårnbyveien 333, 2013 Skjetten
Gnr. 71, Bnr. 31, andelsnr. 95 i TÅRNBYVEIEN NORD BORETTSLAG, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
183260119

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Adrian Varly Rustan

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 953 04 849

E-post: adrian.rustan@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.
