

SKJETTEN

Landskronaveien 386

Velkommen til
din nye bolig





Regine Hødt /v Emera Eiendomsmegling
presenterer dette flotte og familievennlige
rekkehuset - med god intern beliggenhet i



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 250 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

126/150 kvm

TOMTEAREAL

5700.8 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

18 656,-

BOLIGTYPE

Rekkehus

TOTALPRIS

5 539 838,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 990,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

4

FELLES GjELD

Kr 271 182,-

BYGGEÅR

1971

FELLESFORMUE

16 060,-

ENERGIMERKING

D - Gul

Din megler



Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg. Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen.





Familievennlig rekkehus på Skjetten | Stue/kjøkken nede | 4 soverom | Nytt bad 2025 | Garasje m lader | Solrike uteplasser

Velkommen til et flott og familievennlig rekkehus med fin intern beliggenhet i populære Skjettenbyen. Boligen går over to plan med stue og kjøkken i 1. etasje og soveromsavdeling i 2. etasje - en praktisk og gjennomtenkt planløsning for familieliv. Her får du en oppgradert bolig med solrike uteplasser, peis og garasje. Skjetten er et attraktivt og barnevennlig område med nærhet til skoler, barnehager, dagligvare, marka og gode kollektivforbindelser.

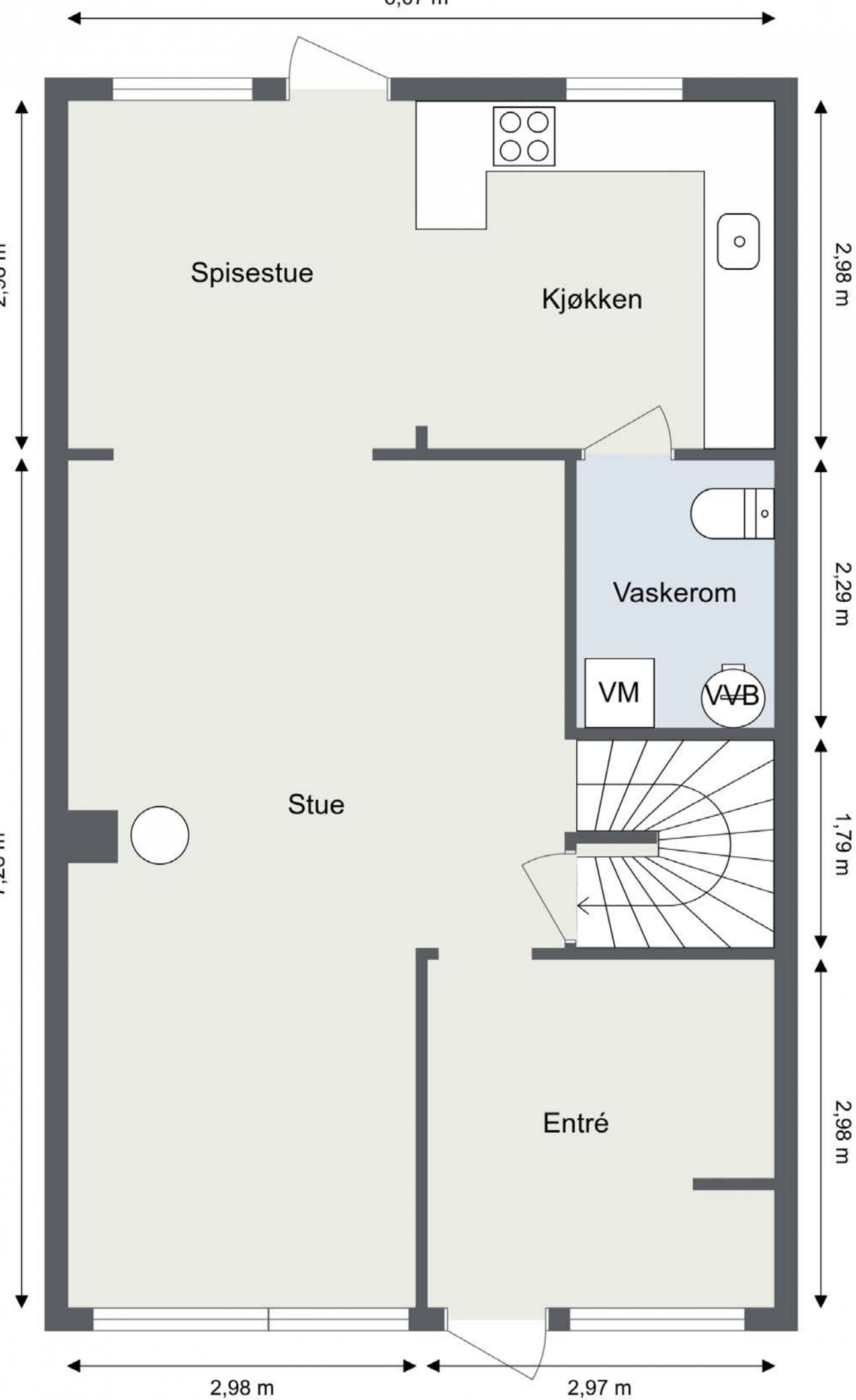
- Romslig og lys stue-/kjøkkensone i 1. etasje
- 4 soverom samlet i 2. etasje
- Nytt, delikat bad fra 2025 + eget vaskerom
- Peis i stue som skaper lun og hyggelig atmosfære
- Solrik, nybygd markterrasse
- Garasje med ladeboks for elbil
- Nyere laminatgulv lagt i 1. etasje
- Mulighet for påbygging av kuber (9 x 9)

Velkommen!





1. Etasje







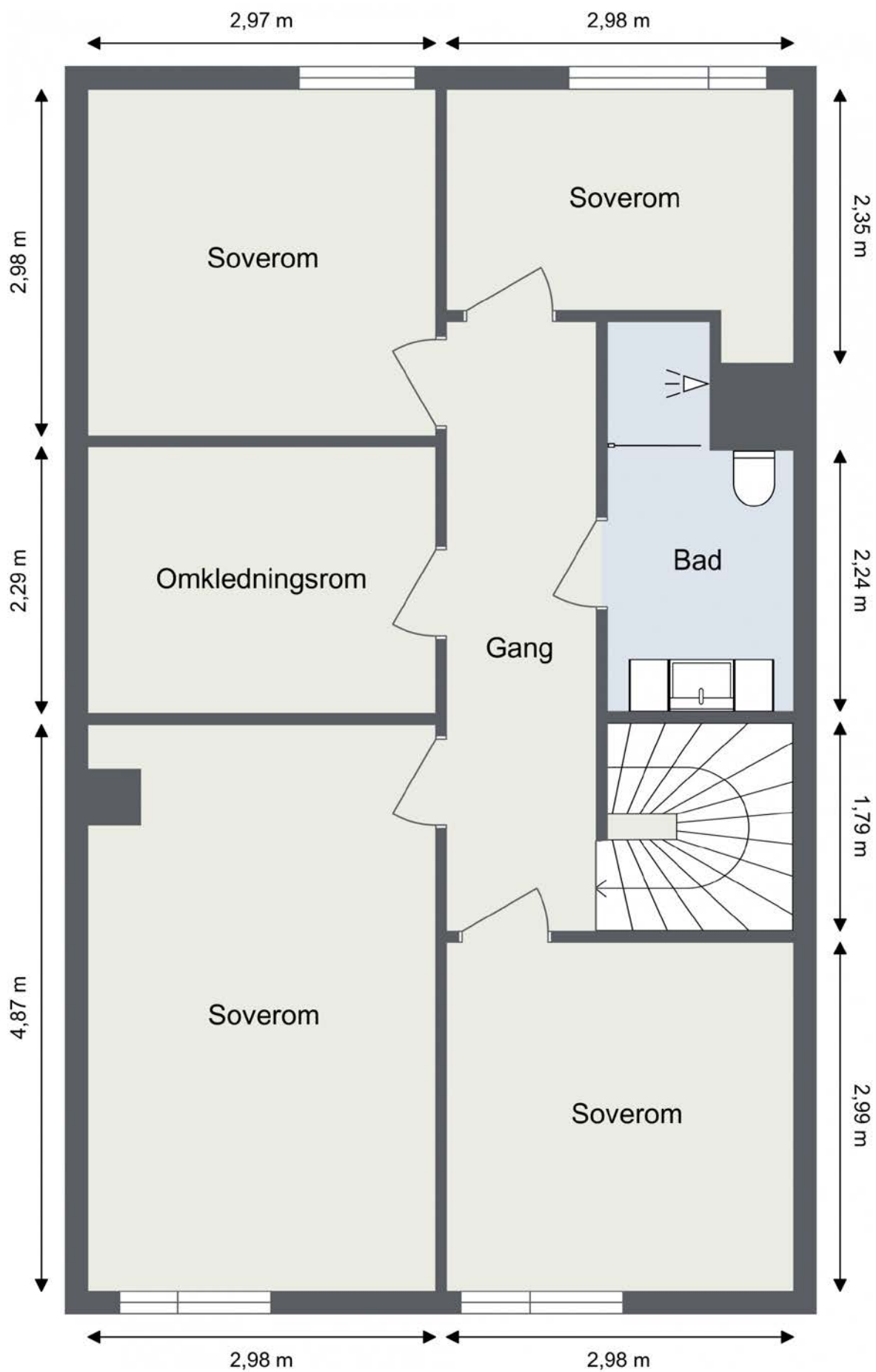








2. Etasje



2. Et

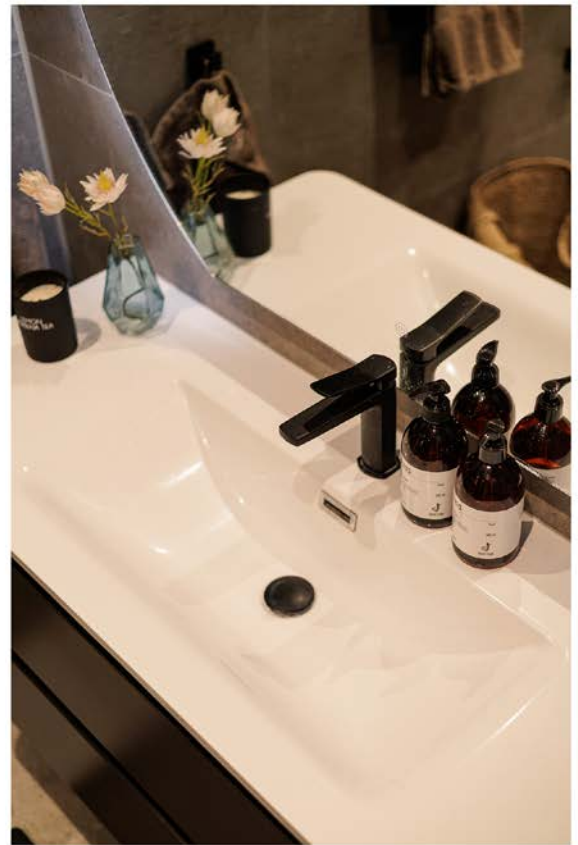
2.Etasje

casje



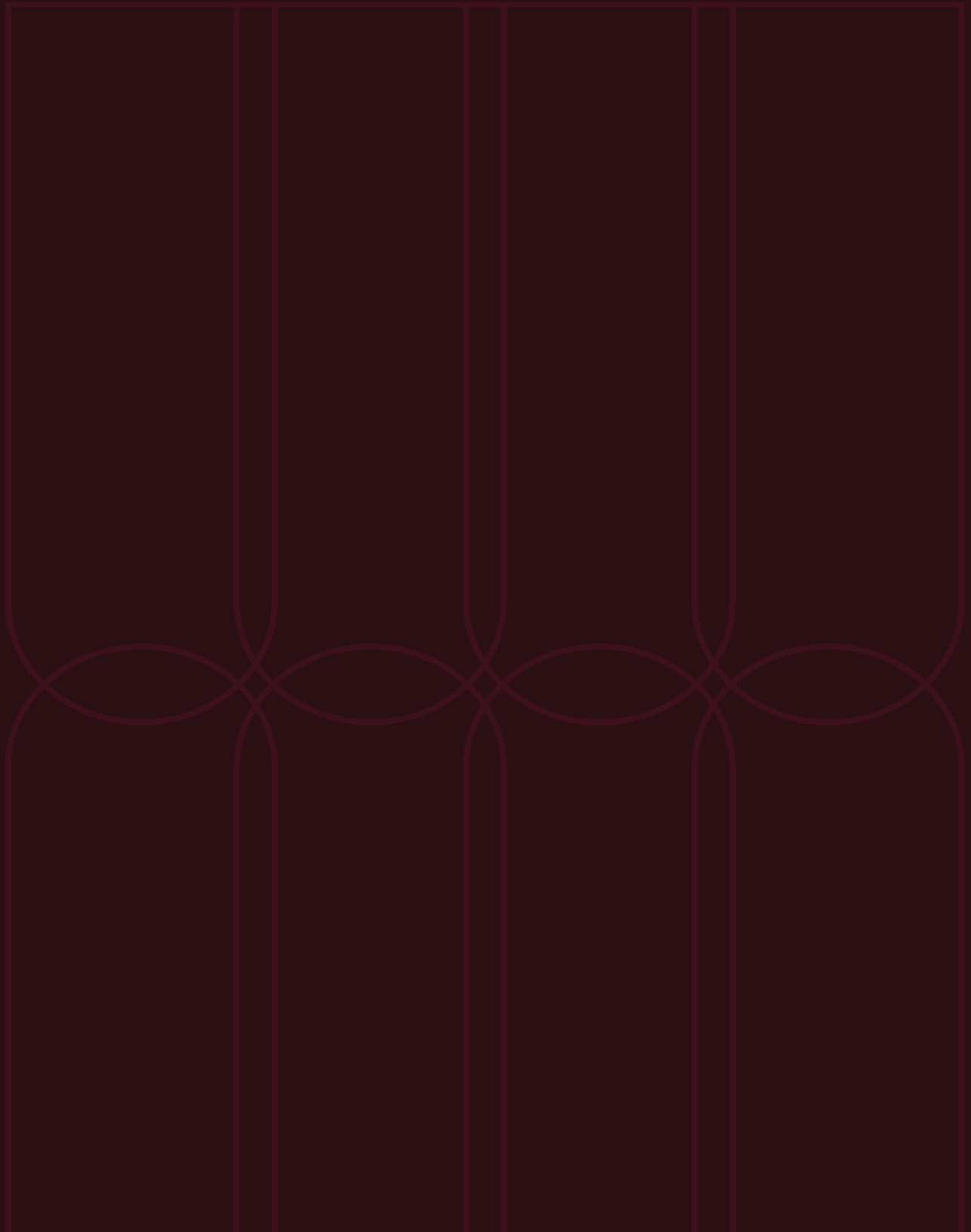






LANDSKRONAVEIEN 386

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 250 000

Omkostning kjøper

5 250 000 (Prisantydning)

271 182 (Andel av fellesgjeld)

5 521 182 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 406 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

18 656 (Omkostninger totalt)

5 539 838 (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 539 838

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 990,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:

Felles bygningsforsikring, eiendomsskatt, kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett, garasjeplass, honorarer til styret og forretningsfører, avdrag og renter på felleslån.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i fellesutgiftene.

Fellesgjeld

Kr 271 182 pr. 26.01.2026

Borettslagets lån utgjør totalt kr 46 100 947,- pr. 26.01.2026.

Lånenummer: 83987190429, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.01.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 411

Saldo per 26.01.2026: 46 100 947

Andel av saldo: 271 182

Første termin/første avdrag: 30.01.2024 (siste termin 30.03.2060)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Styret i borettslaget bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Sikringsordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: -Innbo forsikring

-Utvidet pakke av tv eller internett (eller begge deler)

-Alarmsystem

Formue:

Andel fellesformue: Kr 16 060 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 412 871 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 651 484 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Nabolaget har skoler, barnehager og et godt aktivitetstilbud, så vel som nærhet til butikker, fine turområder og offentlig kommunikasjon. Skjetten stadion ligger kun 6 min unna til fots, og det er ca. 18 minutters gange til svømmehall med folkebad lørdager og kurs for alle aldre og nivåer ellers i uken.

For golfere er det ca. 8 minutters kjøring til Hauger Golfklubb ved Hellerudsletta og samme avstand til Lillestrøm Golfklubb sine fasiliteter. De som foretrekker frisbeegolf kan glede seg over en ny 18-hulls bane på Skjetten. Om vinteren er det kort vei til skøytebane, og for den som er glad i alpint anbefales en tur til Varingskollen Alpinsenter.

Forøvrig er det umiddelbar nærhet til skog og mark med fine turområder som kan benyttes gjennom hele året. En kort sykkeltur unna finner du Nebbursvollen Friluftsbad - Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. Området har dessuten

asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort gangavstand til flere buss- og trikkestopp på Landskronaveien, hvor blant annet bussruter som 380, 375, 381, 385 og 3371 passerer med forbindelser til både Lillestrøm, Oslo og nærområdene.

I tillegg ligger det gode togforbindelser i nærheten via Lillestrøm stasjon, som er et regionknutepunkt med ruter mot Oslo, Gardermoen og videre ut i landet.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Gjellerås skole er en barneskole tilbyr undervisning for elever på 1.-7. trinn. Skolen har et trygt og inkluderende læringsmiljø med fokus på faglig utvikling, trivsel og samarbeid mellom hjem og skole. Den ligger i rolige og naturnære omgivelser med gode uteområder som legger til rette for lek og fysisk aktivitet. Fra boligen er det cirka 10-15 minutters gangavstand til skolen, og skoleveien består av barnevennlige gangveier og trygge krysningspunkter, noe som gjør det enkelt og sikkert for barna å gå til og fra skolen på egen hånd.

Stav skole er en ungdomsskole for elever på 8.-10. trinn. Det tilbys varierte undervisningsopplegg og gode muligheter for samarbeid, mestring og personlig utvikling i ungdomsårene. Fra boligen er det omtrent 15-20 minutters gangavstand til skolen.

Rundt Landskronaveien på Skjetten finnes det flere gode barnehage tilbud, blant annet Uglebakken barnehage, Melby barnehage og Linbråten barnehage. Barnehagene ligger i kort gangavstand fra boligen og har trygge, barnevennlige adkomstveier gjennom rolige boligområder. Dette gjør hverdagen enkel for småbarnsfamilier, med nærhet til flere etablerte og populære barnehager i nærområdet.

Parkering

Rekkehuset har parkeringsplass i felles garasjerekke. Garasjene er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke skilles ut.

PARKERINGSBESTEMMELSER

- Biler skal parkeres i garasjer eller på oppmerkede parkeringsplasser. Garasjer skal kun brukes til parkering av biler/motorsykler.
- Parkering i stikkveier, på egen parsell eller på grøntområder er ikke tillatt.
- Stikkveiene eies av Lillestrøm kommune, og feilparkerte biler kan bli bøtelagt eller fjernet av kommunen.
- Bilkjøring i stikkveiene skal begrenses til det nødvendige, som varetransport o.l.
- Uregistrerte/skadede kjøretøy må ikke henses på borettslagets eiendom. Disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko via forretningsfører.
- Se gjeldende parkeringsregler hos det til enhver tid engasjerte parkeringsselskapet.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 5700.8 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger en ferdigattest for rekkehus m 6 leiligheter i Landskronaveien 384-394, datert: 02.05.1972. Før dette forelå en midlertidig brukstillatelse, datert: 12.02.1970. Anmerkninger: dørene ut til balkong og terrasser samt boddører tilfredsstiller ikke funksjonskrav.

Det foreligger en ferdigattest for tilbygg/påbygg rekkehusleilighet i Landskronaveien 386, datert: 30.10.1981.

Anmerkninger: Beslaget i gesimsutluftingen må ferdigmonteres snarest.

Det foreligger en akseptert melding om tiltak – tilbygg i Landskronaveien 386, datert: 19.08.2004. Tiltak: nytt bygg, tilbygg. BRA: 9 kvm.

Boligens godkjente plantegninger er mottatt og kontrollert opp mot dagens planløsning, men det er registret følgende avvik:

- Tilbygget består av spisestue i 1. etasje og to soverom i 2. etasje. På de godkjente plantegningene er det ingen beskrivelse av hva slags type rom de er byggesøkt som.
- Entré er omtalt som vindfang/bod i de godkjente plantegningene.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggesøke slik planløsningen er i dag.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 02.05.1972.

Innhold

1. ETASJE

Entré

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig og innbydende entré med gode garderobeløsninger. Her er det rikelig med plass til yttertøy og sko, og sonen oppleves både praktisk og representativ. Fra entréen er det direkte utgang til terrasseplatting på boligens fremside – en hyggelig overgang mellom ute og inne.

Stue

Stuen fremstår som boligens naturlige samlingspunkt – generøs i størrelse og badet i dagslys fra flere himmelretninger. Den gjennomtenkte planløsningen gir rom for flere møbleringssoner: en skjermet TV-krok, en romslig spisestuedel i tilknytning til kjøkkenet, samt en egen nisje som egner seg perfekt til lesestol, hjemmekontor eller bibliotek. Peisen tilfører både varme og atmosfære, og skaper en lun ramme rundt oppholdsrommet.

Fra stuen er det direkte adkomst til terrasse og hage, noe som gir en sømløs forbindelse mellom inne- og uterom i sommerhalvåret.

Kjøkken

Kjøkkenet har en klassisk og tidløs innredning med profilerte fronter, supplert med enkelte overskap med glassfronter som gir et elegant uttrykk. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål gir en robust og funksjonell arbeidsflate. Integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn samt kjø- og fryseskap bidrar til et helhetlig og ryddig uttrykk. Kjøkkenet ligger naturlig tilknyttet spisestuen og legger til rette for hyggelige måltider og sosial matlaging.

Vaskerom

Vaskerommet er ifølge eier oppgradert i 2026 og fremstår moderne og funksjonelt. Rommet er flislagt og utstyrt med gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin samt fastmontert laminat benkeplate. Veggene er sparklet og malt, noe som gir et rent og helhetlig uttrykk.

2. ETASJE

Soverom (4)

I boligens andre etasje finner du fire gode soverom. Det største rommet kan alternativt benyttes som stue eller allrom dersom behovet for fire soverom ikke er til stede.

Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Soverom tre og fire har fine størrelser og egner seg utmerket som barnerom, ungdomsrom eller gjesterom. Ett av rommene har garderobeskap plassert i egen nisje, som gir en praktisk og plassbesparende løsning.

Bad

Badet er ifølge eier pusset opp i 2025 og holder en moderne standard. Rommet er flislagt og innredet med baderomsmøbel med glatte fronter, servant og veggmontert toalett med innebygget siste. Dusjsonen er utstyrt med innfellbar dør i herdet glass, noe som gir et stilrent og luftig uttrykk.

Walk-in garderobe

Praktisk og romslig walk-in garderobe med garderobeinnredning på begge sider. Her er det god oppbevaringsplass for klær, sko og tekstiler – en løsning som bidrar til en ryddig og harmonisk hverdag.

Uteplasser:

Boligen har to terrasseplattinger som gir fleksible og attraktive uteoppholdssoner gjennom dagen. Terrasseplattingen på fremsiden skaper et hyggelig førsteinntrykk og er et perfekt sted for morgenkaffen i rolige omgivelser. Den andre terrassen, med adkomst fra stuen, oppleves mer privat og gir gode rammer for lange, solfylte dager i behagelige omgivelser.

Her ligger alt til rette for å samle familie og venner til hyggelige sammenkomster – enten det er uformelle grillkvelder, sommerlunsjer eller sosiale kvelder under åpen himmel. Med god plass til utemøblement og beplantning kan terrassene innredes som naturlige forlengelser av oppholdsrommene, og skape en sømløs overgang mellom inne- og uterom i den varme årstiden.

Boder

Boligen byr på svært gode oppbevaringsmuligheter med praktiske løsninger både inne og ute. Under trappen er det etablert en romslig bod som utnytter arealet på en effektiv måte – ideell for sesongutstyr, sportsartikler eller annen oppbevaring man ønsker lett tilgjengelig. I tillegg disponerer eiendommen to utvendige boder, som gir rikelig med plass til hagemøbler, verktøy, sykler og øvrig utstyr. Samlet sett bidrar dette til en ryddig og oversiktlig hverdag, med god kapasitet for oppbevaring gjennom hele året.

Areal

BRA - i: 126 m²

BRA - e: 24 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 150 m²

TBA: 87 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bod

BRA-e: 8 m² Uteboder (2 stk)

2. etasje

BRA-i: 63 m² Bad, Gang, Omkleddingsrom, Tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

87 m² Markterrasse på 37 kvm og markterrasse på 50 kvm.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Garasjerom

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Standard

GULV:

Innvendige gulv er belagt med laminat, gulvbord og flislagte overflater.

VEGGER:

Malt brystningspanel. Tapet. Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie.

HIMLING:

Malt panel. Sparklet og malte plater. Trepanel. Takessplater.
Himlingshøyde ca. 2,34 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i soverom.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Selger har eid eiendommen siden 2007.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Oppussing av Bad + bytte sluk vaskerom
Arbeid utført av: solutec vvs as AS og

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ny membran på bad

Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Nei

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Oppussing av bad baderom
Arbeid utført av: Soolutec vvs as

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Strøm til nytt oppuset
Arbeid utført av: Linje Elektro

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Kontroll i ca 2015 så vidt jeg husker

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Lader garage

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd platting

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers
egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det
mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av
det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget:
Samsvarserklæring signert og datert 28.11-2024 er
fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering av bad i 2.
etasje, trukket om ny utejevningsforbindelse til
hovedavløp, fast tilkobling av vvb på vaskerom, isolert
jordledere i sikringsskap. (Linje Elektro Service AS)

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring
fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter
01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke
samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en
økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent
installatørbedrift, som har gjort de nødvendige
kontrollene for å sikre eget arbeid.

Modernisert/Påkostet år: 2021-2026

Moderniseringer og påkostninger: OPPDRAGERINGER:
2026:

-Oppussing av vaskerom med nytt sluk, membran på
gulv og fliser.

-Byttet ventil på varmtvannsbereder.

-Nytt avløpsrør til sluk i vaskerom.

2025:

-Bygget ny markterrasse med adkomst fra spisestue.

-Oppussing av bad i 2. etasje.

2024:

-Nytt rør i rør system til bad i 2. etasje med fordelerskap i
vaskerom.

2022/2021:

-Malt veggoverflater og himling i 1. etasje.

-Lagt laminatgulv i 1. etasje.

Oppgraderinger i borettslaget:

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er
utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2022/2021: Bytte av enkelte bord på utvendige
kledningen. Malt utvendig kledning.

For detaljert informasjon om bygningens
vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Bebyggelsen

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

Tilhørende garasjeplass i felles garasjerekke og to
uteboder.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en
tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en
teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle
avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er
vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter
grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges
inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for
kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold
som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert
med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik
fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan
innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er
merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra
tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

-Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje)

-Våtromsvegger (Vaskerom / 1. etasje)

-Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)

-Drenering

- Yttervegger
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Fundamenter: Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/ undersøkt. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaringsbefaring.
- Terrengforhold rundt boligen: Beskrivelse: Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
- Hulltaking bad – Vaskerom, 1. etasje. Beskrivelse: Overflater er ikke eksponert for vann og hullboring er derfor ikke foretatt. Fuktindikator er benyttet og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.
- Garasje: Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt liggende trepanel og tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.
- Utebod 1 og 2: Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Utebod med yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Profilert ytterdør i tre. Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

TEKNISK:

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til bad med fordelerskap i vaskerom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i vaskerom.

Stoppekraner for kaldtvann til bad er lokalisert i fordelerskap.

Hovedstoppekran er lokalisert i luke i vaskerom.

Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato i vaskerom og kjøkken.

Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter, ukjent alder, montert i vaskerom.

VENTILASJON:

1. etasje:

Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Oppdriftsventilasjon med ventil i vaskerom.

2. etasje:

Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Friskluftsventil på yttervegg i to soverom.

Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Elektrisk avtrekksvifte på oppdriftsventilasjon i bad

Øvrig informasjon

Adresse

Landskronaveien 386, 2013 SKJETTEN

Gnr. 69, bnr. 29, ideell andel 1/1

i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 159 i Gjelleråsen

Borettslag med orgnr. 948122294

Selger

Snorre Langen

Borettslag

Gjelleråsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948122294

Andelsnummer: 159

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

Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 948122294.

Gjelleråsen Borettslag består av 170 boliger og ingen næringslokaler.

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

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

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

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

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: Protector Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 1363191

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

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

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

Forkjøpsrett: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten har vært utlyst med meldefrist 10.02.2026.

Endelig avklaring fås etter budaksept.

Forkjøpsfrist: 2026-03-09T23:00:00Z

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskap for 2024 vider følgende tall:

Driftsresultatet: 3 708 557,-

Årsresultatet: 1 183 146,-

Sum overført til annen egenkapital: 1 183 146,-

Se årsregnskapet vedlagt for mer informasjon.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter utarbeidet og sist endret: 18.06.2025.

Listen er ikke uttømmende, kun oppsummert det mest relevante. Vi anbefaler at alle setter seg inn i dokumentene vedlagt.

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

- Borettslaget er for tiden tilknyttet boligbyggelaget USBL

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

-Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate

bruken av boligen til andre.

- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde.
- Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- Garasjene er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke skilles ut.
- Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Husordensregler, endret: 18.06.2025

Listen er ikke uttømmende, kun oppsummert det mest relevante. Vi anbefaler at alle setter seg inn i dokumentene vedlagt.

- Det må ikke foretas noen utbygginger/forandringer utvendig på leiligheten. Alle byggesaker må godkjennes av styret på forhånd. Bygging av ny «kube» - egen søknadsprosess.
- Det finnes egne retningslinjer for bygging av «bod»/lekestue/drivhus
- Samt egne retningslinjer for bygging av platting
- Samt egne retningslinjer for bygging av gjerder
- Styret har ansvar for beskjæring av trær og busker i stikkveier og på felles lekeplasser. Beboere må holde egen parsell ryddig og i orden på begge sider. (inkludert gressklipping)
- Beboer må søke styret om tillatelse til å installere aircondition/varmepumpe.
- Det skal være ro i boligen mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Støyende arbeid er ikke tillatt mellom kl. 21:00 og kl. 07:00.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Det gjennomføres dugnad hver vår.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Gul

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

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

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innnetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Hvis et rom på visningen mangler fast installert

oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var på ca. 13 331,09 kWh og da en utgift på 12.901,68 kr. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Kommuneplanen, tilsendt av Lillestrøm kommune, datert: 26.01.2026 viser at området er regulert til boligbebyggelse - nåværende.

Reguleringsplan på bakken, tilsendt av Lillestrøm kommune, datert: 26.01.2026 viser at område er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Matrikkelkart, tilsendt av Lillestrøm kommune viser at eiendommen har eiendomsgrenser med: Middels - høy nøyaktighet.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Skjettenområdet beskriver følgende:
I boligfeltene på planen påført tallene 1-8 kan bygges

eneboliger og rekkehus i inntil 2 etasjer samt boligblokker i inntil 4 etasjer over det omgivende terrengs høyeste punkt.

Eiendommen ligger i felt 4, med U= 0,4.

Boligfeltene skal ha lekeplasser innarbeidet i bebyggelsesplanen.

SKJETTENBYEN HÅNDBOK:

Rekkehusene i Skjettenbyen er designet som en modulbasert bebyggelse – med moduler på 3×3 m som gjør det mulig å bygge på eller ut i ettertid. Enheten som selges er ikke ferdig påbygget, så her vil det være mulig å bygge ut flere kuber. Håndboken for bestemmelser for videre utbygging kan fås av megler.

Geodata, tilsendt av Lillestrøm kommune, datert:

26.01.2026 viser at eiendommen er berørt av følgende:

- Støykartlegging veg: gul sone
- Marin grense: Areal under marin grense
- Mulighet for marin leire: Stor mulighet
- Radon aktsomhet: moderat/lav aktsomhet
- Kulturminner: Vernekategori 3
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred: Aktsomhetsområde

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 kan ses hos megler.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i borettslagets grunnbok:

Heftelser i eiendomsrett:

1977/3110-2/8 12.05.1977 FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/1111-1/8 25.02.1980 OBLIGASJON

Beløp: NOK 6 718 800

Panthaver: SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L

LØPENR: 1481603

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/4224-1/8 29.03.1995 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1994/18156-1

2014/946095-1/200 31.10.2014 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 28 000 000

Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/84297-1/200 27.01.2017 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 11 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

Uomsettelig

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3046708-1/200 18.09.2020 12:57

** MASSETRANSPORT

FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

TIL: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2276006-1/200 27.03.2020 08:52

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 15 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3048359-1/200 18.09.2020 14:33

** MASSETRANSPORT

FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

TIL: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

Intet er registrert på andelsens grunnbok.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig/kommunal vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på

dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

Se alle dokumenter i salgsoppgavens vedlegg.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 46 930,05

Fakturagebyr per stk. (1500 kr pr stk - Vi tar fakturaer) kr 4 500,00

Grunnpakke bolig info** (Kommunal info + forretningsfører info mm) kr 11 700,00

Markedspakke inkl. digitalmarkedsføring på sosiale medier, stor annonse finn.no, ukens bolig finn.no, prospekter mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Visning-/overtagelseshonorar pr. stk. (1 inkl av kr 2000) kr 2 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 570,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 28 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 128 350,05

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

Tlf: 452 05 154

Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no

Tlf: 463 64 086

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

15.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LANDSKRONAVEIEN 386

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260034	
Selger 1 navn	
Snorre Langen	
Gateadresse	
Landskronaveien 386	
Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SL

1

Document reference: 02260034

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppussing av Bad + bytte sluk vaskerom
Arbeid utført av	solutec vvs as AS og

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran på bad
-------------	-------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av bad baderom
Arbeid utført av	Soolutec vvs as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Strøm til nytt oppuset
Arbeid utført av	Linje Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll i ca 2015 så vidt jeg husker
-------------	---------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lader garage
-------------	--------------

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

 Beskrivelse

Bygd platting

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
snorre langen	a398a7b0708fe30e7709 984a07ae0e9a42eb2b26	23.01.2026 11:41:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260034

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LANDSKRONAVEIEN 386, 2013 SKJETTEN

Gnr: 69 Bnr: 29 3205 Lillestrøm kommune.
Rekkehus

Dato befaring: 28/01/2026
Utskriftsdato: 30/01/2026
Oppdragsnummer: 98828
Referansenr: 12492



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

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

Tilhørende garasjeplass i felles garasjerekke og to uteboder.

Standard

Bolig med noe ny og eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

- Oppussing av vaskerom med nytt sluk, membran på gulv og fliser.
- Byttet ventil på varmtvannsbereder.
- Nytt avløpsrør til sluk i vaskerom.

2025:

- Bygget ny markterrasse med adkomst fra spisestue.

2024:

- Oppussing av bad i 2. etasje.
- Nytt rør i rør system til bad i 2. etasje med fordelerskap i vaskerom.

2022/2021:

- Malt veggoverflater og himling i 1. etasje.
- Lagt laminatgulv i 1. etasje.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2022/2021: Bytte av enkelte bord på utvendige kledningen. Malt utvendig kledning.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1971, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Vaskerom / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Snorre Langen
 Takstmenn: Daniel Aas
 Befaring/tilstede: Eier: Snorre Langen, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Rekkehus
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikk.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikk.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 69 Bnr: 29
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 5700.8 m²
 Hjemmelshaver: Gjelleråsen Borettslag
 Adresse: Landskronaveien 386, 2013 Skjetten

Andelsleilighet

Selskap: Gjelleråsen Borettslag
 Organisasjonsnr: 948122294
 Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl
 Eier: 159
 Andelsnummer: Snorre Langen

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	28/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	23/01/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	27/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	02/07/1970		Godkjente plantegninger er mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår 1971

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	63	0	0	87
2. etasje	63	0	0	0
Sum bolig:	126	0	0	87
Sum BRA:	126			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

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

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	3	0	0
Sum bolig:	0	3	0	0
Sum BRA:	3			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod 2

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

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

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Rekkehus

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten tilhører borettslagets ansvarsområde. Det er allikevel foretatt vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser i fellesarealer og rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

Lovlighet

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest på boligen fra byggeår. Ferdigattest for tilbygg, datert 30.10-1981 foreligger.

Boligens godkjente plantegninger er mottatt og kontrollert opp mot dagens planløsning, men det er registret følgende avvik:

- Tilbygget består av spisestue i 1. etasje og to soverom i 2. etasje. På de godkjente plantegningene er det ingen beskrivelse av hva slags type rom de er byggesøkt som.
- Entré er omtalt som vindfang/bod i de godkjente plantegningene.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde slik planløsningen er i dag.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Bilder i forbindelse med oppussing av vaskerom.
- Bilder i forbindelse med oppussing av bad.
- Faktura for montering av ny sluk i vaskerom. (AXO Prosjekt AS)
- Samsvarserklæring signert og datert 28.11-2024 er fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering av bad i 2. etasje, trukket om ny utejevningsforbindelse til hovedavløp, fast tilkobling av vvb på vaskerom, isolert jordledere i sikringsskap. (Linje Elektro Service AS)
- Faktura for levering av sanitærinstallasjoner til bad er fremvist. (Solutec VVS AS)

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG:
IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks bygghandbøker er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet. Enkelte kledningsbord ble byttet og malt i 2022/2021, i følge eier. (Regi av borettslaget)

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekking med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Kompakttak i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige himlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takpapp av eldre/ukjent alder.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besikket fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse:	Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2020. Isolert ytterdør med glassfelt.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020. 2. etasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør. Profilerte innvendige dører for øvrig.
--------------	---

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

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra entré, ca. 37 m ² . Terrassebord på bjelkelag.
	Markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra spisestue, ca. 50 m ² . Terrassebord på bjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Terrassen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det kan derfor være skader, som ikke blir oppdaget under befaringen.

TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. " Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue, kjøkken, entré og spisestue.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledning mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til bad med fordelerskap i vaskerom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i vaskerom. Stoppekraner for kaldtvann til bad er lokalisert i fordelerskap. Hovedstoppekran er lokalisert i luke i vaskerom. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato i vaskerom og kjøkken. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 115 liter, ukjent alder, montert i vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	1. etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Oppdriftsventilasjon med ventil i vaskerom. 2. etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i to soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekksvifte på oppdriftsventilasjon i bad.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør til vaskerom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang, omkleddingsrom og tre soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapp og rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk tilknyttet innvendig trapp.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. I dette tilfellet er rekkverket under 0,9 m.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra ca. 2010.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjølfrys er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Den integrerte fryseren er ikke ordentlig festet til kjøkkenfronten. Enkelte kjøkkenfronter har tegn til avflassing. Det er også registrert en sprekk i induksjonstoppen. TG 2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje og nevnte forhold.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige guly

Beskrivelse:	Innvendige guly er belagt med laminat, gulvbord og flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert lokal svelling og sprekkdannelser i enkelte skjøter på laminatgulvet. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt brystningspanel. Tapet. Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt panel. Sparklet og malte plater. Trepanel. Takessplater. Himlingshøyde ca. 2,34 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i soverom.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent/eldre. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Sist i 2014. Samsvarserklæring signert og datert 28.11.2024 er fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering av bad i 2. etasje, trukket om ny utejevningsforbindelse til hovedavløp, fast tilkobling av vvb på vaskerom, isolert jordledere i sikringsskap. (Linje Elektro Service AS)
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2025. I 2025 ble det lagt nytt sluk, gulvmembran og fliser. Faktura for montering av ny sluk er fremvist. FDV dokumentasjon og dokumentasjon på membran er ikke fremvist.
--------------	---

Våtromsgulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater. Malt glassfiberstrie.
Tilstandsvurdering:	Overflatene bærer preg av alder og slitajse med noe avflassing og ujevnheter. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Fastmontert laminat benkeplate.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Hulltaking bad – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Overflater er ikke eksponert for vann og hullboring er derfor ikke foretatt. Fuktindikator er benyttet og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.
Tilstandsvurdering:	

TG:
IU

Våtrom – Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2024. Det er fremvist bilder under oppussing. FDV dokumentasjon og dokumentasjon på utførelse av membran er ikke fremvist.
--------------	---

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk i dusjonen er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Gulvet utenfor dusjonen er tilnærmet flatt.
Tilstandsvurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Malt panel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget susterne og servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt liggende trepanel og tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Tilstandsvurdering:

Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.

TG:
IU

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod med yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Profilert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering:

Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

TG:
IU

Utebod 2

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod med yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag for boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Teppet og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Nabolagsprofil

Landskronaveien 386 - Nabolaget Landskronaveien - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tårnbyveien Linje 375, 380, 385	6 min 0.6 km
Olavsgaard Totalt 18 ulike linjer	11 min 0.9 km
Strømmen stasjon Linje L1	6 min 3 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	10 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 20.2 km

Skoler

Gjellerås skole (1-7 kl.) 478 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	21 min 1.9 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	5 min 2.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	9 min 4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 5.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

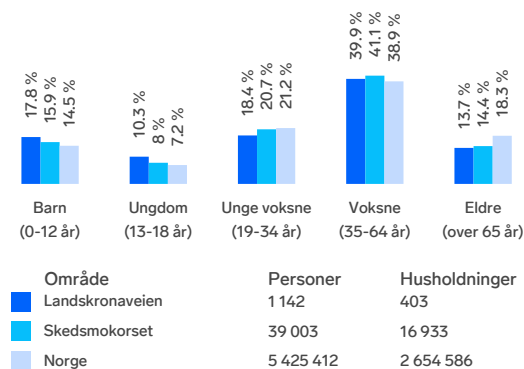
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Melby barnehage (1-5 år) 68 barn	2 min 0.2 km
Linbråten barnehage (0-5 år) 138 barn	3 min 0.3 km
Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Meny Skjetten PostNord	12 min 1 km
Coop Extra Skjettentoppen	21 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



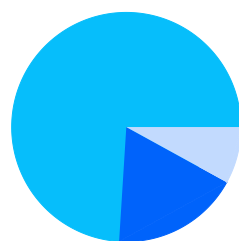
Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100

Sport

-  Bråten skole - gymnastikksal 2 min 
Aktivitetshall 0,2 km
-  Melby skole - balløkke 2 min 
Ballspill 0,2 km
-  Just Padel Hellerudsletta 7 min 
-  Fresh Fitness Strømmen 10 min 

Boligmasse



- 18% enebolig
- 74% rekkehus
- 8% annet

«Hyggelig boligområde.»

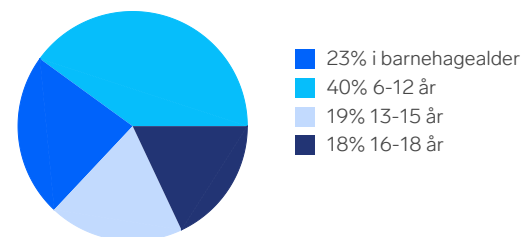
Sitat fra en lokalkjent

“

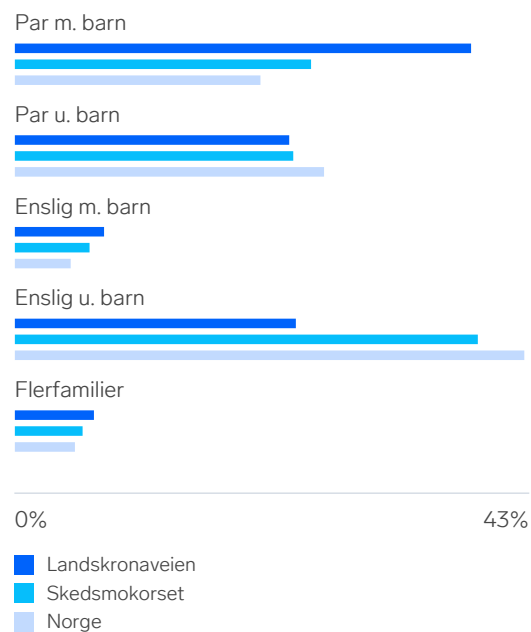
Varer/Tjenester

-  Skjetten Nærserver 12 min 
-  Boots apotek Skjetten 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

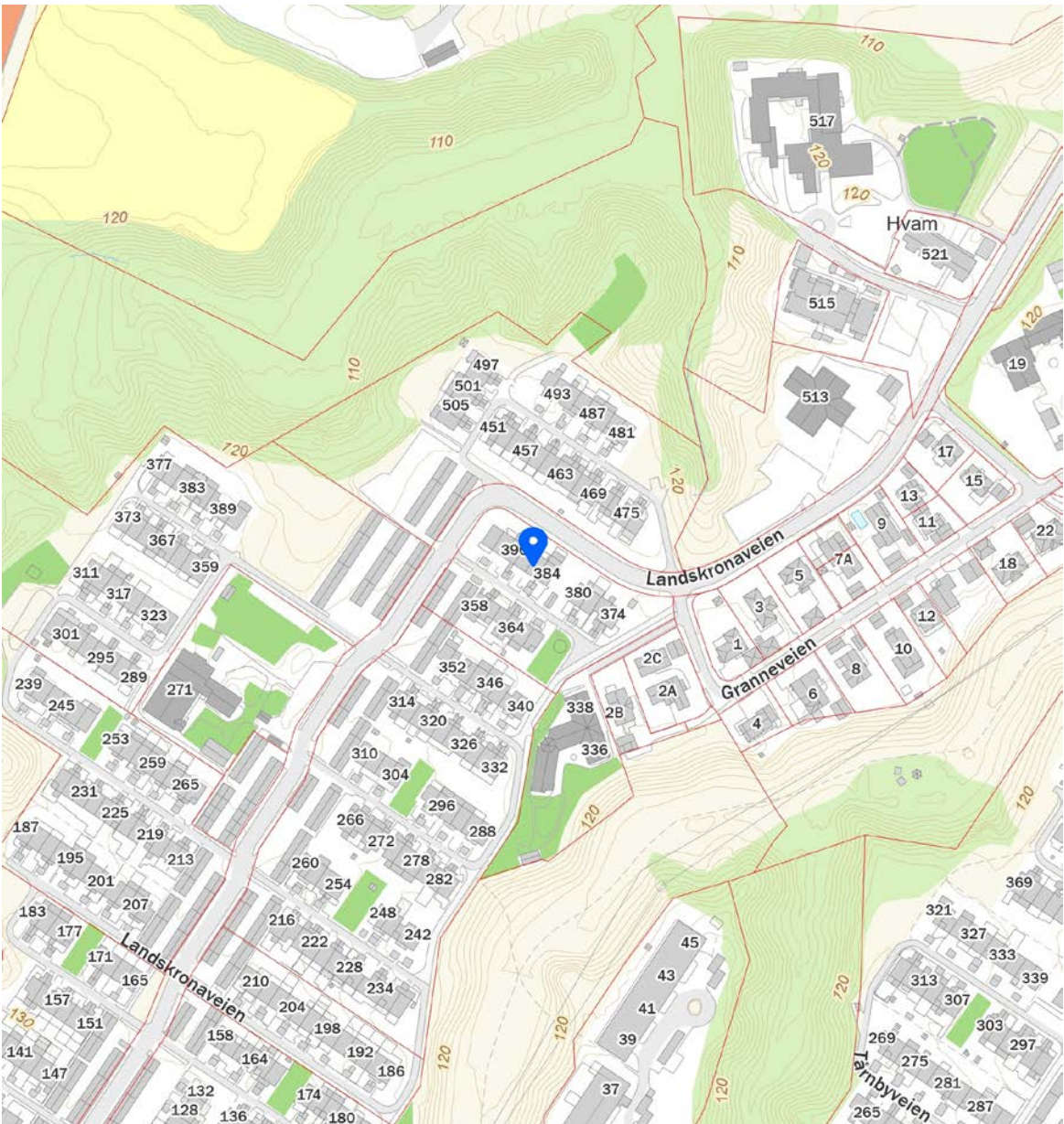


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 2025



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 2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 26.01.26 Side 1 av 2

Gjeller ³ sen Borettslag	V ³ r ref.: 2187/159	Fndelsdato eier: 04.02.1973
Landskronaveien 386	Type: Tilknyttet annet boligbyggelag	
2013 SKJ ETTEN	Eiere: Snorre Langen	
Organisasjonsnr: 948 122 294	Andelsnr: 159	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 990

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 6 530

Objekt: Garasje plass nr 386 (21871 - 166) 460

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ n kostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	271 182	Gjeld siste ³ rsoppg.: 271 182
Klient ajourf. l ³ n:	46 100 947	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 46 100 946

Spesifikasjon av l³ n:

L³ n nummer: 83987190429, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 26.01.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 411

Saldo per 26.01.2026: 46 100 947

Andel av saldo: 271 182

Første termin/første avdrag: 30.01.2024 (siste termin 30.03.2060)

L³ n fellesgjeld

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Vibeke Herrmann

Adresse: Landskronaveien 378

Postnr/-sted: 2013 SKJ ETTEN

Telefon: Mob.: 92425709

E-post: jerik-n@online.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	16 060	Gjeld:	271 182	Andre inntekter:	1 215
		Utgifter:	14 334		

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	159	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 69/29

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1363191
--------------	--------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting:	20.11.2007
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Elektrisk/ ved
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H3 rfagre

Dato utkjrt: 26.01.26 Side 2 av 2

Gjeller ³ sen Borettslag	V ³ r ref.:	2187/159	Fndelsdato eier:	04.02.1973
Landskronaveien 386	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag		
2013 SKJ ETTEN	Eiere:	Snorre Langen		
Organisasjonsnr: 948 122 294				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livslnp standard: Nei

Kategori: Rekkehus

Fasiliteter:

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

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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

Vedtekter for Gjelleråsen Borettslag

org nr 948 122294

tilknyttet BORI

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningsførsel, tilknytningsforhold m.m.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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.

2-

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

2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

2 Bruksoverlating

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

4-

- (1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, varmtvannsbereder, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Feil på vann, varme/fast ildsted eller elektrisk anlegg skal utbedres av godkjente fagfolk. Aquastop skal installeres på alle vanntilkoblinger/vannkilder utenfor våtrom med tilbakevirkende kraft! (TEK10) fra 1.juli 2010.
- (5) Tildekking av stake kum
Generalforsamlingen gir styret mandat til å pålegge andelseier å utbedre tildekking av stake kum. Andelseier gis varsel med mulighet til å utbedre tildekking innen 14 dager. Styret gis etter dette, rett til å engasjere håndverker til å utbedre tildekking på andelseier bekostning
- (6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Forhøyet egenandel vil også bli belastet andelseier.
- (10) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av varmepumper. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader grunnet varmepumper, inkludert

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

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

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

(13) Varmvannsbereder må installeres av godkjent installatør.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Garasjer

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

5-4 Tildekking av stake kum

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

5-5 Varmekabler i grunnmur

Varmekabler i grunnmur skal ikke benyttes i Gjelleråsen Borettslag.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Etter 6 år i styret må det vedlegges egen søknad til generalforsamling: hvorfor man skal gjenvelges, med skriftlig 10 års plan for borettslaget
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Trivselsregler.

Gjelleråsen Borettslag

Trivselsregler v1 18.06.2025.

(Erstatter ordensregler fra 2010)

1. FORMÅL

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

2. TILBYGG/PÅBYGG

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

Alle byggesaker må godkjennes av styret på forhånd.

Bygging av ny «kube» - egen søknadsprosess.

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

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

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

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

- Avstanden fra hovedhus til bod skal være minimum 1,5 meter fra begge sider av huset.
- Maksimal størrelse på bod eller leke hus i hagen er 3 x 1,5 meter (4,5 kvm).
- Maksimal høyde er 1,8 meter.

Retningslinjer for bygging av platting:

- Plattinger skal ikke festes til huset.
- Plattingen må tilpasses terrenget og bygges i ulike høydenivåer.
- Helleraden langs hus skal IKKE fjernes.

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

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

- Utvendig hoved stoppekran skal alltid være tilgjengelig.

Retningslinjer for bygging av gjerder:

- Gjerder mellom husene (foran og bak) kan være 3 meter lange og 1,8 meter høye, i henhold til Skjetten standard.
- Andre gjerder skal ikke være høyere enn 1,1 meter, (1,4 ved terreng) med unntak av endeleiligheter der gjerdet trappes ned til 1,1 meter Skjetten standard.
- Borettslaget er kun ansvarlig for 3 meter gjerde over utvendig stoppekran- Skjetten standard.

Piper:

Andelseiers ansvar.

3. PARKERINGSBESTEMMELSER

- Biler skal parkeres i garasjer eller på oppmerkede parkeringsplasser. Garasjer skal kun brukes til parkering av biler/motorsykler.
- Parkering i stikkveier, på egen parsell eller på grøntområder er ikke tillatt.
- Stikkveiene eies av Lillestrøm kommune, og feilparkerte biler kan bli bøtelagt eller fjernet av kommunen.
- Bilkjøring i stikkveiene skal begrenses til det nødvendige, som varetransport o.l.
- Uregistrerte/skadede kjøretøy må ikke henges på borettslagets eiendom. Disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko via forretningsfører.
- Se gjeldende parkeringsregler hos det til enhver tid engasjerte parkeringsselskapet.

4. UTEOMRÅDER

- Styret har ansvar for beskjæring av trær og busker i stikkveier og på felles lekeplasser.
- Beboere må holde egen parsell ryddig og i orden på begge sider. (inkludert gressklipping)

- Branngatene mellom boligene skal holdes ryddig og uten voksende hekker, søppel o.l. Det skal kunne kjøres en elektrisk rullestol for evakuering gjennom branngangen.
- Søppel skal ikke henges på parsellen. Hageavfall eller annet avfall skal ikke kastes i daler eller fellesområder, men leveres til offentlig gjenvinningsstasjon.
- Busker og trær på egen parsell må ikke vokse til sjenanse for naboer eller over husets høyde. Hekker skal ikke være høyere enn 1,8 meter.
- Helleraden langs husveggen, som beskytter isolasjon og drenering, skal **ikke** fjernes.
- Planting av trær eller busker som kan skade isolasjon/drenering er ikke tillatt.
- Bruk av Jacuzzi, badebasseng og trampoliner er beboers ansvar, inkludert oppsett, bruk og sikring mot ulykker, skader eller drukning. Tømming av slikt utstyr skal kun skje **direkte i kummer**.
- Mating av fugler er ikke tillatt da dette tiltrekker seg skadedyr som rotter og mus.
- Huset/boden skal vaskes årlig under vårdugnaden.

5. PARABOLANTENNER

- Beboer må søke styret om tillatelse til å sette opp parabolantenne.
- Parabolen skal monteres på en måte som minimerer sjenanse og må ikke festes direkte på yttervegg eller tak.
- Alle kostnader dekkes av beboer.

6. AIRCONDITION/VARMEPUMPE

- Beboer må søke styret om tillatelse til å installere aircondition/varmepumpe.
- Utdelen skal monteres på **bakkestativ** ved husvegg eller på terrasse i andre etasje. Viktig at tilhørende drypp panne/drenerings fat med frostsikkert rør installeres.
- Utstyret må ikke være til sjenanse for naboer (støy/vibrasjon) og skal oppfylle norske støykrav.
- Montering og demontering skal utføres av autorisert installatør.
- Alle kostnader dekkes av beboer. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold, utskifting og eventuelle følgeskader, inkludert egenandel i borettslagets forsikring ved større skader- forhøyet egenandel og erstatning for større skader må også beregnes.

7. BODBELYSNING

- Lyset på bodens endevegg er en del av stikkveibelysningen.
- Beboere er ansvarlige for at lyset på boden alltid fungerer. Ved behov for **lampebytte** på endevegg, kontakt styret på e-post.

8. DYREHOLD

- Dyrehold er tillatt, men eier må følge gjeldende lover og regler for dyrevern.
- Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere. (Så ikke la din hund stå ute alene om det fører til bjeffing)
- Det er ikke tillatt å mate fugler i borettslaget grunnet skadedyr.

9. RO I BORETTSLAGET

- Det skal være ro i boligen mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
- Støyende arbeid er ikke tillatt mellom kl. 21:00 og kl. 07:00.

Helligdagsfred:

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

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

Oppbevaring og lading av elsykkel og el sparkesykkel:

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

- 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 litumbatteri kan være eksplosive og gi rask, kraftig og giftig røykutvikling. Litium brenner uten tilgang til oksygen, og slike branner er ekstremt vanskelige å slukke, selv for brannmannskaper.

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

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

2 ukes varsel gis om ikke trivselsreglene følges.

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

Inkludert kjøring, søppelavgift og arbeidstimer.

Endringer i trivselsreglene:

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



INNKALLING 2025

Gjelleråsen Borettslag

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00

Skjetten klubbhus.

The logo for usbl, featuring a red house icon above the lowercase letters 'usbl'.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Gjelleråsen Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsmelding 2024

3 Godkjenning av årsregnskap 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

Styrets innstilling: Godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring FO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslagstiller :Terje Ferstad, Landskronaveien 366

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

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

Styrets innstilling: Styrets deltakelse i FO:

- Har deltatt på møter i 2024.
- Styret har ikke meldt seg ut av FO.
- Vi er med på alle økonomiske forpliktelser og fellesarrangement.
- Har valgt bort møtedeltakelse i 2025 pga. stor arbeidsmengde i eget borettslag.
- Styret har gitt skriftlig beskjed om dette til FO.

FOs rolle og utvikling:

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

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

Vi har siden 1976 ikke hatt noen stordriftsavtaler som påvirker vårt borettslag positivt økonomisk.

- Gjelleråsen borettslag har hatt en gressavtale de siste to tiår - hvor 16 000m2 har vært fakturert Gjelleråsen borettslag – som er kommunal grunn.

Økonomiske vurderinger:

FO har 5 møter første halvår med påfølgende sommerfest og 5 møter i andre halvår med påfølgende julebord, anses som svært kostbart og feil bruk av felleskapets midler.

- Alle 12 borettslag betalte kr 877 771,- kr i honorar for 2024 til FO.

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

Borettslaget har kun fellesavtale på snørydding, gressklipping og Telia.

Forretningsførerbytte 2023/2024:

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

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

Kritikk av FO:

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

Ingen stordriftsavtaler har gitt økonomiske fordeler for borettslaget siden 1976.

FO har dessverre ikke fremforhandlet felles avtale på vegne av alle borettslag for følgende tjenester som vi trenger, rørlegger, snekker, tak, vindu, dører, malere, maling og advokat.kontaktperson mot kommunen for samtlige tjenester vannmåler, uteareale, økt fokus på Skjettenbyen samarbeid med Skjetten AIL.

- I 2025 derimot ser vi FO som et utdatert og fordyrende ledd for vårt borettslag.

Fremtidige ønsker:

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

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

Gjelleråsen borettslag ønsker ikke å delta i FO i sin nåværende form og må vurdere vår fremtidige deltagelse.

Gjelleråsen borettslag vil fortsatt bidra til fellesutgifter som snømåking, gress klipping og andre arrangement.

Styrets innstilling:

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

5.2 Vedtektsendring maling

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud til Tårnbyveien Nord borettslag:

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

Kr. 10 439 620 inkl. mva.

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

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

Tilbud på maling fra Byggmakker Lillestrøm.

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

I tillegg kommer vindusmaling og maling til beslag etc.

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

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

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

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

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

Hva vil en lånefinansiert malejobb koste

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styrets innstilling:

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

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

Styret ønsker at forslaget faller.

5.3 Vedtaksendring møte Landskronaveien

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

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

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

Forslagstiller

Terje Ferstad, Landskronaveien 366

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

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

Valgkomiteen har innhentet følgende som ønsker å stille som kandidater:

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Kandidater til å bli varamedlemmer:

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

Forslag til vedtak: Kandidater til å bli varamedlemmer:

LKV 33 Anders Gustavsen

LKV 93 Inger Tustervatn

LKV 122 Kathrine Olsen Skaug

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

Årsmelding 2024 - Gjelleråsen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Gjelleråsen Borettslag består av 170 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

Styrets arbeid

Styremøter og arbeidstid:

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

USBL-overgang: Informasjonsflytting, kvalitetssikring og regnskapsmøte.

Vedlikeholdsplan utarbeidet og fulgt opp.

HMS-gjennomgang og oppstart av HMS-plan for 2025.

Søknad til Bomiljøfondet og budsjettarbeid.

Evalueringsmøte med USBL etter seks måneder.

Leverandøroppfølging:

Elbillading og strømkapasitet:

Defa kan ikke levere ønskede løsninger, vurderer nye leverandører.

Ladeanlegg kobles om for økt kapasitet (fra 10 kW til 23 kW).

Gamle varmekablers sikringer fjernes for mer strøm.

Oppgradering av sikringstavler og montering av overspenningsvern.

Installering av Easee Equalizer for lastbalansering.

Øvrige leverandører:

Parkeringssystem oppgradering vurderes.

Møter med TV/internettleverandører etter Telia-problemer (ingen endring mulig).

Gjennomgang av avtaler for snøbrøyting, gressklipping og renovasjon (2025-krav).

Tiltak vurderes for økte vann- og avløpskostnader.

Tilbud innhentet for maling, vask, stillas, landmåling og elbillading.

Kontrakt signert med malerfirma – oppstart av maleprosjekt.

Vurdering av varmepumpeleverandør og vedtektsendringer.

Økonomi:

Regnskapsanalyse 2005–2023.

Økonomisk plan for de neste 10 år.

Diverse tiltak:

Styrets e-post overført til Bonabo.

Gjennomgang av avtaler og alternative leverandører.

Befaring og pristilbud for rekkehusvask.

Utarbeidelse av nye Trivselsregler og vedtekter.

Forberedelser til beboermøter og generalforsamling.

Arrangementer: Julegrantenning og skøytedisco.

Planlegging av vårdugnad (lekeplasser, HMS-skilt, brannvern).

Søknad til Bomiljøfondet – tildelt 50 000 kr.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.03.2025

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Gjelleråsen Borettslag

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

Balanse 2024 Gjelleråsen Borettslag

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

Balanse 2024 Gjelleråsen Borettslag

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

Sted: _____

Dato: _____

Vibeke Herrmann
Styreleder

Kathrine Olsen Skaug
Styremedlem

Markus Bakklund Skaar
Styremedlem

Naveed Liaquat
Styremedlem

Thomas Andersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder Leieinntekter parkering for 2024.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Det er i 2024 anskaffet enkelte oppsett til lading av elbil. Dette er viderefakturert de aktuelle andelseierne og saldo på disse driftsmidlene er satt i 0,- pr 31.12.24.

Borettslaget består av 170 andeler. Eiendommen er oppført på G.nr 69, B.nr 27-29 i Lillestrøm kommune. Eiertomt på 29 443 kvm. Boligselskapets eiendom er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA, polisenr 1363191

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

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

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for Gjelleråsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjelleråsen Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Gjelleråsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accounting Firms

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 28. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN



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

28.03.2025 14:43:22

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Torstein Solheim Ølberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:53

Antall fremlagte fullmakter:13

Totalt:66

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Kopi maskin må redegjøres for

Lønnsutbetaling til styremedlem.

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr.370 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring FO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fellesorganet for Skjettenbyen i henhold til vedtatt møteplan.

Forslagstiller :Terje Ferstad, Landskronaveien 366

Vedtak:

Ikke vedtatt

27 stemmer

5.2 Vedtektsendring maling

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud til Tårnbyveien Nord borettslag:

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

Kr. 10 439 620 inkl. mva.

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

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

Tilbud på maling fra Byggmakker Lillestrøm.

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

I tillegg kommer vindusmaling og maling til beslag etc.

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

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

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

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

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

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

Hva vil en lånefinansiert malejobb koste

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

Vedtak:

Ikke vedtatt

5.3 Vedtaksendring møte Landskronaveien

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

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

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

Forslagsstiller

Terje Ferstad, Landskronaveien 366

Vedtak:

ikke vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

Valgkomiteen har innhentet følgende som ønsker å stille som kandidater:

[LKV 73 Huseyin Kaya](#)
[LKV 91 Linda Lyse](#)
[LKV 105 Lene Johnsrud](#)
[LKV 167 Tom Reine](#)
[LKV 366 Terje Ferstad](#)

Vedtak:

Valgt ble: Lars Thomas for 2 år.

Valgt ble: Linda Lyse for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Gjelleråsen Borettslag.

Side 4/5

[Kandidater til å bli varamedlemmer:](#)
[LKV 33 Anders Gustavsen](#)
[LKV 93 Inger Tustervatn](#)
[LKV 122 Kathrine Olsen Skaug](#)

Vedtak:

Valgt ble: Anders Gustavsen for 1 år.

Valg ble: Kathrine Olsen Skaug for 1 år

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Markus Bakkland Skaar

kl 2

Protokoll for Gjelleråsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Gjelleråsen Borettslag

18.06.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Gjelleråsen Borettslag 18/06/2025

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

Til behandling følger:

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

b) Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

c) Valg av sekretær til å føre møteprotokollen

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

e) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Kort oppsummert hva vi skal behandle:

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

Stemmeavgivning:

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

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

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

2. Saker til behandling:

Først litt om hvorfor styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling:

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

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

Lovpålagt vedlikehold:

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

Dette vil gi oss et lån på ca kr 107 500 000,-

- **husleieøkning = 1 796,- pr mnd.**

Ny husleie Gjelleråsen borettslag 2026 = 11 236,-

Dette anser styret som en umulig for oss å gjennomføre.

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

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

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

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

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

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

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

Styret ønsker disse sakene til behandling og godkjenning:

Forslag 1. Endring av vedtekter

Forslag til endringer i vedtekter:

Forslag 1-1:

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Endres til – (varmtvannsbereder fjernes):

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Forslag 2-1:

Vedtekter 5. slik den ser ut i dag 2025.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(5) Tildekking av stake kum

Generalforsamlingen gir styret mandat til å pålegge andelseier å utbedre tildekking av stake kum.

Andelseier gis varsel med mulighet til å utbedre tildekking innen 14 dager.

Styret gis etter dette, rett til å engasjere håndverker til å utbedre tildekking på andelseier bekostning.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

balkonger o.l.

(4) Feil på vann, varme/fast ildsted eller elektrisk anlegg skal utbedres av godkjente fagfolk.

Aquastop skal installeres på alle vanntilkoblinger/vannkilder utenfor våtrom med tilbakevirkende kraft! (TEK10) fra 1. juli 2010.

(5) Tildekking av stake kum

Generalforsamlingen gir styret mandat til å pålegge andelseier å utbedre tildekking av stake kum.

Andelseier gis varsel med mulighet til å utbedre tildekking innen 14 dager.

Styret gis etter dette, rett til å engasjere håndverker til å utbedre tildekking på andelseier bekostning

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

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

skade påført ved innbrudd og uvær.

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

utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av

at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. **Forhøyet egenandel vil også bli belastet andelseier.**

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

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

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

(13) Varmvannsbereder må installeres av godkjent installatør.

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

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

Forslag 3-1.

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

8-1 Styret

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

Endres til:

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

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

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

Forslag 2. Endring av Husordensregler til Trivselsregler

Dagens Husordensregler:

Ordensregler for Gjelleråsen Borettslag.

Leiligheten

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

Dyrehold

- Det er ikke lov til å ha mer enn én katt pr husstand.
- Hunder skal lufte i bånd, ekskrementer skal tas opp av den som lufte hunden.
- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre i borettslaget.
- Handkatte bør kastreres.

Kjøretøy

- Det er ikke lov til parkere i stikkveiene, kun av/på lessing.
- Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.
- Det er ikke anledning til å parkere hengere på parkeringsplassene (kun på anviste plasser for tilhengere).
- Det er ikke lov til å parkere bil over 7500 kg.
- De som har garasje skal bruke denne. (Jf Vedtekter for borettslaget). Dette letter på gjesteparker i borettslaget.

Søppel

- Det er ikke lov til sette fra seg papir på utsiden av papircontaineren.
- Når denne er full må dette tas med hjem og ventet på at denne blir tom.
- Fellesområder:
- Lekeplasser skal holdes rene og ryddige, dette er ingen samlingsplass for større ungdommer.
- Oppdages det feil på lekeapparater meldes dette fra til styret i kontor tid.

Styret:

- Styret har telefon fra 1700 - 2100 mandag til torsdag.
- PS: En liten tanke:
- Er det vi skal være mot andre som vi ønsker at de andre skal være mot oss.

Nye Trivselsregler opp til godkjenning:

Gjelleråsen Borettslag

Trivselsregler v1 2025

(Erstatter ordensregler fra 2010)

1. FORMÅL

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

2. TILBYGG/PÅBYGG

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

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

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

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

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

- Avstanden fra hovedhus til bod skal være minimum 1,5 meter fra begge sider av huset.
- Maksimal størrelse på bod eller leke hus i hagen er 3 x 1,5 meter (4,5 kvm).
- Maksimal høyde er 1,8 meter.

Retningslinjer for bygging av platting:

- Plattinger skal ikke festes til huset.
- Plattingen må tilpasses terrenget og bygges i ulike høydenivåer.
- Hellerad lang hus skal IKKE fjernes.

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

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

- Utvendig hoved stoppekran skal alltid være tilgjengelig.

Retningslinjer for bygging av gjerder:

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

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

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

Piper:

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

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

3. PARKERINGSBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

4. UTEOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Huset/boden skal vaskes årlig under vårdugnaden.

5. PARABOLANTENNER

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

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

- Alle kostnader dekkes av beboer.

6. AIRCONDITION/VARMEPUMPE

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

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

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

- Montering og demontering skal utføres av autorisert installatør.

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

7. BODBELYSNING

- Lyset på bodens endevegg er en del av stikkveibelysningen.

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

8. DYREHOLD

- Dyrehold er tillatt, men eier må følge gjeldende lover og regler for dyrevern.
- Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere. (Så ikke la din hund stå ute alene om det fører til bjeffing)
- Det er ikke tillatt å mate fugler i borettslaget grunnet skadedyr.

9. RO I BORETTSLAGET

- Det skal være ro i boligen mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
- Støyende arbeid er ikke tillatt mellom kl. 21:00 og kl. 07:00.

Helligdagsfred:

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

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

Oppbevaring og lading av elsykkel og el sparkesykkel:

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

- Lad i rom med røykvarsler, og kun når du er våken og til stede.
- Følg produsentens anvisninger for lading
- Bruk helst original lader, men som et minimum egnet CE-merket lader
- Lad på et underlag som ikke lett kan brenne
- Ikke lad på steder som er rømningsvei ved brann
- Avslutt lading ved lukt, unormal varme, røyk eller lyder
- Bytt ut skadet utstyr

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

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

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

2 ukes varsel gis om ikke trivselsreglene følges.

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

Inkludert kjøring, søppelavgift og arbeidstimer.

Endringer i trivselsreglene:

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

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

Bakgrunn

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

Ekstraordinært merarbeid i malerprosjektet

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

Juridisk grunnlag for tilleggsgodtgjørelse

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

Byggherrerollen i malerprosjektet

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

- Fastsette rammer for prosjektet (omfang, økonomi og tidsplan).
- Sørge for finansiering og betaling underveis.
- Overholde plan- og bygningslovgivning samt Byggherreforskriften for helse, miljø og sikkerhet.

- Velge og koordinere med malermester og eventuelle rådgivere.
- Håndtere uforutsette hendelser og ta beslutninger om justeringer i tid og kostnader.
- Godta avslutning av arbeidet og følge opp eventuelle reklamasjoner.
- Sikre forsvarlig informasjonsflyt til beboere via e-post, SMS og direkte kontakt (dørbanking).

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

Begrunnelse for prosjektgodtgjørelse

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

Forslag til vedtak:

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

Alternativ 1:

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

200 000,- er i budsjett til dette arbeidet.

Alternativ 2:

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

Konklusjon

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

Forslag 4. Styret/konsulent betaling for ekstraordinært arbeid økonomi

Bakgrunn

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

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

Styrets merknader:

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

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

Hvorfor står vi i denne situasjonen?

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

Forberedelse av saker for avgjørelse er krevende. Dette gjelder først og fremst framlegg på generalforsamlinger, men også enkeltsaker til styret kan kreve omfattende utredning og forberedelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenlignet med **2014**:

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

Resultat:

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

Hva har vi gjort for å forbedre situasjonen?

For å redusere utgifter og effektivisere har vi:

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Alternativ 1:

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

214 timer er opparbeidet så langt til dette.

Alternativ 2:

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

Med hilsen

Styret i Gjelleråsen Borettslag

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 69, Bruksnr 29	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	1109 Hvam 9
Veiadresse:	Landskronaveien 358, gatenr 8250	Valgkrets:	8 Skjettenbyen
	2013 Skjetten	Kirkesogn:	2060201 Strømmen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo
Veiadresse:	Landskronaveien 360, gatenr 8250		
	2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Landskronaveien 362, gatenr 8250		
	2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Landskronaveien 364, gatenr 8250		
	2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Landskronaveien 366, gatenr 8250		
	2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Landskronaveien 368, gatenr 8250		
	2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Landskronaveien 374, gatenr 8250		
	2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Landskronaveien 376, gatenr 8250		
	2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Landskronaveien 378, gatenr 8250		
	2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Landskronaveien 380, gatenr 8250		
	2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Landskronaveien 384, gatenr 8250		
	2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Landskronaveien 386, gatenr 8250		
	2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Landskronaveien 388, gatenr 8250		
	2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Landskronaveien 390, gatenr 8250		
	2013 Skjetten		

Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Landskronaveien 392, gatenr 8250
2013 Skjetten

Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Landskronaveien 394, gatenr 8250
2013 Skjetten

Oppdatert: 01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.06.1972	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	5 700,8 kvm	Skyld:	0,14		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/69/29	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/69/29	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	29.06.1972	Avgiver	0231/69/9	-5 705,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/69/29	5 705,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 18: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 384	H0101	Bolig	117,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	126,0	Igangset.till.:	24.08.1970
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.02.1971
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6880231			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
H02			63,0		63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Rekkehus – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 384	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.06.2005
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	18,0	Igangset.till.:	23.07.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	6880231 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			18,0		18,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Khalil Tariq

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 18: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 360	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	24.08.1970
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22251902			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		54,0		54,0				
H02			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 18: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 362	Bolig	108,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	24.08.1970
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22251910			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
H02			45,0		45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 18: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 364	H0101	Bolig	135,0	Kjøkken	7	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	24.08.1970
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22251929			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		72,0		72,0				
H02			63,0		63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 18: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 366	Bolig	126,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	126,0	Igangset.till.:	24.08.1970
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22251937			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
H02			63,0		63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 18: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 368	Bolig	117,0	Kjøkken	6	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	117,0	Igangset.till.:	24.08.1970
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	117,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22251945			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
H02			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 18: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 376	Bolig	108,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	24.08.1970
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.03.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22251953			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
H02			45,0		45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 18: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 378	Bolig	108,0	Kjøkken	6	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	24.08.1970
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.03.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	1

Bygningssnr: 22251961

Antall etasjer: 2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		54,0		54,0				
H02			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 18: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 380	Bolig	135,0	Kjøkken	7	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	24.08.1970
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	10.03.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningssnr:	22251988			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		72,0		72,0				
H02			63,0		63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 18: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 386	H0101	Bolig	117,0	Kjøkken	6	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	117,0	Igangset.till.:	24.08.1970
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	117,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	12.02.1971
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningssnr:	22251996			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
H02			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Rekkehus – Påbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 386	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.08.2004
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	9,0	Igangset.till.:	19.09.2004
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	9,0	Midl. brukstil.:	

Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	22251996 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02			9,0		9,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Proff Bygg

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 18: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 388	Bolig	117,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	117,0	Igangset.till.:	24.08.1970
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	117,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.02.1971
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22252003			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
H02			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 18: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 390	Bolig	123,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	126,0	Igangset.till.:	24.08.1970
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.02.1971
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22252011			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
H02			63,0		63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 18: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 392	H0101	Bolig	126,0	Kjøkken	6	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	126,0	Igangset.till.: 24.08.1970
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.: 12.02.1971
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger: 1
Bygningsnr:	22252038			Antall etasjer: 2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
H02			63,0		63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 18: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 394	Bolig	126,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	126,0	Igangset.till.: 24.08.1970
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.: 12.02.1971
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger: 1
Bygningsnr:	22252046			Antall etasjer: 2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
H02			63,0		63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 18: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 374	H0101	Bolig	126,0	Kjøkken	6	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	126,0	Igangset.till.: 24.08.1970
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.: 10.03.1971
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger: 1
Bygningsnr:	150889839			Antall etasjer: 2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
H02			63,0		63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 18: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landskronaveien 358	Bolig	126,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	126,0	Igangset.till.:	24.08.1970
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150889847			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
H02			63,0		63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 18: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.05.2007
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.06.2007
Energikilde:		BRA annet:	145,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.03.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23305526			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				145,0	145,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 18 av 18: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.05.2007
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.06.2007
Energikilde:		BRA annet:	112,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	112,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.03.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23305534			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				112,0	112,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

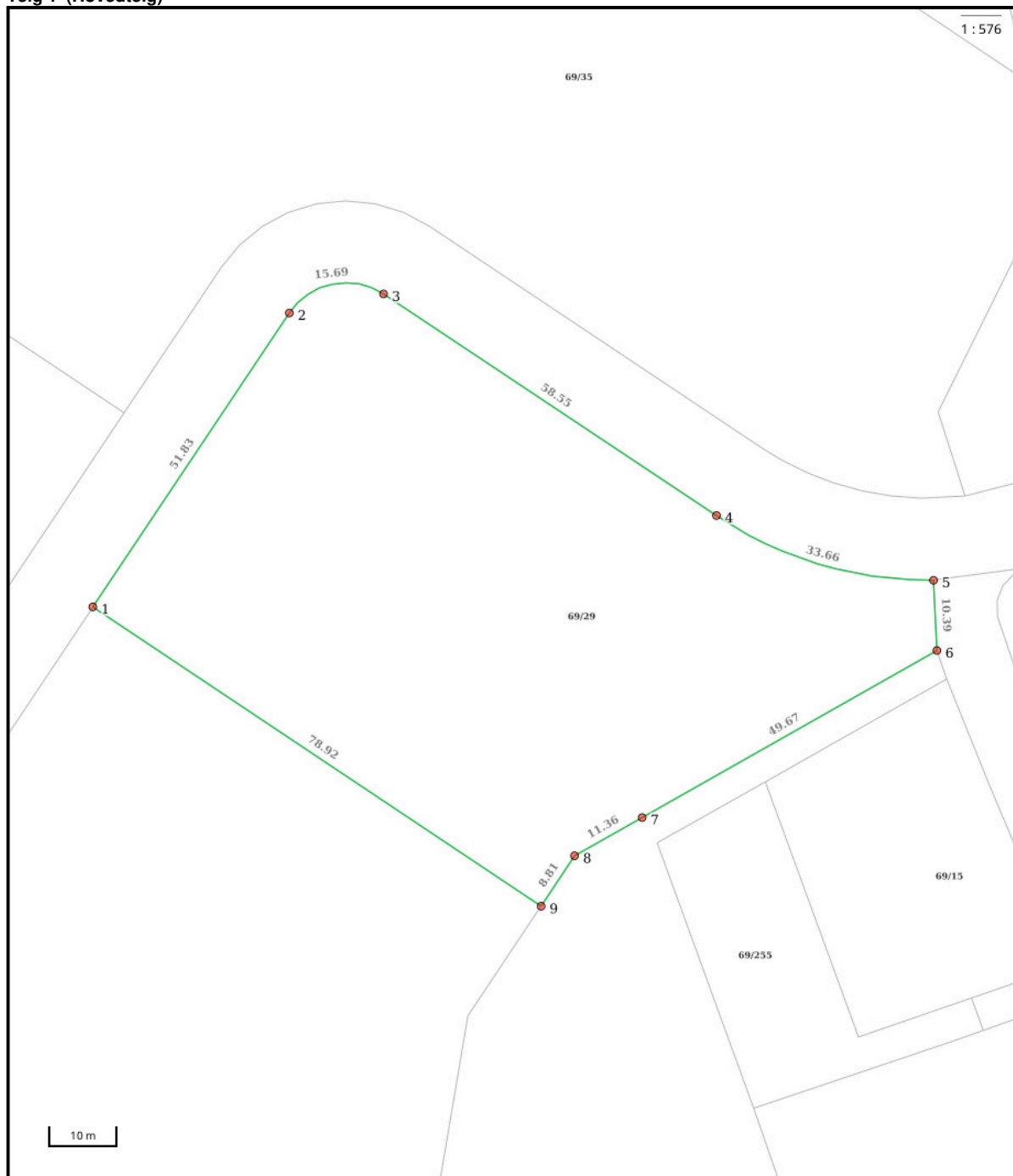
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 5 700,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 095,99	611 411,34	51,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 141,54	611 436,06	15,69m	Terrengmålt	13	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 145,55	611 449,61	58,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 117,60	611 501,06	33,66m	Terrengmålt	13	-55,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 111,11	611 533,58	10,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 100,83	611 535,06	49,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 650 072,53	611 494,24	11,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 650 066,06	611 484,90	8,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 650 058,32	611 480,69	78,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKJETTENOMRÅDET.

§ 1.

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

§ 2.

Områdene for boligbebyggelse.

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

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

Boligfeltene skal ha følgende utnyttelsesgrader hvor $U = \text{brutto gulvareal/tomteareal}$

Boligfelt

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

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 1/2 bil pr. bolig på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. For hybelbygg kreves tilsvarende for hverannen hybel.

Boligbygg med bare 1 leilighet skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen tomt. Dersom garasje blir bygget samtidig med og i tilknytning til boligen, kan antall biloppstillingsplasser reduseres tilsvarende.

Boligfeltene skal ha lekeplasser innarbeidet i bebyggelsesplanen etter følgende normer:

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

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

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

§ 3.

Området for senterbebyggelse.

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

§ 4.

Trafikkområdene.

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

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

§ 5.

Friområder, parker m.v.

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

§ 6.

Fellesbestemmelser.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

STADFESTET 27/6-1969.

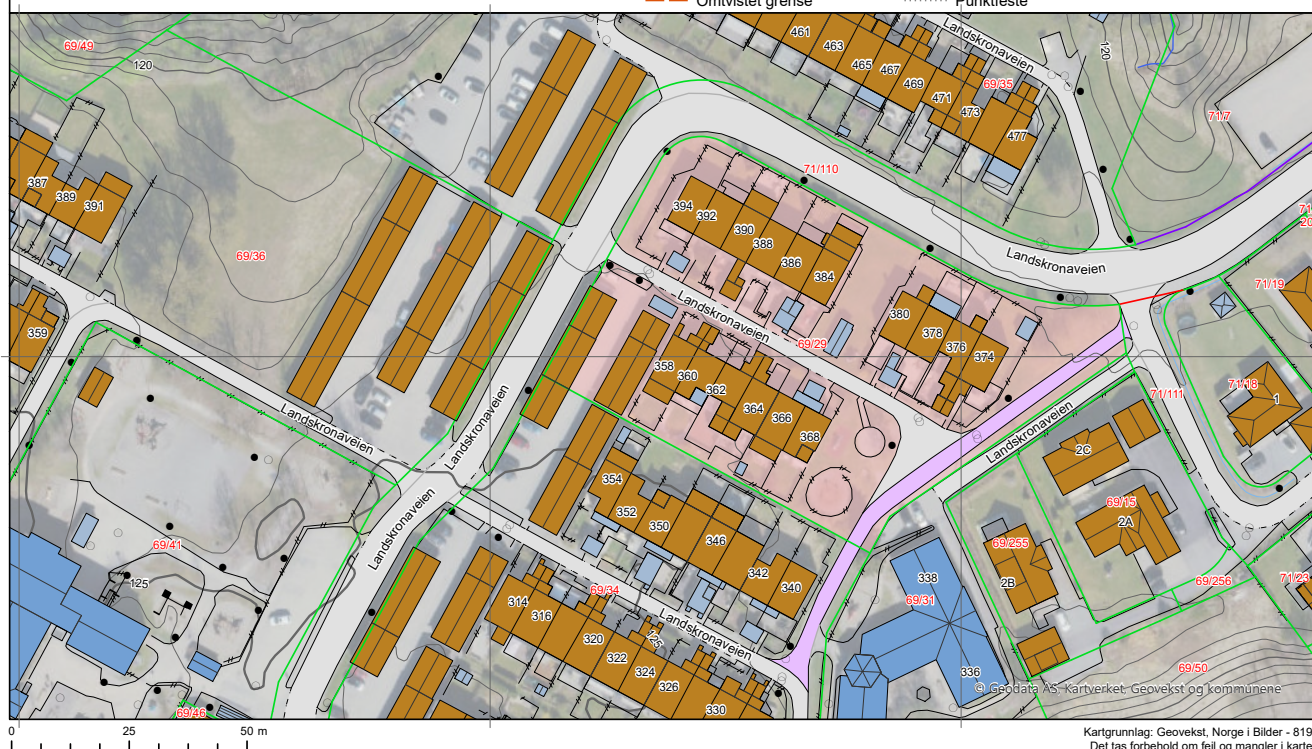
ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/69/29/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| Middels - høy nøyaktighet | Vannkant |
| Mindre nøyaktig | Vegkant |
| Lite nøyaktig | Fiktiv grenselinje |
| Skissenøyaktighet eller uviss | Teigdelelinje |
| Omtvistet grense | Punktfeste |

N
Målestokk 1:1000
Dato: 26.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

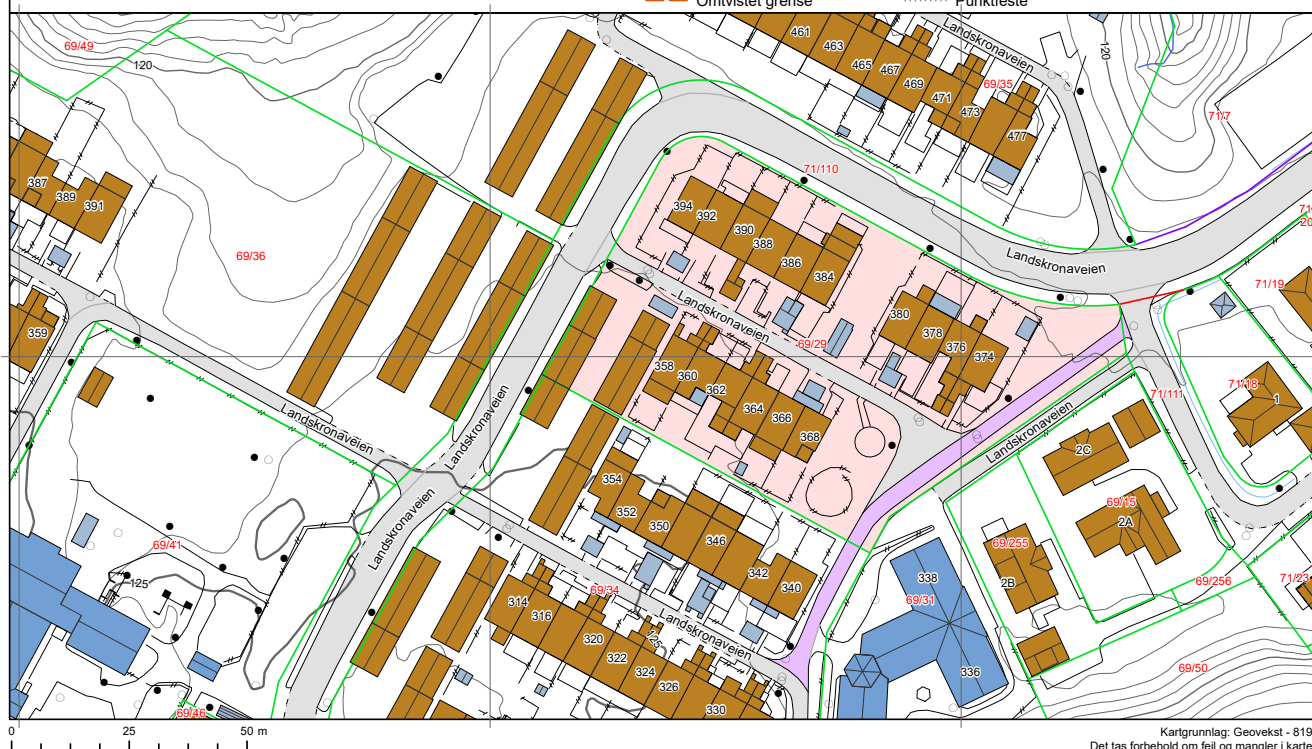
ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/69/29/0/0

Eiendomsgrenser

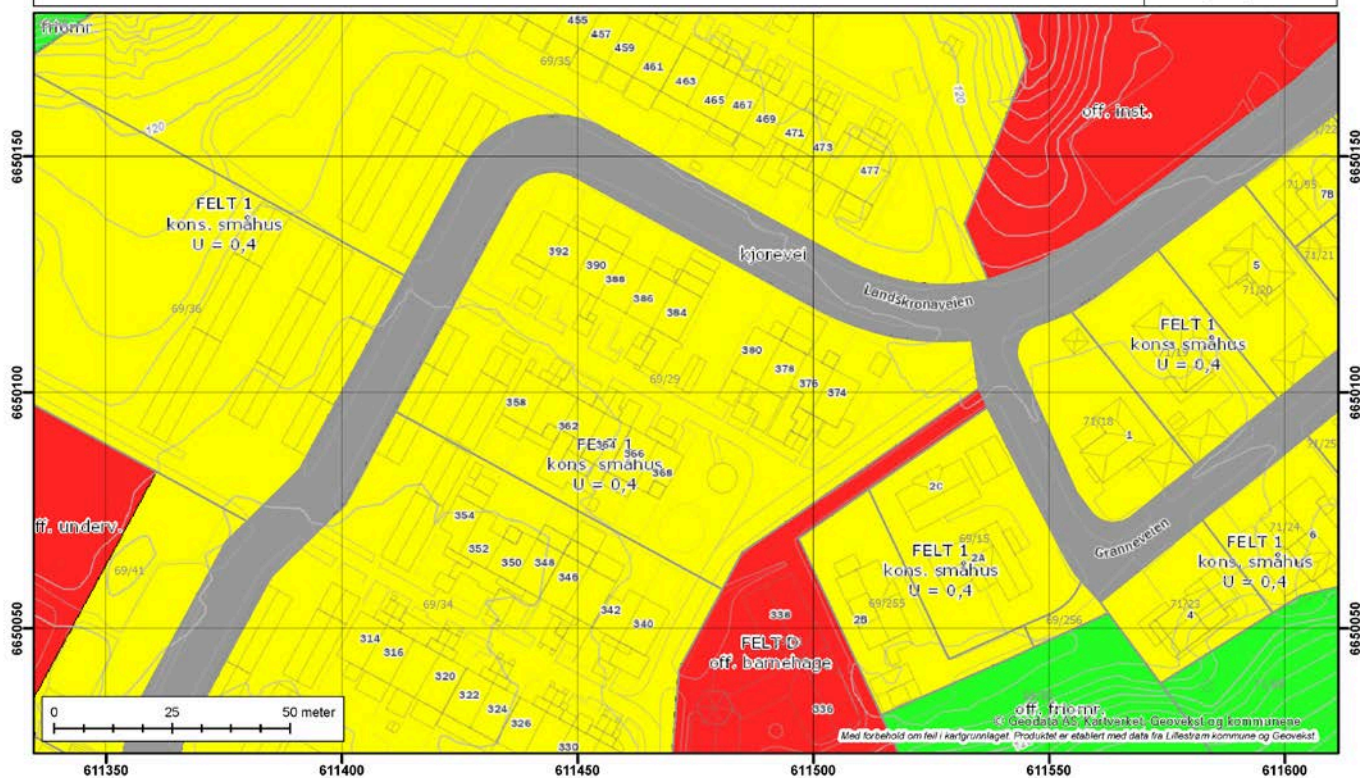
- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| Middels - høy nøyaktighet | Vannkant |
| Mindre nøyaktig | Vegkant |
| Lite nøyaktig | Fiktiv grenselinje |
| Skissenøyaktighet eller uviss | Teigdelelinje |
| Omtvistet grense | Punktfeste |

N
Målestokk 1:1000
Dato: 26.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

- | | | |
|---|---|---|
| Konsentrert småhusbebyggelse | Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) | Formålsgrense |
| Offentlig barnehage | Kjørevei | Gjeldende plan |
| Offentlig undervisning (skole, universitet mv.) | FRIOMRÅDER | |



Ledningskart
69/29/0/0

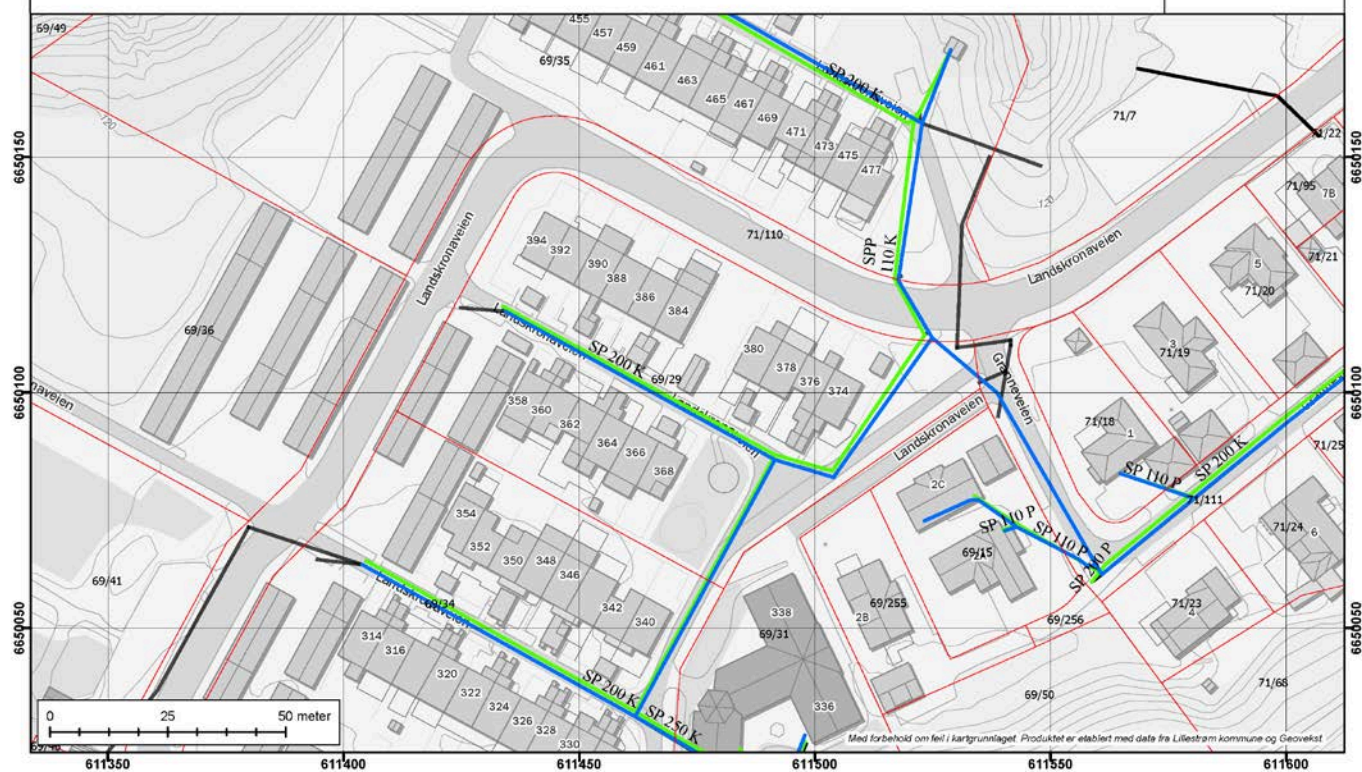
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense — Spillvannsledninger kommunal — Overvannsledninger kommunal
— Vannledninger kommunal — Spillvannsledninger privat — Overvannsledninger privat
— Vannledninger privat



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

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



Adkomst til eiendom
69/29/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune). Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

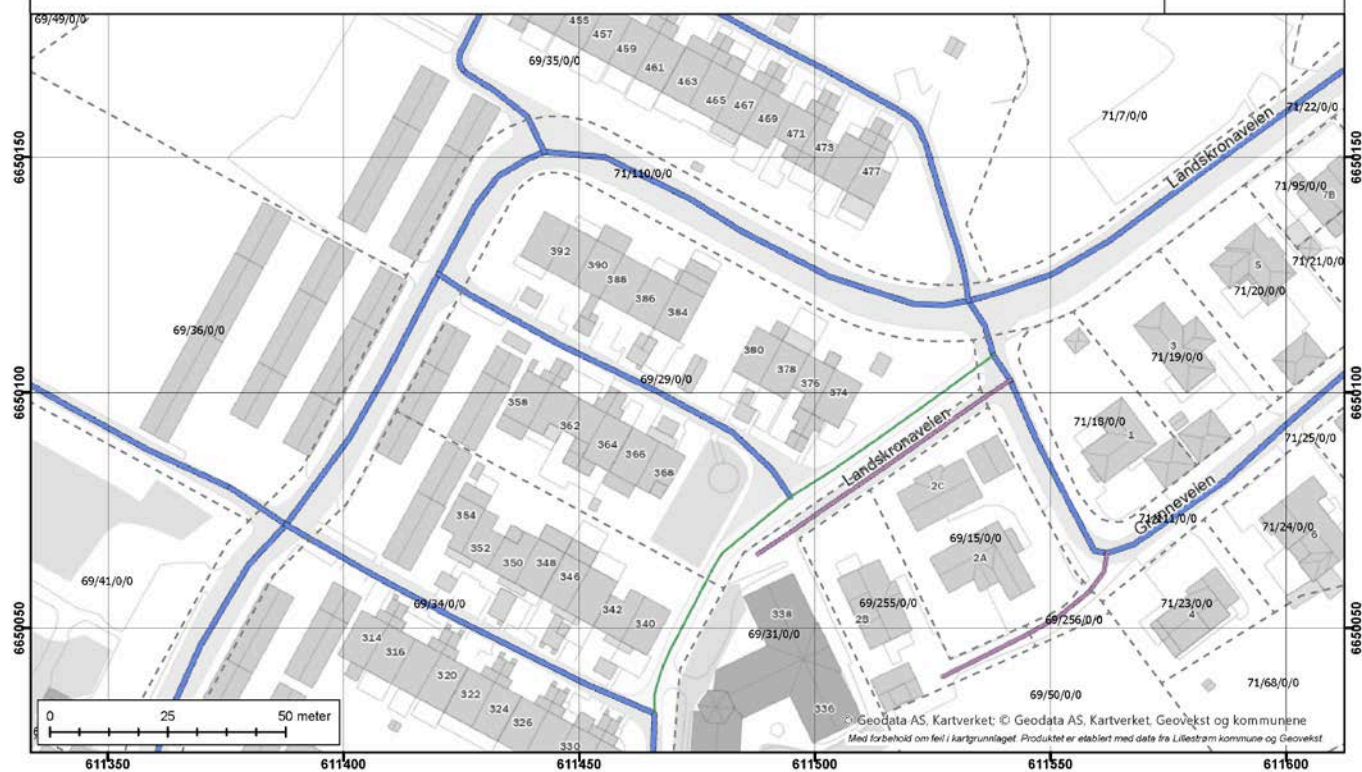
Tegnforklaring

- Europaveg  Skogsbilveg
 Riksveg  Annen veg
 Fylkesveg  Eiendomsgrense
 Kommunal veg
 Privat veg



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

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





Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 29.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	0
Adresse	Landskronaveien 386, 2013 SKJETTEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 703 682,22 kr
Feiing	54 488,04 kr
Renovasjon	862 525,74 kr
Vann	1 214 265,31 kr
Sum	3 834 961,31 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Enhet	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr etter bruksareal	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	8 165,30 kr
Avløpsgebyr etter bruksareal	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	-10 916,30 kr
Feie- og tilsynsgebyr	stk	98 stk	625,00 kr	1/1	0	61 250,00 kr	5 104,17 kr
Mat/restavfall 140 liter	stk	0 stk	5 410,00 kr	1/1	0	762 810,00 kr	64 018,34 kr
Mat/restavfall 240 liter	stk	0 stk	9 275,00 kr	1/1	0	92 750,00 kr	6 956,25 kr
Mat/restavfall 660 liter	stk	0 stk	25 506,00 kr	1/1	0	153 036,00 kr	12 753,00 kr
Målt forbruk vann	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	5 661,01 kr
-Fradrag innbetalt vann	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	-7 568,26 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	stk	170 stk	1 183,01 kr	1/1	0	201 110,85 kr	16 759,24 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	m³	421 m³	43,69 kr	1/1	0	18 392,86 kr	1 532,74 kr
Vanngebyr etter bruksareal (15% mva)	m³	38923 m³	43,69 kr	1/1	0	1 700 487,49 kr	141 707,29 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	5 208,13 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	-6 962,80 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	stk	170 stk	1 665,00 kr	1/1	0	283 050,77 kr	23 587,56 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	m³	421 m³	75,21 kr	1/1	0	31 663,41 kr	2 638,62 kr
Avløpsgebyr etter bruksareal (15% mva)	m³	38923 m³	75,21 kr	1/1	0	2 927 398,83 kr	243 949,90 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	7 512,08 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	0,00	0 0	0,00 kr	1/1	0	0,00 kr	-10 043,00 kr
					Sum	6 231 950,21 kr	510 063,27 kr

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for innværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsskatt

Produsert: 26.01.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	29	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Landskronaveien 368								

Beskrivelse**Årsbeløp [kr.]**

Eiendomsskatt 2025

13917.00**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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

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

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 26.01.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	29	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Landskronaveien 386								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

AS SKEDSMO TOMTESELSKAP
SKJETTEN
2 ETASJES REKKEHUS

OMRÅDE / HUS NR.	1 / 386
BEBYGGELSESPPLAN	2510
REKKEHUSPLAN 1:100	2028
KONTRAKT	

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 6 til
Sak nr. 14/1970

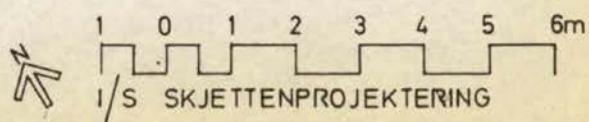
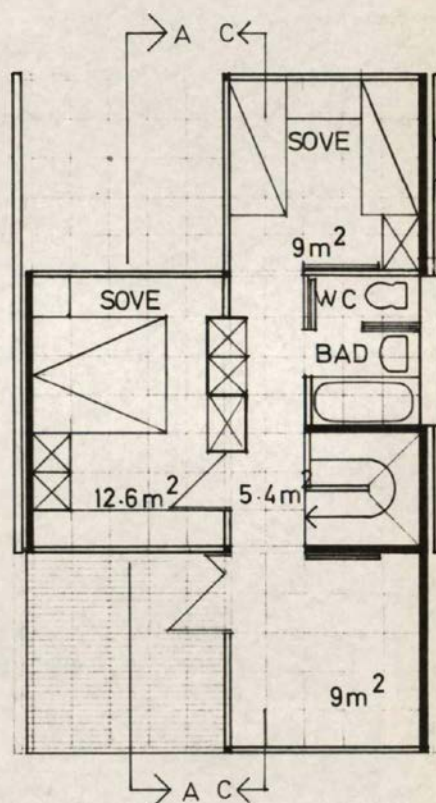
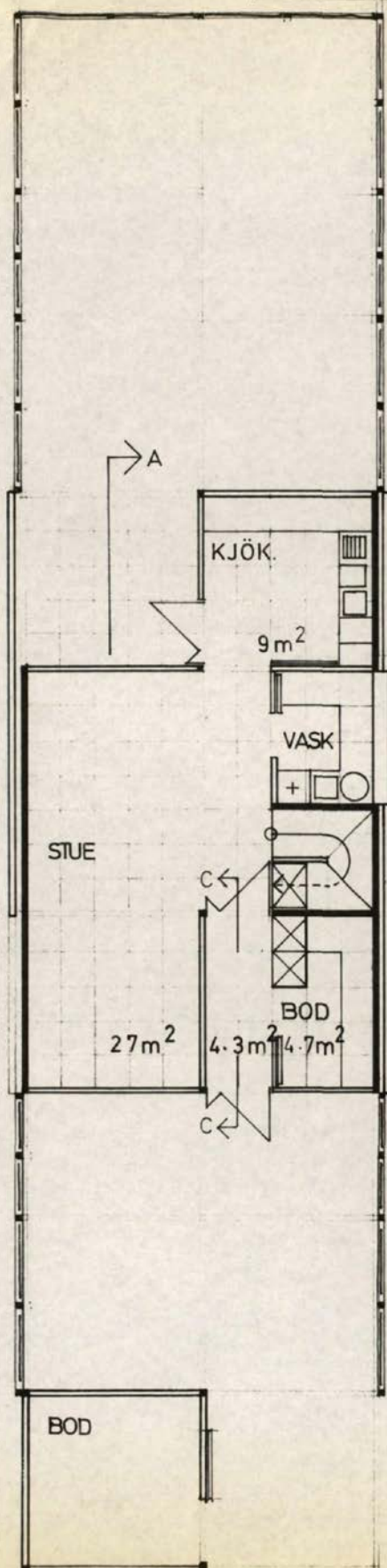
I/S SKJETTENPROSJEKTERING

Siri 25

H

A 1a. 2a. 4a.
B 1b. 2b.OMRÅDE 1
HUS NR. 386

SIDE

dato
01 SEP 69tegn
PF

Siri 25 H

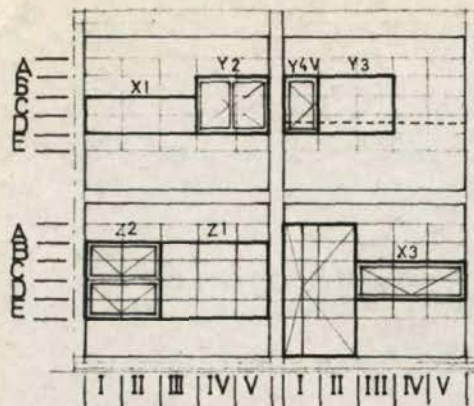
A 1a. 2a. 4a.
B 1b. 2b.

OMRÅDE 1
HUS NR. 386

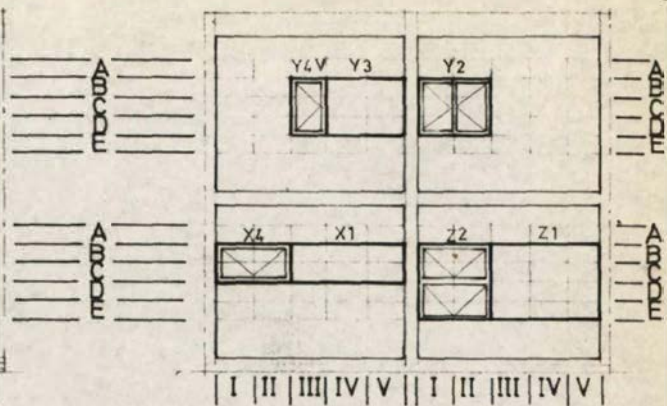
SIDE

dato
01 SEP 69

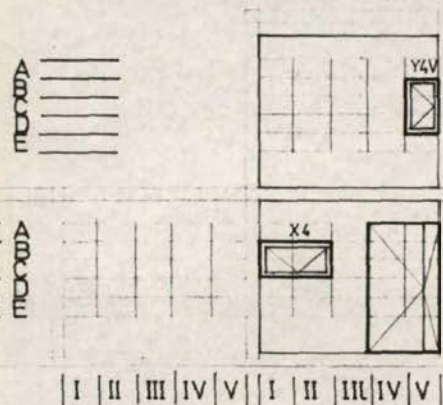
tegn.
P F



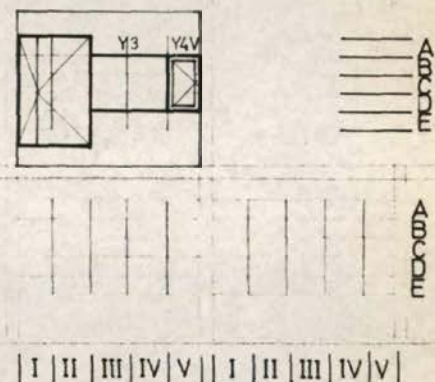
FASADE MOT SYD



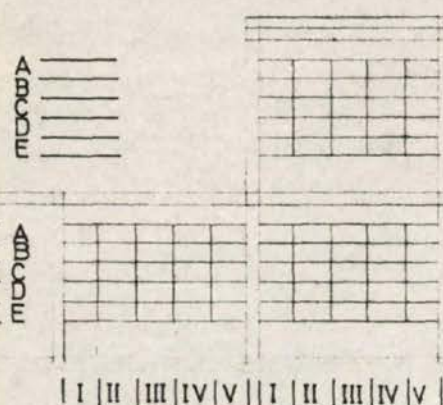
FASADE MOT NORD



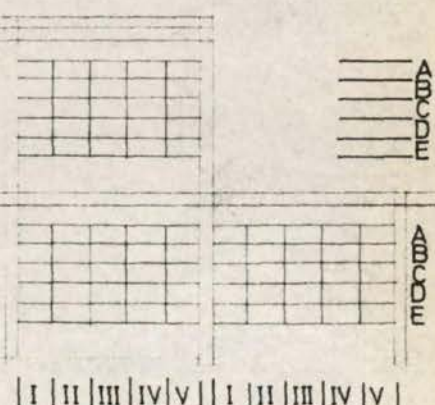
SNITT A-A



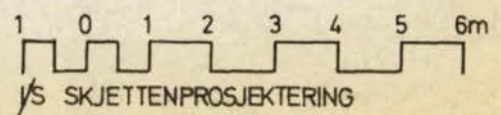
SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT B-B



Siri

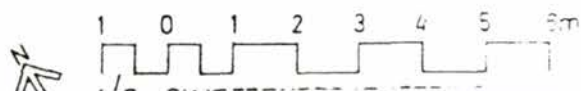
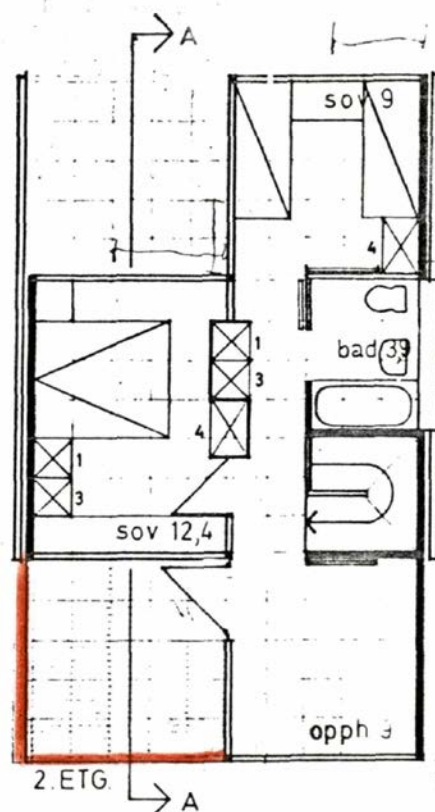
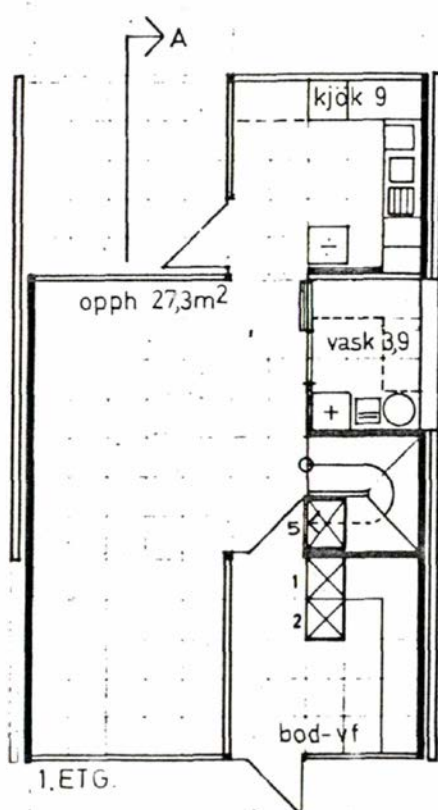
25.03.1 H

A 1a. 2a. 4a.
B 1b. 2b.OMRÅDE 1
HUS NR. 386

SIDE E 1

dato

tegn



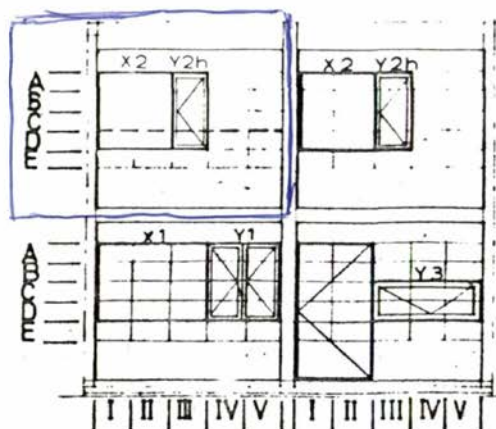
Siri

25-03-1

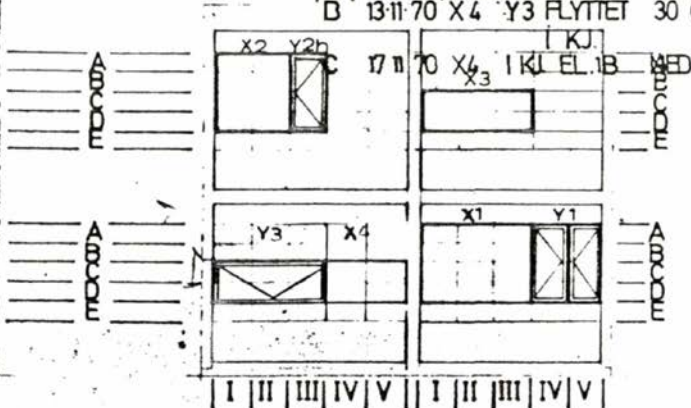
H

A 1a 2a 4a
B 1b 2bOMRÅDE 1
HUS NR. 386

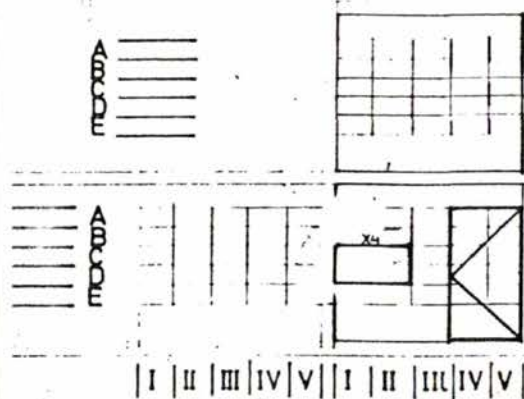
SIDE E 2

dato
26-70tegn.
SørenA 11 9 70 FJERNET VINDU I SOV
D 13-11-70 X 4 Y 3 FLYTTET 30 CM NE

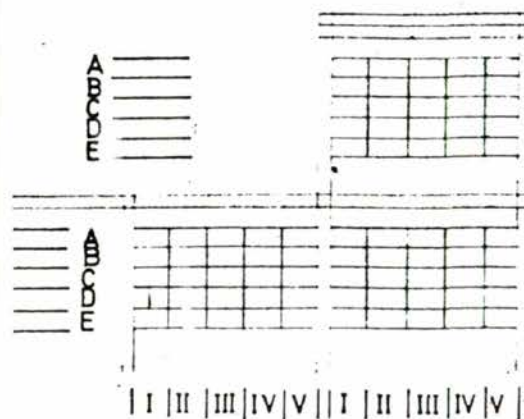
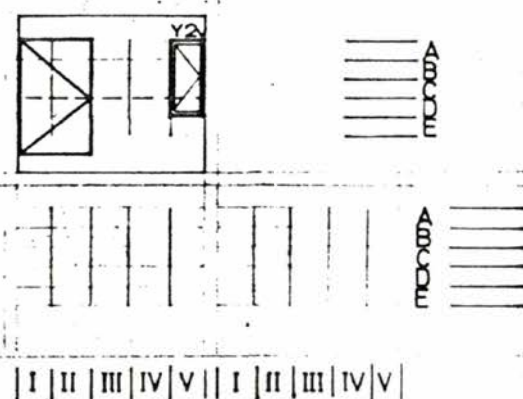
FASADE MOT SYD



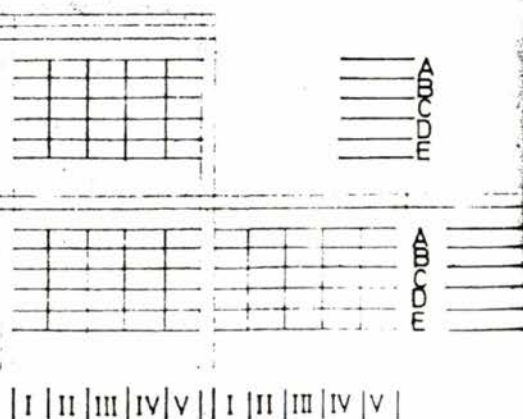
FASADE MOT NORD



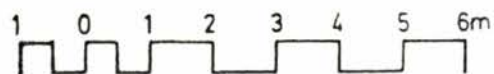
SNITT A-A



SNITT B-B



FASADER



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

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest
for Rækkehus m/6 leiligheter under sak nr.14/70.....
approberte byggearbeider på eiendommen Landskronaveien 384-394..
gnr. bnr. i Skedsmo.
Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap. Adr. Strømmen

Anmerkninger:

Ang. trearbeider: Dørene ut til balkonger og
terrasser samt boddørene tilfredsstiller ikke
funksjonskravene.

Skedsmo komm. bygningskontroll ..275-72.....

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningssjefen

.....
Bygningssjef

R. Michelet

.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen.

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

MEDDELES HERVED FOR

6 stk. 2 etasjes rekkehus Adr.: ... Landskronaveien 384-394

Gnr. Bnr. i Skedsmo

Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap Adr.: ... Strømmen

Anmerkninger: I leilighetene Sally 384 og 392 er det ikke plass til seng på 2,10 m. lengde i de to små soverommene. I hovedsoverommene for samme leiligheter må panelovnene skiftes ut med mindre ovner, som ikke kommer for nær seng.
Det må ikke installeres vannklosett i rom med direkte adgang fra oppholdsrom.
I de øvrige leiligheter gjenstår noe småarbeide utvendig og innvendig.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen¹..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 12/2. 1970

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningsseksjonen

.....
R. Michelet

A. Alexandersen
.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen

Før utbygging
Kjell Mathiesen

A/S SKEDSMO TOMTESELSKAP
SKJETTEN
TOETASJES REKKEHUS

OMRÅDE/HUSNR.

1 / 386

HUSTYPE

Siri 25.03.1 H

BEBYGGELSESPAN

2510

REKKEHUSPLAN 1:100

KONTRAKT

SKEDSMO BYGNINGSRÅD

Bilag nr. 3 til
Sak nr. 799 / 19 78

I/S SKJETTENPROSJEKTERING

Siri

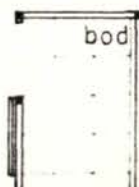
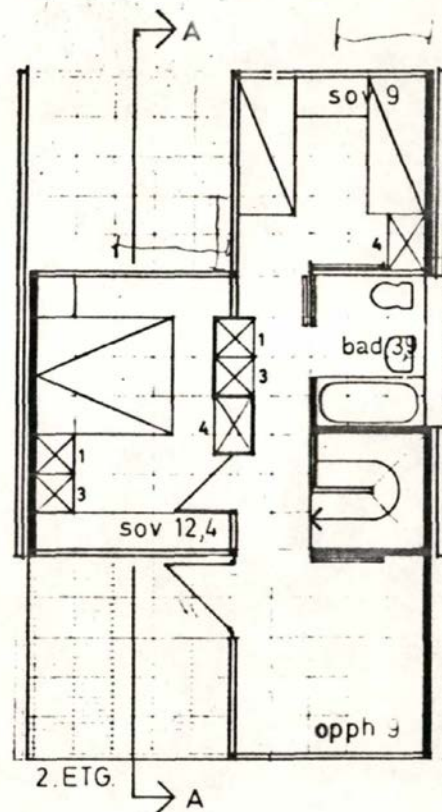
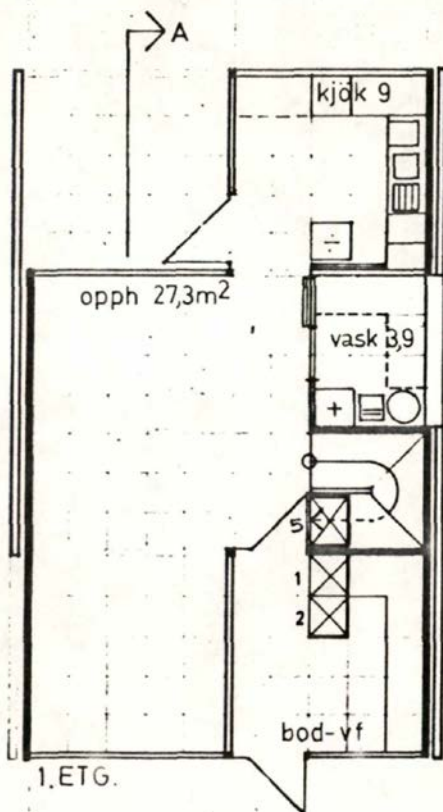
25 · 03 · 1 H

A 1a. 2a. 4a.
B 1b. 2b.OMRÅDE 1
HUS NR. 386

SIDE

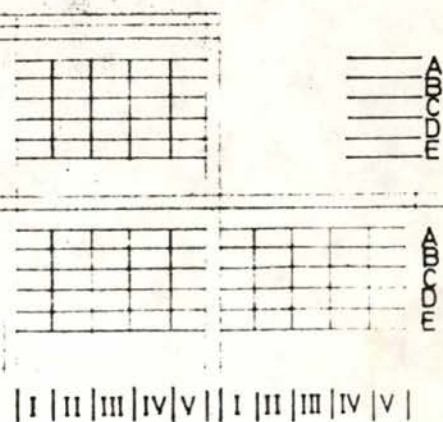
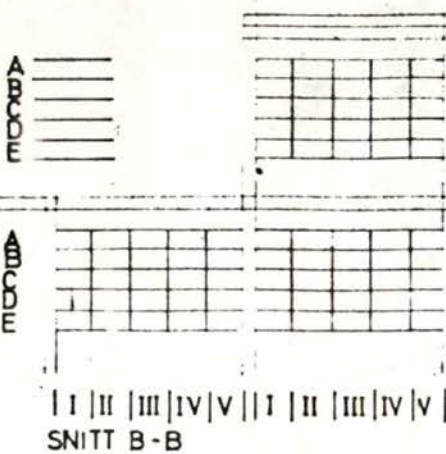
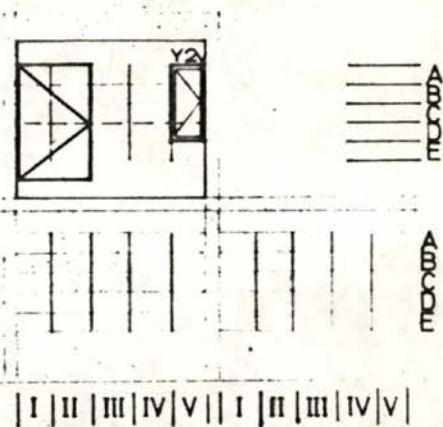
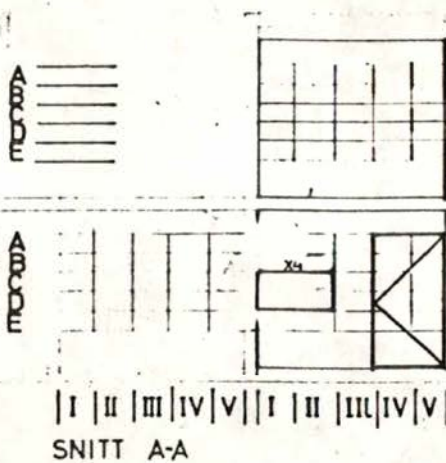
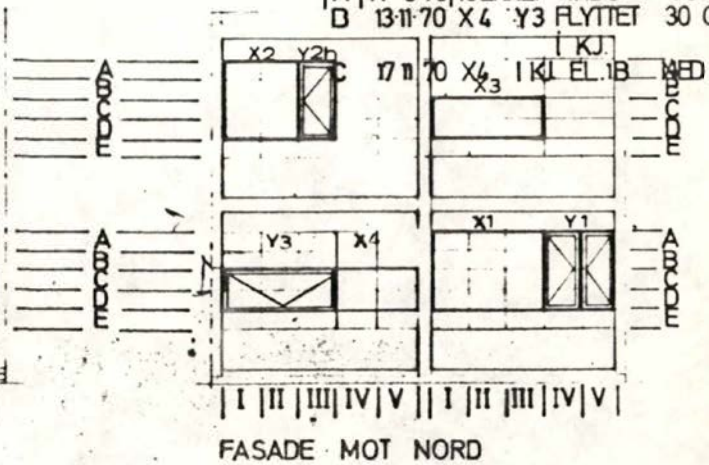
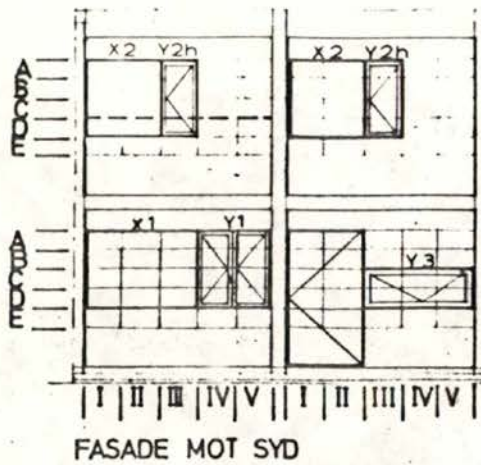
dato

tegn

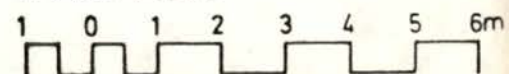


dato 2/7-70	tegn. Søren
----------------	----------------

A 11 9 70	FJERNET VINDU I SOV
D 13-11-70	X4 Y3 FLYTTET 30 CM NEI



FASADER

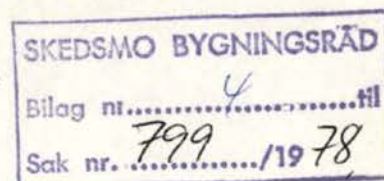


Etter utbygging

Kjell Mathiesen

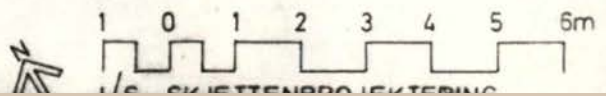
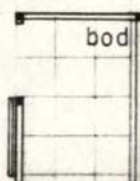
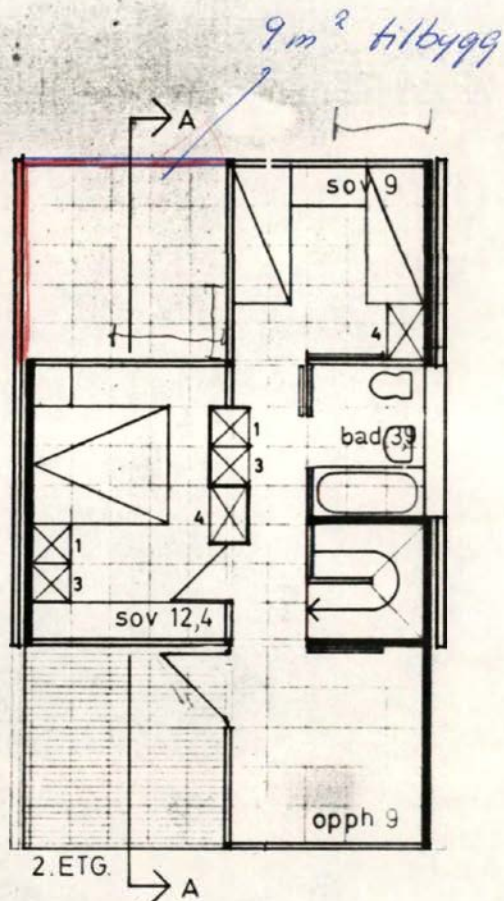
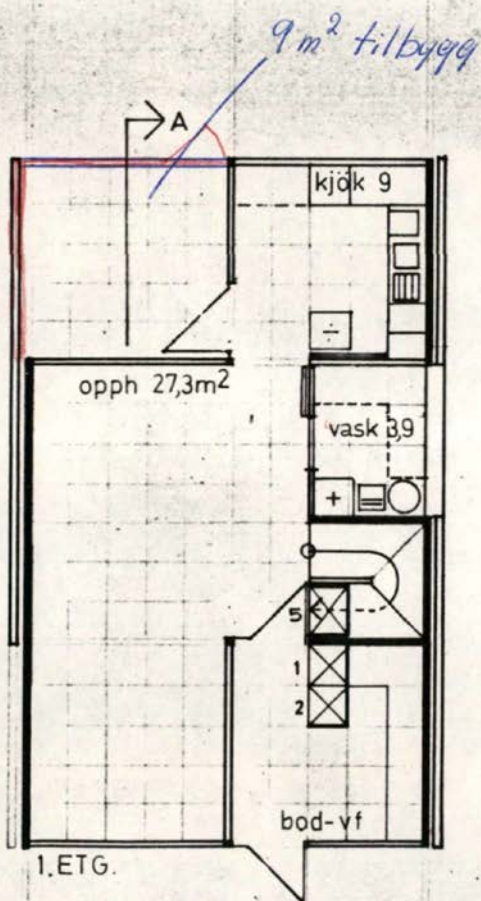
A/S SKEDSMO TOMTESELSKAP
SKJETTEN
TOETASJES REKKEHUS

OMRÅDE/HUSNR.	1 / 386
HUSTYPE	Siri 25-03-1 H
BEBYGGELSESPLAN	2510
REKKEHUSPLAN 1:100	
KONTRAKT	



Siri	25 · 03 · 1 H	A 1a. 2a. 4a. B 1b. 2b.	OMRÅDE 1 HUS NR. 386	SIDE
------	---------------	----------------------------	-------------------------	------

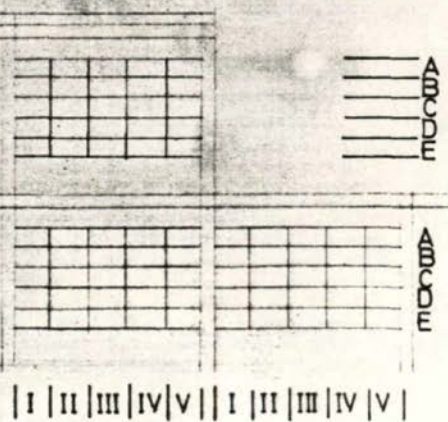
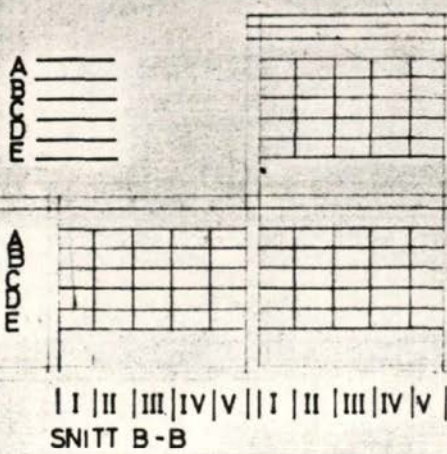
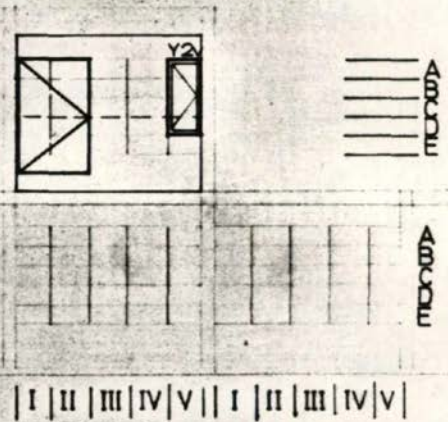
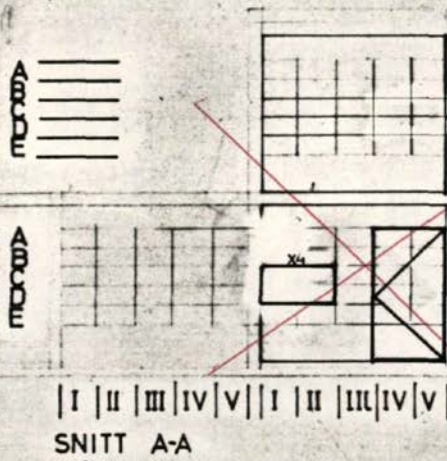
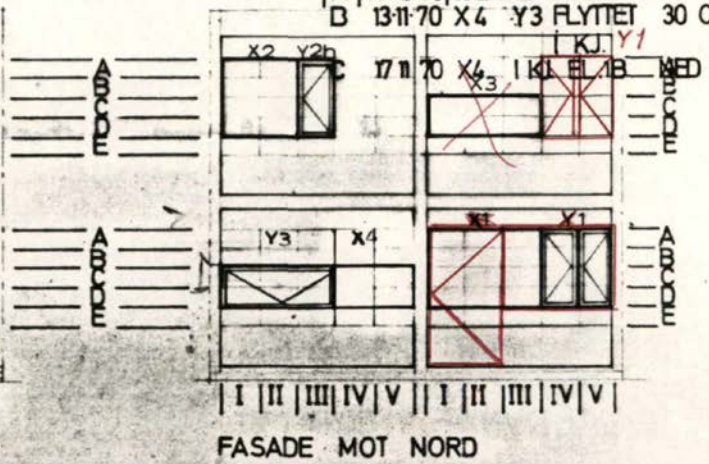
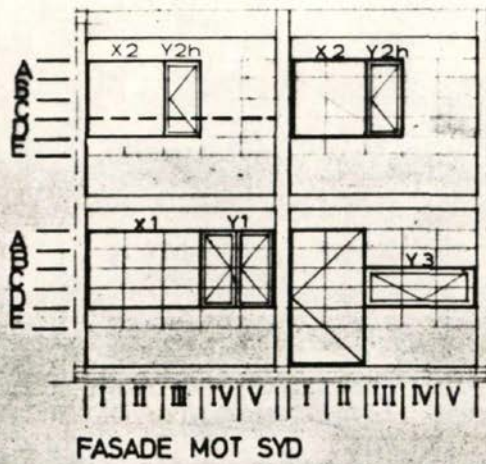
dato 2/7-70	tegn
----------------	------



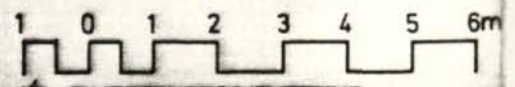
Siri	25.03.1	H	A 1a 2a 4a B 1b 2b	OMRÅDE 1 HUS NR. 386	SIDE
------	---------	---	-----------------------	-------------------------	------

dato 2/7-70	tegn. shim
----------------	---------------

A | 11 9 70 | FJERNET VINDU I SOV
D | 13-11-70 X4 Y3 FLYTTET 30 CM NED



FASADER



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

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

tilbygg/påbygg rekkehusleilighet 799/78 og 264/81
for under sak nr.

Landskronaveien 386
approberte byggearbeider på eiendommen

gnr. bnr. i Skedsmo.

Eier A/L Gjelleråsen BRL
v/kjell Mathiesen
Landskronaveien 386
2013 Skjetten

Anmerkninger:

Beslaget i gesimsutluftingen må ferdig-
monteres snarest.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 30.10.1981

SKEDSMO BYGNINGSVESEN

.....
for Bygningssjef
A. Lund

.....
P.H. Horneman
Bygningskontrollør
P.H. Horneman



SKEDSMO KOMMUNE

- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor

Byggesaksavdelingen

Melding om vedtak

Proff Bygg

2720 GRINDVOLL

Deres ref:

Vår ref:
2004/4958-0

Saksbeh:
Bjørn Tore Borge, 66 93 84 09

Arkivkode:
69/29

Dato:
19.08.2004

Delegert sak - utv.saksnr. 04/372

Landskronaveien 386 - akseptert melding om tiltak - tilbygg

Melding om byggetiltak, jf pbl § 86a.

TILTAK:	Nytt bygg - tilbygg
TILTAKETS ADRESSE:	Landskronaveien 386 2013 SKJETTEN
EIENDOM:	Gnr 69 bnr 29 i Skedsmo
MELDER:	Proff Bygg 2720 GRINDVOLL
TILTAKSHAVER:	Proff Bygg 2720 GRINDVOLL
BRA (NS 3940):	9 m ²

VEDTAK

Meldingen aksepteres.

Tiltakshaver har ansvaret for tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter, samt kommunale vedtekter for øvrig.

Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført. Jf. saksforskriften SAK § 8, siste ledd.

- *Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas, jf. saksutredningen pkt. 3.1.*
- *Behandlingsgebyr skal betales, jf. saksutredningen pkt. 3.2.*

Vedtaket kan påklages etter forvaltningsloven kap VI.

Søksmål om lovmessigheten av, eller krav om erstatning i forbindelse med, kommunens vedtak kan ikke reises dersom De ikke har benyttet adgangen til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av fylkesmannen. Dette gjelder ikke dersom det har gått mer enn 6 måneder fra klagen ble framsatt og det ikke skyldes forsømmelse fra Deres side at klagen fortsatt ikke er avgjort av fylkesmannen. Se tvistemålsloven § 437 første ledd.

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:

Melding om byggetiltak etter pbl § 86a, innregistrert 11.08.04. Meldingen er gitt i eget skjema.

Referanse:

- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skjettenbyen

2. Tiltak:

Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg til eksisterende rekkehus som vist i vedlegg. *Vilkårene for behandling etter pbl § 86a anses oppfylt. Dokumentasjonskrav etter saksforskriften SAK § 19 anses å være tilfredsstillende. Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplan og dens intensjoner.*

3. Spesielle vilkår:

3.1 Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas.

Jf. Forskrifter etter forurensningsloven § 32 annet ledd om håndtering av Bygg- og anleggsavfall, 14. mai 2000.

3.2 Tilknytningsgebyr (engangsgebyr) og årsgebyr for vann og avløp beregnes etter gjeldende satser på grunnlag av nedenstående avgiftsgruppe og areal:

Tilbygg/påbygg Rigg (brakker)	Det installeres vannmåler (obligatorisk for rigg/brakker) – Vannmåler leveres gjennom driftsavdelingen i kommunen, hvorved denne blir registrert.		
Avgiftsgruppe	Eksisterende arealgrunnlag	Ny tiltaksdel (øket areal)	Nytt arealgrunnlag (total)
1	BRA = m ²	BRA = 9 m ²	BRA = m ²

Jf. Forskrifter for vann- og kloakkavgifter i kommunen.

3.4 Behandlingsgebyr beregnes etter regulativ:

pkt 1.2.1 Tiltak etter pbl § 86a. Areal (tiltaksdel) – BRA 9 m².

Jf. Gebyrregulativ 2004 for byggesaksbehandling i kommunen. Gebyret skal være betalt innen forfallsdato.

4. Konklusjon:

Meldingen kan aksepteres.

Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført. Jf. saksforskriften SAK § 8, siste ledd.

Etter fullmakt, 19.08.2004


Bjørn Tore Borge
avdelingsingeniør

Kopi: 1. Proff Bygg, , 2720 GRINDVOLL.
2001 Lillestrøm.

2. Skedsmo kommune - Driftsavdelingen, Postboks 313,

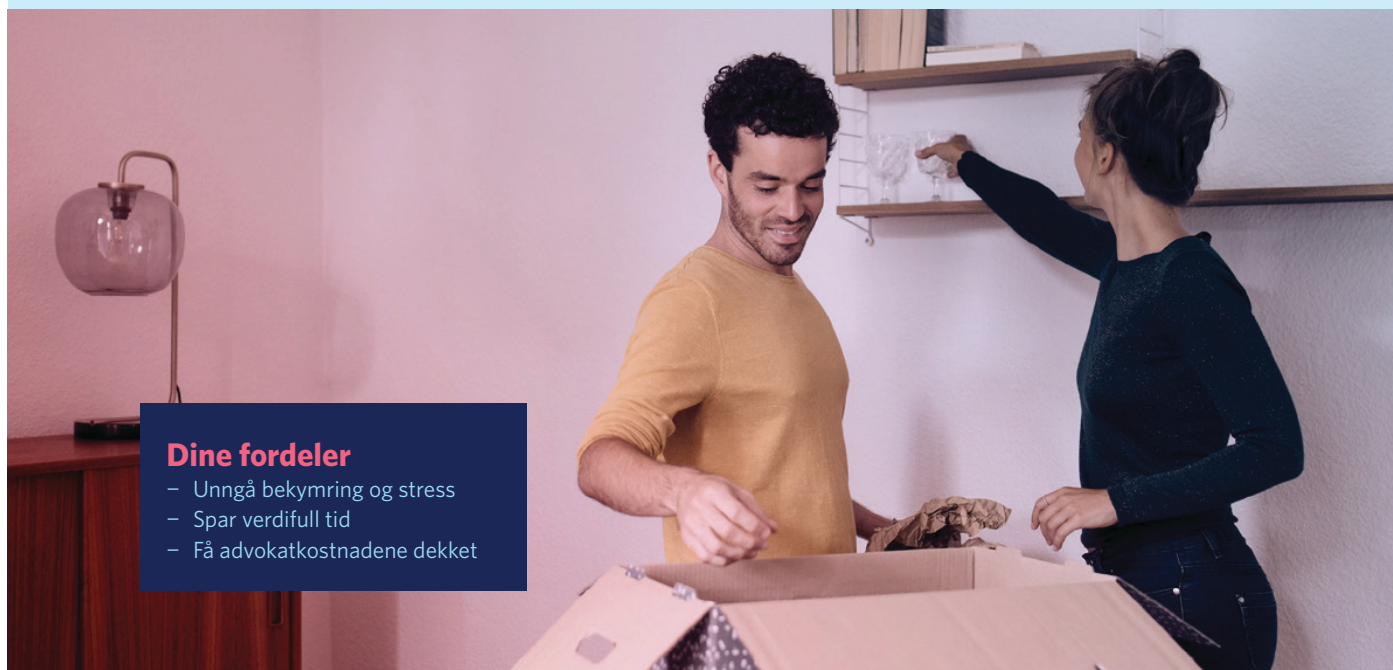
Vedl: 1. Kopi av melding med dokumentasjon.
2. Opplysning om klagerett.

9258/2004

Side 2 av 2

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Regine Hodt
regine.hodt@emera.no
452 05 154

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

