



Æ

# Instituttveien 17

2007 Kjeller · Lillestrøm kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Binh Nguyen**

EIENDOMSMEGLER

99 48 88 66

[binh@eie.no](mailto:binh@eie.no)

EIE Lillestrøm

E



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Dette må du vite .....         | 7   |
| Ditt nye hjem? .....           | 13  |
| Informasjon & dokumenter ..... | 66  |
| Kort om oss .....              | 131 |

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Instituttveien 17, 2007 KJELLER, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Andelsnr. 25 Orgnr. 984251939 i Lillestrøm kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 71 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 55 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 11 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

## AREAL

Primærrom: 55 kvm, Bruksareal: 66 kvm, BRA-i: 55 kvm , BRA-e: 5 kvm , BRA-b: 11 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1996

## TOMT

Eiet tomt kvm

## PRISANTYDNING

3 000 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato:

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 293 029,- pr.

Andel fellesformue: kr. 11 395,- pr.

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 000 000,- (Prisantydning)

kr 293 029,- (Andel av fellesgjeld)

-----

kr 3 293 029,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----

kr 3 294 229,- (Totalpris inkl omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 5 339,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

1-Husleie 2 837

Kabel-TV 466

Stipulerte avdrag 562

Stipulerte rentekostnader 1 474

Total 5 339

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av 'X'. "

Dersom noen av andelseierne ikke betaler sine felleskostnader må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne. For å forhindre dette er borettslaget tilknyttet en sikringsordning, som dekker borettslagets tap dersom noen andelseiere ikke betaler sine felleskostnader.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

## EIER

Gladys Njeri

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Instituttveien 17 og denne flotte 2-roms leiligheten. Dette er en leilighet med praktisk planløsning, nyere kjøkken og nydelig innglasset balkong! Beliggenheten er sentral med alt det en trenger i gåavstand, samt nærhet til Lillestrøm sentrum. Leiligheten er gjennomgående og oppfattes som lys og luftig. Vinduene gir godt med lys og på balkongen kan varme sommerdager tilbringes.

Kort fortalt:

- 2-roms leilighet med nydelig innglasset balkong
- Beliggende sentralt til på Kjeller, ved Lillestrøm
- Romslig soverom
- Nyere Ikea kjøkken
- Godt med oppbevaringsmuligheter
- Gangavstand til Lillestrøm sentrum
- Offentlig kommunikasjon lett tilgjengelig
- Bod i kjeller til disposisjon
- Heis
- Lave omk.

Velkommen

### **PARKERING**

En fast p-plass følger boligen ved salg. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## **Beliggenhet**

### **BELIGGENHET**

Leiligheten ligger i etablert boligområde på Kjeller ved Lillestrøm.

Det er dagligvareforretninger, bensinstasjon, McDonalds, eldresenter, skole, flere barnehager og bussholdeplass i gangavstand. HIOA ligger på Kjeller. Det er gangavstand (ca. 10 min. gange) til Lillestrøm sentrum hvor det finnes skoler på alle trinn, kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, banker, post og øvrige bymessige fasiliteter.

Kollektivterminal for tog, flytog og buss med gode forbindelser til Oslo, Gardermoen og Nedre Romerike

finnes i Lillestrøm sentrum. Åråsen stadion, Nebbursvollen friluftsbad, Sørums fritidsgård med golfanlegg, samt flotte rekreasjonsmuligheter ligger kun kort gange unna.

Ca. 22 km. til Oslo sentrum, og ca. 31 km. til Oslo Lufthavn.

### **TOMT**

Eiet tomt, kvm

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Entre, bad, soverom, Stue/kjøkken/spisestue og innglasset balkong.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### **BYGGEMÅTE**

Boligblokk over 4 etasjer pluss kjeller oppført som en betongkonstruksjon.

Støpt såle antatt fundamentert til fast grunn. Grunnmur i betong.

Bærende konstruksjoner i betong.

Fasader forblendet med teglstein. Endevegger med malte betongelementer.

Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmer.

Vinduer fra byggeår.

Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

Etasjeskillere i betong.

Varmtvannsbereider plassert i kjøkkenbenk. Plastsluk på bad.

Rørøpplagg med kobberrør.

Installasjoner fra byggeår.

Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett

utenfor leiligheten.

32 A hovedsikring. EI-kontroll utført i 2015.

### **PRIMÆRROM**

Primærrom: 55 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

### **BRUKSAREAL**

Bruksareal: 66 kvm

### **BODER**

En bod i kjeller.

## **Standard**

### **STANDARD**

Entré | Lys entré med flislagt gulv. Entréen har god størrelse og en praktisk skyvedørgarderobe med speilfronter.

Stue | Åpen stue med stor vindusflate og utgang til balkong.

Balkongen er

sør/vestvendt og måler ca. 10 kvm. Denne har en usjenert beliggenhet med flott utsikt, og her er det plass til både utemøblement og grill. Stuen har flere innredningsmuligheter og oppleves, i kombinasjon med kjøkken, som et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Kontrastveggen i grått gir rommet det lille ekstra!

Kjøkken | Kjøkkenet i åpen løsning med stuen hvor en smart barløsning framstår som et naturlig skille. Her er det mulighet for å spise dagens måltider, samt delta i en sosial sammenkomst. Kjøkkeninnredningen er av merket Ikea med hvite fronter, laminat benkeplate og belysning under overskap. Integreerte hvitevarer som koketopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap. Detaljer som flislagt sprutsone, vitrineskap og frittstående oppvaskmaskin. Ny platetopp fra 2017, ny oppvaskmaskin fra 2019 og ny stekeovn fra 2020.

Baderom | Pent flislagt baderom innredet med toalett, dusjnische med glassdører og servant med skuffer. Innfelt speil i overkant av servant, samt belysning. Opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Delvis flislagt tak. Varmekabler i gulv.

Soverom | Stort soverom med mulighet for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Her er det lyse overflater

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det er utstedt ferdigattest for boligbygg med heis, datert 21.01.98.

Det er utstedt ferdigattest for utvidelse / innglassing av balkonger, datert 04.09.14.  
At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.  
Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet.  
Varmekabel i entré og på bad.

### ENERGIMERKING

Ikke energimerket

## Økonomi/drift

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 339,- pr.mnd.  
1-Husleie 2 837 Kabel-TV 466 Stipulerte avdrag 562 Stipulerte rentekostnader 1 474 Total 5 339

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Bank Term Tot Restgjeld Andel saldo Løpetid  
BOLIGBANKEN ASA 5,95%  
Annuitetslån, Info pr 31.05.24 12 12 939 039 285 326 31.08.22 - 27.09.47  
BOLIGBANKEN ASA 5,95%  
Annuitetslån, Info pr 31.05.24 12 349 335 7 703 31.08.22 - 27.09.33  
Total 13 288 374 293 029  
Selskapets totale gjeld  
Bank Term Restgjeld Løpetid  
BOLIGBANKEN ASA - 5,95%  
Annuitetslån, Info pr 31.05.24 12 12 939 039 31.08.22 - 27.09.47  
BOLIGBANKEN ASA - 5,95%  
Annuitetslån, Info pr 31.05.24 12 349 335 31.08.22 - 27.09.33

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Skadeforsikring Polisennummer: Polise 85010357)

### FORMUESVERDI

Forsøkt rekv. men feil på altinn.no

### BORETTLAG

Borettslag: Solsletta Borettslag, Orgnr: 984251939

### FORRETNINGSFØRER

BORI

### STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

### FORKJØPSRETT

Ingenforkjøpsrett i brl.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseliste.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

## REGULERING

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 000 000,- (Prisantydning)

kr 293 029,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 293 029,- (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 294 229,- (Totalpris inkl omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.7 750)

Grunnpakke borettslag (Kr.19 655)

Visningshonorar (Kr.2 900)

Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 512)

Markedspakke 1 (Kr.15 900)

Oppgjør (Kr.5 500)

Provisjon 1,5 % av salgssum

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAKSNUMMER

77-24-0090

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmeidler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmeidler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmeidler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

## **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i

budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.



**PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

**AVDELING**

Romeriksmegleren AS  
EIE Lillestrøm  
Org. nr: 976320492  
Storgata 29  
2000 Lillestrøm  
Tlf: 63 80 54 10

**ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler Binh Nguyen

**SAKSBEHANDLERE**

Binh Nguyen  
EIE Lillestrøm  
Eiendomsmegler  
Mob: 99 48 88 66 / E-post: binh@eie.no

# DITT NYE HJEM?



# Instituttveien 17, 2007 KJELLER

## Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15057020

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)









































































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)





























































[www.obwiik](http://www.obwiik)









IFE

WILSON

WILSON







# Instituttveien 17, 2007 KJELLER

## Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15057020

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Instituttveien 17  
2007 KJELLER  
Gnr./Bnr.: 26/84  
Andelsnr. : 25  
Lillestrøm kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 71 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 71 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 22.05.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Rodrigo Peña

Mobil: 41279039



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Befaringsdato                   | 22.05.2024       |
| Referansenummer                 | 15057020         |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 77-24-0090       |
| Hjemmelshaver/selger            | Gladys Njeri     |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Rodrigo Peña     |
| Tilstede på befaringen          | Gladeste Njeri   |
| Utvendige snødekte flater       | Nei              |
| Utetemperatur                   | 24 °C            |
| Rapportdato                     | 27.05.2024 12:55 |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Type objekt      | Andelsleilighet                |
| Gate/vei adresse | Instituttveien 17              |
| Postnummer/sted  | 2007 KJELLER                   |
| Kommune          | 3205 - Lillestrøm              |
| Gnr./Bnr.:       | 26/84                          |
| Andelsnr.        | 25                             |
| Tomt             | Eiet tomt: 3664 m <sup>2</sup> |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 1996   |         |           |

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Solsletta Borettslag beliggende på Kjeller i Lillestrøm kommune. Borettslaget består av 42 andeler og har felles tomteareal. Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, sykkelstativer, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Glatt entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og 3-lags glass. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles utvendig trapp og felles yttergang. Leiligheten består av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til sydvest-vendt innglasset balkong.

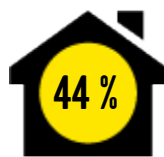
Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller.



## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



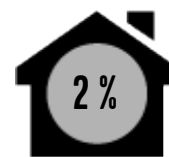
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element  | Status | Kontrollpunkt                                  | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|--|--------|--|------|---------------------------|
| Våtrom - Baderom.  |        | Ventilasjon                                    | 8    |                           |
|  |        | Vannrør  | 8    |                           |
|  |        | Overflater vegger                              | 8    |                           |
|  |        | Overflater gulv                                | 8    |                           |
|  |        | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.      | 8    |                           |
|  |        | Fallforhold (gulv)                             | 8    |                           |
|  |        | Avløpsrør (ink. sluk)                          | 8    |                           |
| Kjøkken  |        | Varmtvannsbereeder                             | 9    |                           |
|  |        | Vannrør  | 9    |                           |
|  |        | Innredning                                     | 9    |                           |
|  |        | Avløpsrør                                      | 9    |                           |
| Øvrige rom   |        | Overflater vegger                              | 9    |                           |
|  |        | Overflater gulv                                | 9    |                           |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) |        | Hovedstoppekran                                | 10   |                           |
| Elektrisk anlegg   |        | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 11   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.  |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)                          |  |                               |                                  |            |                                 |
|---|--|-------------------------------|----------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet                                 | Internt bruksareal (BRA - i)                         | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b)     | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 3.etasje                                  | 55   |                               | 11                               | 66         |                                 |
|   | Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. |                               | Sydvest-vendt innglasset balkong |            |                                 |
| Kjeller                                   |  | 5                             |                                  | 5          |                                 |
|   |  | Bod                           |                                  |            |                                 |
| SUM                                       | 55   | 5                             | 11                               | 71         |                                 |
| <b>Total bruksareal: 71 m<sup>2</sup></b> |  |                               |                                  |            |                                 |

## Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5m<sup>2</sup> (BRA-E).

Utgang fra stue til sydvest-vendt innglasset balkong på 11m<sup>2</sup> (BRA-B), inkludert yttervegg mellom leiligheten og balkongen.

Leiligheten inneholder 55m<sup>2</sup> P-ROM og 11m<sup>2</sup> S-ROM. S-rom består av innglasset balkong på 11m<sup>2</sup>, inkludert yttervegg mellom leiligheten og balkongen.





# Rapport

## Våtrom - Baderom.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med malt trekledning og fliser. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Gulvstående toalett. Vannrør av forkrommet kobber. Avløpsrør av plast og metall. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil for naturlig avtrekk er plassert i himling.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

|   |   |  |
|---|---|--|
|       | Fukt i tilliggende konstruksjoner         | Det er foretatt hulltaking på kjøkken mot baderom og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 22,6 %, temperatur 25,0 grader C og duggpunkt 2,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|  TG 2 | Ventilasjon                               | Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.   |
|   | Vannrør                                   | Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.   |
|   | Overflater vegger                         | Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.  |
|   | Overflater gulv                           | Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.   |
|   | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.   |
|   | Fallforhold (gulv)                        | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.   |
|   | Avløpsrør (ink. sluk)                     | Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.  |


# Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue fra byggeår. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskum med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Oppvaskmaskin. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, stekeovn og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap med mekanisk avtrekk. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon - Annet

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

 TG 2 Varmtvannsbereder | På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør | Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Bør vurderes etablert.

Innredning | Kjøkkeninnredningen har stedvis hakk og slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.


Avløpsrør | Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Øvrige rom

Gulvflate i entré er belagt med fliser med gulvvarme. Gulvflater med parkett i øvrige rom. Vegger og himlinger er malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe på soverom og entré.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2 Overflater vegger | TG2 er satt på bakgrunn av at langvegg i stue har behov for overflatebehandling. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv | TG2 er satt på bakgrunn av at det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entré. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

## Etasjeskiller - 3. etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling av stue/kjøkken.


 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetsmåling

      Skjevhetsmåling      |      Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 6mm.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør av kobber og forkrommet kobber. Avløpsrør av plast. Hovedstoppekran er plassert på kjøkken. OSO varmtvannsbereder på 116 liter fra 1996 er plassert på kjøkken. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet.

 **TG 2**      Hovedstoppekran      |      Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU**      Stakeluke      |      Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til 2,34 meter på bad og 2,40 meter i øvrige rom.



## Elektrisk anlegg

---

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i felles yttergang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. I tillegg er det ikke fremlagt dokumentasjon på anlegg fra eldre årstall.

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Glatt entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og 3-lags glass.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvest-vendt innglasset balkong på 11m<sup>2</sup>. Balkongen er belagt med teppe og har rekkverk av stålkonstruksjoner og glass. Rekkverkshøyden er målt til 110cm. Balkongen har i tillegg utebelysning og stikkontakter.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 24.05.2024

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse ]



Overflater vegger - [Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft bad]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



## Husordensregler

- Husordens-/trivselsreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø. Reglene gjelder for alle som bor og/eller ferdes i vårt bomiljø. Husk å ta hensyn til dine naboer.
- Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager og frem til kl. 09.00 på søn- og helligdager. På fredag og lørdag skal det være vanlig ro etter kl. 23.00. Ta ekstra hensyn der det bor små barn.
- Ved selskaper/fester skal det varsles skriftlig. Sett gjerne opp varsel på oppslagstavla. Nærmeste naboer varsles minst 7 dager før selskapet/festen finner sted.
- Det skal ikke foretas støyende arbeid på hverdager etter kl. 21.00 eller på søn- og helligdager.
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre naboer ved bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner, grilling utendørs og lignende. Ved bruk av vaskemaskiner må disse være ferdig med vasken før kl. 22.00.
- Lufting av tepper, dyner etc. skal ikke skje fra svalganger og balkonger/terrasser. Det er også forbudt å kaste ting (sigarettneiper, søppel etc.) i fra svalganger og balkonger/terrasser.
- Blomsterkasser skal festes på innsiden av balkongen/terrassen.
- Feil på ventilasjon, vann eller elektriske installasjoner i fellesarealene må meldes til styret omgående. Beboer bør sørge for skadebegrensende tiltak.
- Montering av egne parabolantennener er ulovlig. Likeledes er montering av varmpumper ulovlig, dette på grunn av støy og vibrasjoner.
- Fremleie er tillatt med borettslagets forutgående skriftlig samtykke, og da etter de vilkår som borettslaget måtte sette.
- Alle beboere i 1. etg. har 3 meter ut fra sin leilighet til rådighet. Eventuelle forandringer av terrassedekket eller andre synlige forandringer ved uteområdet til leilighetene må tas opp med styret i forkant.
- Markiser skal være i fastsatt farge/type. Ta kontakt med styret for mer informasjon.



### **Oppgang /fellesrom**

- Beboerne skal selv sørge for renhold i felles ganger som deles av flere leiligheter. Vaskeliste bør forefinnes for de som deler slike fellesganger.

### **Dyrehold**

- Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Hunder skal luftes i bånd, dog ikke av barn under 10 år.
- Dyreekskremer skal fjernes øyeblikkelig.

### **Fellesareal**

- Fellesarealet er åpent for alle.
- Beplantning og nysådde plener må vernes ekstra godt.
- Sjøppel skal sorteres i henhold til påskrift på containere. Det er forbudt å sette fra seg søppel utenfor containere og inngangsdør.
- Vær varsom ved bruk av heis ved flytting og lignende. Vi har ofte store utgifter til heisreparasjoner etter ut- og innflytting.

### **Parkering av motorkjøretøy**

- Parkering skal skje på angitte plasser.
- Det er forbudt å parkere langs med blokka foran soveromsvinduene.
- Unødvendig bruk av horn, rusing eller motor på tomgang er forbudt.
- Lek/ballspill på parkeringsarealene er forbudt.

Husk at alle andelseiere er ansvarlig for borettslagets økonomi og vedlikehold.

Ta vare på eiendommen din!

Styret i Solsletta borettslag  
5. Oktober 2011



# Innkalling til ordinær generalforsamling 08.06.2023 for Solsletta Borettslag.

Møtested: Røde Kors-Huset, Stortorget 24, 2000 Lillestrøm  
Tid: kl. 18:00

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

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

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

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.  
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

## Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Personvalg

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Representant fra Bori, Lene Austnes, velges til møteleder. Øyvind Folkedal signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

#### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 2: Styrets årsrapport

Styret har det følgende året fulgt opp generelle henvendelser, hatt kontakt med leverandører og servicepartnere, godkjent fakturaer, arrangert dugnad, gjort diverse innkjøp.

Videre har vi gjort rehabilitering av rekkverk og front på svalgangene, bytte dører i trappehus 1-4 etg og kjeller, og tettet lekasje i tak over svalgangene i 4 etg.

Etablert elbilladeanlegg fra Aneo.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

#### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 356 210 (mot budsjett 2 558 166)

Utgifter: 1 902 304 (mot budsjett 2 124 430)

Resultat: 77 859 (mot budsjett 118 736)

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

#### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 80 000

## **Sak 5: Personvalg**

Kandidater til **Varamedlem**:

- Martin Nyhus
- Thomas Løkken Rustad

Kandidater til **Valgkomite**:

- Andreas Ottesen Hammari
- Ferhad Ramathan Sado



## Årsoppgjør 2022

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



# Resultatregnskap 2022

Solsletta Borettslag

Alle beløp i NOK

|  | Note | Regnskap 2022    | Regnskap 2021    | Budsjett 2022    | Budsjett 2023    |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                        | 1    | 2 356 210        | 2 358 310        | 2 558 166        | 2 423 212        |
| Annen driftsinntekt                    |      | 0                | 17 000           | 0                | 0                |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>2 356 210</b> | <b>2 375 310</b> | <b>2 558 166</b> | <b>2 423 212</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 2    | 96 985           | 96 985           | 96 985           | 91 280           |
| Avskrivninger                          | 8    | 10 416           | 6 076            | 10 416           | 10 416           |
| Konsulenttjenester                     | 3    | 190 169          | 227 523          | 142 629          | 101 425          |
| Rep og vedlikehold                     | 4    | 574 500          | 811 555          | 755 000          | 136 720          |
| Forsikringer                           |      | 160 217          | 149 956          | 158 000          | 163 000          |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    | 5    | 491 667          | 561 975          | 595 000          | 602 000          |
| Energi og fyring                       |      | 111 994          | 89 709           | 75 000           | 115 000          |
| Kabel-TV og telefoni                   |      | 181 747          | 173 457          | 166 000          | 205 000          |
| Driftskostnader                        | 6    | 61 170           | 67 674           | 95 000           | 43 500           |
| Andre driftskostnader                  | 7    | 20 150           | 27 489           | 30 400           | 21 900           |
| Driftskostnader kjøretøy/maskiner      |      | 3 289            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>1 902 304</b> | <b>2 212 399</b> | <b>2 124 430</b> | <b>1 490 241</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>453 906</b>   | <b>162 911</b>   | <b>433 736</b>   | <b>932 971</b>   |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |      | 13 127           | 14 070           | 0                | 0                |
| Finanskostnad                          |      | 389 174          | 255 151          | 315 000          | 584 000          |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>-376 047</b>  | <b>-241 081</b>  | <b>-315 000</b>  | <b>-584 000</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>77 859</b>    | <b>-78 169</b>   | <b>118 736</b>   | <b>348 971</b>   |
| Overført til annen egenkapital         | 10   | 77 859           | -78 169          | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>77 859</b>    | <b>-78 169</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

# Balanse 31.12.2022

Solsletta Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                  | Note  | 2022              | 2021              |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |       |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                   |                   |
| Bygninger                        | 8, 13 | 56 619 800        | 56 619 800        |
| Tomt                             | 8, 13 | 2 900 000         | 2 900 000         |
| Andre driftsmidler               | 8     | 14 757            | 25 173            |
| Sum varige driftsmidler          |       | 59 534 557        | 59 544 973        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |       |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>59 534 557</b> | <b>59 544 973</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |       |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |       |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader       |       | 406 150           | 346 470           |
| Kundefordringer                  |       | 18 037            | 5 038             |
| Sum fordringer                   |       | 424 187           | 351 508           |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |       | 438 803           | 549 490           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>862 991</b>    | <b>900 998</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>60 397 547</b> | <b>60 445 971</b> |



# Balanse 31.12.2022

Solsletta Borettslag

Alle beløp i NOK

|                                     | Note | 2022              | 2021              |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |      |                   |                   |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 9    | 4 200             | 4 200             |
| Annen egenkapital                   | 10   | 6 502 891         | 6 425 032         |
| <b>Sum egenkapital</b>              |      | <b>6 507 091</b>  | <b>6 429 232</b>  |
| <b>Gjeld</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 11   | 13 747 280        | 13 863 559        |
| Borettsinnskudd                     | 12   | 39 910 000        | 39 910 000        |
| Sum langsiktig gjeld                |      | 53 657 280        | 53 773 559        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                     |      | 201 736           | 218 276           |
| Annen kortsiktig gjeld              |      | 31 440            | 24 904            |
| Sum kortsiktig gjeld                |      | 233 177           | 243 180           |
| <b>Sum gjeld</b>                    |      | <b>53 890 457</b> | <b>54 016 739</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      | <b>60 397 547</b> | <b>60 445 971</b> |

Solsletta Borettslag

Øyvind Folkedal  
Styrets leder

Roy Farstadvoll  
Styremedlem

Lene Olafsen  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

### Note 1 Felleskostnader

|                            | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Generelle felleskostnader  | 1 358 724        | 1 358 724        | 1 537 346        | 1 292 212        |
| Kabel-TV/Bredbånd          | 178 920          | 178 920          | 166 000          | 205 000          |
| Motorvarmer                | 20 350           | 22 450           | 19 820           | 0                |
| Stipulerte avdrag          | 538 104          | 538 104          | 520 000          | 342 000          |
| Stipulerte rentekostnader  | 260 112          | 260 112          | 315 000          | 584 000          |
| <b>Sum felleskostnader</b> | <b>2 356 210</b> | <b>2 358 310</b> | <b>2 558 166</b> | <b>2 423 212</b> |

### Note 2 Lønns- og personalkostnader

|   | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 85 000           | 85 000           | 85 000           | 80 000           |
| Arbeidsgiveravgift                            | 11 985           | 11 985           | 11 985           | 11 280           |
| <b>Sum lønnskostnader</b>                     | <b>96 985</b>    | <b>96 985</b>    | <b>96 985</b>    | <b>91 280</b>    |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 3 Konsulenttjenester

|                               | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Forretningsførsel             | 83 628           | 81 272           | 83 629           | 87 425           |
| Revisjon                      | 4 850            | 4 850            | 5 000            | 5 000            |
| Teknisk bistand               | 100 778          | 139 488          | 0                | 0                |
| Tilleggstjenester             | 0                | 1 000            | 4 000            | 4 000            |
| Vedlikeholdsplan              | 913              | 913              | 0                | 0                |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>190 169</b>   | <b>227 523</b>   | <b>142 629</b>   | <b>101 425</b>   |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 Reparasjon og vedlikehold

|                                  | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Annet                            | 0                | 0                | 0                | 27 720           |
| Bygninger                        | 461 114          | 685 389          | 600 000          | 10 000           |
| Dugnad                           | 1 514            | 1 152            | 5 000            | 5 000            |
| Egenandel                        | 10 000           | 0                | 10 000           | 10 000           |
| Elektro                          | 0                | 42 914           | 50 000           | 5 000            |
| Heis                             | 20 453           | 37 334           | 35 000           | 35 000           |
| Utvendig anlegg                  | 11 460           | 10 807           | 25 000           | 5 000            |
| Ventilasjon                      | 31 451           | 29 585           | 20 000           | 34 000           |
| VVS                              | 38 507           | 4 375            | 10 000           | 5 000            |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>574 500</b>   | <b>811 555</b>   | <b>755 000</b>   | <b>136 720</b>   |



## Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

|  | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Eiendomsskatt                                  | 47 606           | 43 494           | 45 000           | 52 000           |
| Kommunale avgifter                             | 444 061          | 518 481          | 550 000          | 550 000          |
| <b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b> | <b>491 667</b>   | <b>561 975</b>   | <b>595 000</b>   | <b>602 000</b>   |

## Note 6 Driftskostnader

|                            | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Brøyting/strøing/feiing    | 61 170           | 21 375           | 0                | 0                |
| Søppeltømming / container  | 0                | 0                | 10 000           | 1 000            |
| Vaktmester                 | 0                | 46 299           | 85 000           | 42 500           |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>61 170</b>    | <b>67 674</b>    | <b>95 000</b>    | <b>43 500</b>    |

## Note 7 Andre driftskostnader

|                                  | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Belysning, sikringer             | 0                | 0                | 1 000            | 1 000            |
| Nøkler, låser, skilt             | 9 963            | 8 979            | 10 000           | 10 000           |
| Verktøy og redskaper             | 4 447            | 4 213            | 0                | 0                |
| <b>Sum driftsmateriale</b>       | <b>14 410</b>    | <b>13 192</b>    | <b>11 000</b>    | <b>11 000</b>    |
| Generalforsamling                | 2 560            | 4 980            | 5 000            | 5 000            |
| Lisenser/software                | 580              | 5 757            | 10 000           | 1 500            |
| Rekvisita                        | 0                | 737              | 2 000            | 2 000            |
| <b>Sum kontorkostnader</b>       | <b>3 140</b>     | <b>11 474</b>    | <b>17 000</b>    | <b>8 500</b>     |
| Bank og kortgebyrer              | 2 600            | 2 824            | 2 400            | 2 400            |
| <b>Sum andre kontorkostnader</b> | <b>2 600</b>     | <b>2 824</b>     | <b>2 400</b>     | <b>2 400</b>     |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>20 150</b>    | <b>27 489</b>    | <b>30 400</b>    | <b>21 900</b>    |

## Note 8 Anleggsmidler

|                               | Automower<br>Husquarna<br>315x | Påkostning | Bygninger  | Tomter    |
|-------------------------------|--------------------------------|------------|------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01     | 31 249                         | 6 500 600  | 50 119 200 | 2 900 000 |
| Årets tilgang                 | -9 548                         |            |            |           |
| Anskaffelseskost pr.31.12     | 21 700                         | 6 500 600  | 50 119 200 | 2 900 000 |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 868                            |            |            |           |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12  | 6 944                          |            |            |           |
| Bokført verdi pr.31.12        | 14 756                         | 6 500 600  | 50 119 200 | 2 900 000 |
| Anskaffelsesår                | 2021                           | 2014       | 2002       | 2002      |

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

### Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 4 200 fordelt på 42 à kr 100.

### Note 10 Opptjent egenkapital

|                                       | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                  |                  |
| Opptjent egenkapital 01.01            | 6 425 032        | 6 503 201        |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 77 859           | -78 169          |
| Sum opptjent egenkapital 31.12        | 6 502 891        | 6 425 032        |



## Note 11 Pantelån

### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.22: 3,80%, løpetid 25 år

Opprinnelig lånebeløp 2022

13 600 761

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

249 161

Lånesaldo 31.12

13 351 600

Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2047

### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.22: 3,80%, løpetid 11 år

Opprinnelig lånebeløp 2022

415 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

19 320

Lånesaldo 31.12

395 680

Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2033

### **HANDELSBANKEN**

Renter 31.12.22: 3,80%, løpetid 10 år

Opprinnelig lånebeløp 2013

17 890 000

Nedbetalt tidligere

4 026 441

Nedbetalt i år

13 863 559

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 21.08.2022

Sum langsiktig gjeld

13 747 280

## Note 12 Borettsinnskudd

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

### Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

|   | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|---|------------------|------------------|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør         | 53 657 280       | 53 773 559       |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 59 519 800       | 59 519 800       |
| <b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>                  |                  |                  |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten           | 55 910 761       | 59 895 000       |

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

### Note 14 Disponible midler

|                                      | 2022           | 2021             |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>    | <b>657 818</b> | <b>1 303 275</b> |
| B. Endringer disponible midler:      |                |                  |
| Årets resultat                       | 77 859         | -78 169          |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 10 416         | 6 076            |
| Årets investeringer                  | 0              | 31 249           |
| Opptak langsiktige lån               | 13 747 280     | 0                |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -13 863 559    | -542 115         |
| B. Årets endring i disponible midler | -28 004        | -645 457         |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>    | <b>629 814</b> | <b>657 818</b>   |
| Spesifikasjon av disponible midler:  |                |                  |
| Omløpsmidler                         | 862 991        | 900 998          |
| - Kortsiktig gjeld                   | 233 177        | 243 180          |
| <b>= Disponible midler 31.12</b>     | <b>629 814</b> | <b>657 818</b>   |

# 806 Årsoppgjørspakke 2022.pdf

| Navn             | Dato       | Navn          | Dato       |
|------------------|------------|---------------|------------|
| Folkedal, Øyvind | 2023-05-03 | Olafsen, Lene | 2023-05-23 |

Identifikasjon

 Folkedal, Øyvind

Identifikasjon

 Olafsen, Lene

| Navn             | Dato       |
|------------------|------------|
| Farstadvoll, Roy | 2023-04-28 |

Identifikasjon

 Farstadvoll, Roy  
PÅ MOBIL



Til generalforsamlingen i Solsletta Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solsletta Borettslag som viser et overskudd på NOK 77 859. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

*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, 29. mai 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

29.05.2023 18.50.57

---

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





## **FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER**

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

## **Kontakt**

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no).

## **Forbehold**

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

## **Gebyrer 2024**

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

|  |                 |
|--|-----------------|
| Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvrsling (5R + mva) | <b>kr 7 981</b> |
| Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)               | <b>kr 7 981</b> |
| Eierskiftegebyr (4R + mva)                           | <b>kr 6 385</b> |
| Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje              | <b>kr 715</b>   |
| Innmelding/tegning av andel i BORI                   | <b>kr 650</b>   |
| Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år | <b>kr 475</b>   |

## **Eierskifte**

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

## **Forkjøpsrett**

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses med fast pris eller forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysning av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på [bori.no](http://bori.no). Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysning, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på [bori.no](http://bori.no).

Bestilling av utlysning gjøres på e-post [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no). Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

## Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no). Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

## Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

### **Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:**

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 29.05.24  
Vår ref.: 806 / 25

## Boligopplysninger

|                     |                                 |                     |       |
|---------------------|---------------------------------|---------------------|-------|
| <b>andel</b>        | 25                              | <b>Bolignr</b>      | H0302 |
| <b>Boligselskap</b> | 806 Solsletta Borettslag        | <b>Etasje</b>       | 3.etg |
| <b>Adresse</b>      | INSTITUTTVEIEN 17, 2007 KJELLER | <b>Oppr.ant.rom</b> | 2     |
| <b>Eier(e)</b>      | Gladys Njeri                    | <b>Bygningstype</b> |       |

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 29.05.24: kr 5 339,00 (med forbehold om feil)

| <b>Fakturalinje</b>       | <b>2024-05</b> | <b>2024-06</b> | <b>2024-07</b> | <b>2024-08</b> | <b>2024-09</b> | <b>2024-10</b> |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1-Husleie                 | 2 837          | 2 837          | 2 837          | 2 837          | 2 837          | 2 837          |
| Kabel-TV                  | 466            | 466            | 466            | 466            | 466            | 466            |
| Stipulerte avdrag         | 562            | 562            | 562            | 562            | 562            | 562            |
| Stipulerte rentekostnader | 1 474          | 1 474          | 1 474          | 1 474          | 1 474          | 1 474          |
| <b>Total</b>              | <b>5 339</b>   | <b>5 339</b>   | <b>5 339</b>   | <b>5 339</b>   | <b>5 339</b>   | <b>5 339</b>   |

## Andel fellesgjeld for andel

| <b>Bank</b>   | <b>Term</b> | <b>Tot Restgjeld</b> | <b>Andel saldo</b> | <b>Løpetid</b>         |
|---|-------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| BOLIGBANKEN ASA 5,95%<br>Annuitetslån, Info pr 31.05.24 | 12          | 12 939 039           | 285 326            | 31.08.22 -<br>27.09.47 |
| BOLIGBANKEN ASA 5,95%<br>Annuitetslån, Info pr 31.05.24 | 12          | 349 335              | 7 703              | 31.08.22 -<br>27.09.33 |
| <b>Total</b>  |             | <b>13 288 374</b>    | <b>293 029</b>     |                        |

## Selskapets totale gjeld

| <b>Bank</b>   | <b>Term</b> | <b>Restgjeld</b> | <b>Løpetid</b>         |
|---|-------------|------------------|------------------------|
| BOLIGBANKEN ASA - 5,95%<br>Annuitetslån, Info pr 31.05.24 | 12          | 12 939 039       | 31.08.22 -<br>27.09.47 |
| BOLIGBANKEN ASA - 5,95%<br>Annuitetslån, Info pr 31.05.24 | 12          | 349 335          | 31.08.22 -<br>27.09.33 |

## Selskap og eiendom

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Selskap</b>        | 806 Solsletta Borettslag (orgnr. 984251939) |
| <b>Antall enheter</b> | 42  |
| <b>Styrets e-post</b> | solsletta@borimail.no                       |
| <b>Styreleder</b>     | Øyvind Folkedal (41210142)                  |



**Forsikring** Gjensidige Skadeforsikring (Polise 85010357)  
**Festet tomt** Nei  
**Gnr/Bnr** 26/84  
**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.  
**Forkjøpsrett** ingen

## Skattemelding 2023

|               |                  |                        |                 |
|---------------|------------------|------------------------|-----------------|
| <b>Gjeld</b>  | kr<br>295 685,00 | <b>Andre inntekter</b> | kr 317,00       |
| <b>Formue</b> | kr<br>11 395,00  | <b>Utgifter</b>        | kr<br>14 628,00 |

## Merknader

Dette er et frittstående borettslag som ikke praktiserer forkjøpsrett.

Borettslaget har ingen gjesteparkeringsplasser.

flytende

**SKEDSMO KOMMUNE**Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen**POSTADRESSE**

Postboks 313 2001 Lillestrøm

**SENTRALBORD**

66 93 80 00

**BESØKSADRESSE**

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

**TELEFAX**

66 93 85 90

**SKEDSMO  
KOMMUNE**BALCO AB  
c/o Balco AS Sandstuveien 60 A  
1184 OSLO**DERES REF:**  
Anders Hahne**VÅR REF:**  
2013/10**SAKSBEHANDLER:**  
Lars Skansbo, 66938443**DATO:**  
08.07.2014**Saksnr.: 2013/10**  
**Vedtaksnr.(DS):14/592****Midlertidig brukstillatelse - utvidelse/innglassing av balkonger - gnr 26 bnr 84 –  
Instituttveien 19****VEDTAK****Midlertidig brukstillatelse**

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Utvidelse og innglassing av balkonger, Boligblokk på 3-4 etasjer, Instituttveien 19, 2007 KJELLER

|            |             |                         |          |             |
|------------|-------------|-------------------------|----------|-------------|
| Gnr: 26    |             | Bnr: 84                 | Festenr: | Seksjonsnr: |
| Vedtaksnr. | Vedtaksdato | Vedtak                  |          |             |
| DS 13/684  | 16.08.2013  | Rammetillatelse         |          |             |
| DS 13/1010 | 13.11.2013  | Igangsettingstillatelse |          |             |

**Vilkår for ferdigattest:**

- Det må sendes inn oppdatert og signert gjennomføringsplan.
- Gjenstående arbeid må være utført innen 01.09.14

**Merknader:**

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra Balco AB datert 17.06.14, samt ettersendt brev datert 24.06.14.
- Midlertidig brukstillatelse gjelder hele tiltaket.

Pbl. § 21-10: Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1 og 12-2 j. Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

**EPOSTADRESSE**

postmottak@skedsmo.kommune.no

**HJEMMESIDE**

www.skedsmo.kommune.no

**ORGANISASJONSNR**

938 275 130

**BANKGIRO**

7101.05.02572

Løpenr :55239/2014 Side 1 av 2

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

#### **Klagerett**

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

#### **Gebyr**

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Med hilsen

Lars Skansbo  
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg: Fakturagrunnlag. Faktura ettersendes.

Kopi til:  
Solsletta Borettslag Alexander Kiellands gate 2 B 2000 LILLESTRØM



# Solsletta Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 08.06.2023

Sted: Røde Kors-Huset, Stortorget 24, 2000 Lillestrøm  
6 av 42 mulige stemmegivere var representert.  
6 deltok fysisk

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Representant fra Bori, Lene Austnes, velges til møteleder. Øyvind Folkedal signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

Styret har det følgende året fulgt opp generelle henvendelser, hatt kontakt med leverandører og servicepartnere, godkjent fakturaer, arrangert dugnad, gjort diverse innkjøp.

Videre har vi gjort rehabilitering av rekkverk og front på svalgangene, bytte dører i trappehus 1-4 etg og kjeller, og tettet lekkasje i tak over svalgangene i 4 etg.

Etablert elbilladeanlegg fra Aneo.

### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 356 210 (mot budsjett 2 558 166)

Utgifter: 1 902 304 (mot budsjett 2 124 430)

Resultat: 77 859 (mot budsjett 118 736)

### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

## Sak 4: Styrehonorar

### Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 80 000

## Sak 5: Personvalg

### Varamedlem (2)

Martin Nyhus 1. valg - enstemmig valgt

Thomas Løkken Rustad 2. valg - enstemmig valgt

### Valgkomite (2)

Andreas Ottesen Hammari 1. valg - enstemmig valgt

Ferhad Ramathan Sado 2. valg - enstemmig valgt

# Ordinær generalforsamling 08.06.2023 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Folkedal, Øyvind

2023-06-14

Austnes, Lene-Katrin

2023-06-09

Identifikasjon

 Folkedal, Øyvind

Identifikasjon

 Austnes, Lene-Katrin



# Vedtekter for Solsletta Borettslag

org nr 985 251 939

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling 15.januar 2002 og sist endret i ordinær generalforsamling den 25.april 2007.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Solsletta 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 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er frittstående og er ikke tilknyttet boligbyggelaget.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

(3) Neker 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**

Det praktiseres ingen forkjøpsrett for Solsletta Borettslag.

### **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.

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. 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**

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

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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



## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **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.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|   |   |                                   |   |
|---|---|-----------------------------------|---|
| Meglerfirma   | Romeriksmegleren AS   | Oppdragsnr.                       | 77240090  |
| Adresse   | Instituttveien 17   |                                   |   |
| Postnr.   | 2007  | Sted                              | KJELLER   |
| Er det dødsbo?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |   |
| Salg ved fullmakt?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |   |
| Når kjøpte du boligen?  | 2021  | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 2 år 7 måned <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Bori bbl  | Polise/avtalensr                  |   |
| Selger 1 Fornavn  | Gladys  | Etternavn                         | Njeri   |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar Har ikke kjent noen feil eller lukt

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Det vet ikke fordi jeg har ikke gjort noe siden jeg flytte inn.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Via sameiet bori

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

De rensset badetrør og kjøkkenet

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

Nei  Ja Kommentar Når det var flom i Nørge august, ble fikset og det har ikke skjedd igjen

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

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar Det kan være glatt på vinter på gangene med det snakk om fikse det

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Nabolagsprofil

Instituttveien 17 - Nabolaget Kjeller - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

## Offentlig transport

|                        |          |
|------------------------|----------|
| 🚶 Nordsnoveien         | 3 min 🚶  |
| Linje 100, 340         | 0.2 km   |
| 🚶 Lillestrøm stasjon   | 7 min 🚶  |
| Totalt 10 ulike linjer | 2.4 km   |
| ✈ Oslo Gardermoen      | 25 min 🚶 |
| 🚶 Oslo S               | 28 min 🚶 |
| Totalt 24 ulike linjer | 22.7 km  |

## Skoler

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Kjeller skole (1-10 kl.)       | 14 min 🚶 |
| 745 elever, 33 klasser         | 1 km     |
| Volla skole (1-7 kl.)          | 24 min 🚶 |
| 448 elever, 21 klasser         | 1.7 km   |
| Vigernes skole (1-7 kl.)       | 5 min 🚶  |
| 579 elever, 23 klasser         | 2.6 km   |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.) | 6 min 🚶  |
| 503 elever, 27 klasser         | 2.2 km   |
| Lillestrøm videregående skole  | 23 min 🚶 |
| 800 elever, 34 klasser         | 1.6 km   |
| Skedsmo videregående skole     | 27 min 🚶 |
| 1000 elever                    | 2 km     |

## Ladepunkt for el-bil

|  |         |
|--|---------|
| 🚗 Gåsevikveien 1                       | 6 min 🚶 |
| 🚗 Kjeller barnehage - Lillestrøm Ko... | 9 min 🚶 |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

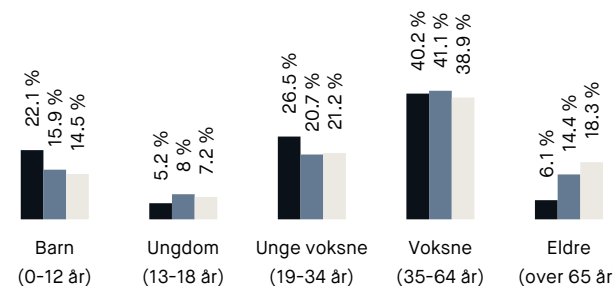
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Kjeller barnehage (0-5 år)   | 10 min 🚶 |
| 131 barn                     | 0.7 km   |
| Riisløkka barnehage (0-5 år) | 18 min 🚶 |
| 191 barn                     | 1.3 km   |
| Måsan barnehage (1-5 år)     | 19 min 🚶 |
| 54 barn                      | 1.4 km   |

## Dagligvare

|                  |          |
|------------------|----------|
| Kiwi Kjeller     | 6 min 🚶  |
| Rema 1000 Åråsen | 22 min 🚶 |
| Post i butikk    | 1.6 km   |

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

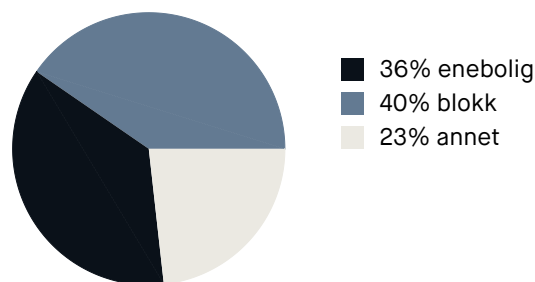
## Støynivået

Lite støynivå 80/100

## Sport

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| 🏃 Skedsmovollen skole        | 17 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill    | 1.3 km   |
| 🏃 A.C.Svartstadgt. ballplass | 21 min 🚶 |
| Ballspill                    | 1.5 km   |
| 🚶 Lillestrøm Arena           | 19 min 🚶 |
| 🚶 Sterkere Trening           | 22 min 🚶 |

## Boligmasse



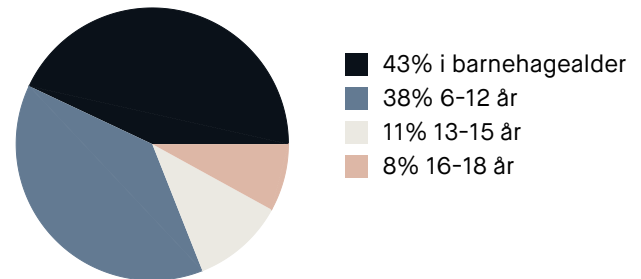
«Sentralt, landlig og trygt på en gang.  
Kinderegg!»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| 📍 Lillestrøm Torv     | 26 min 🚶 |
| 📍 Vitusapotek Kjeller | 6 min 🚶  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



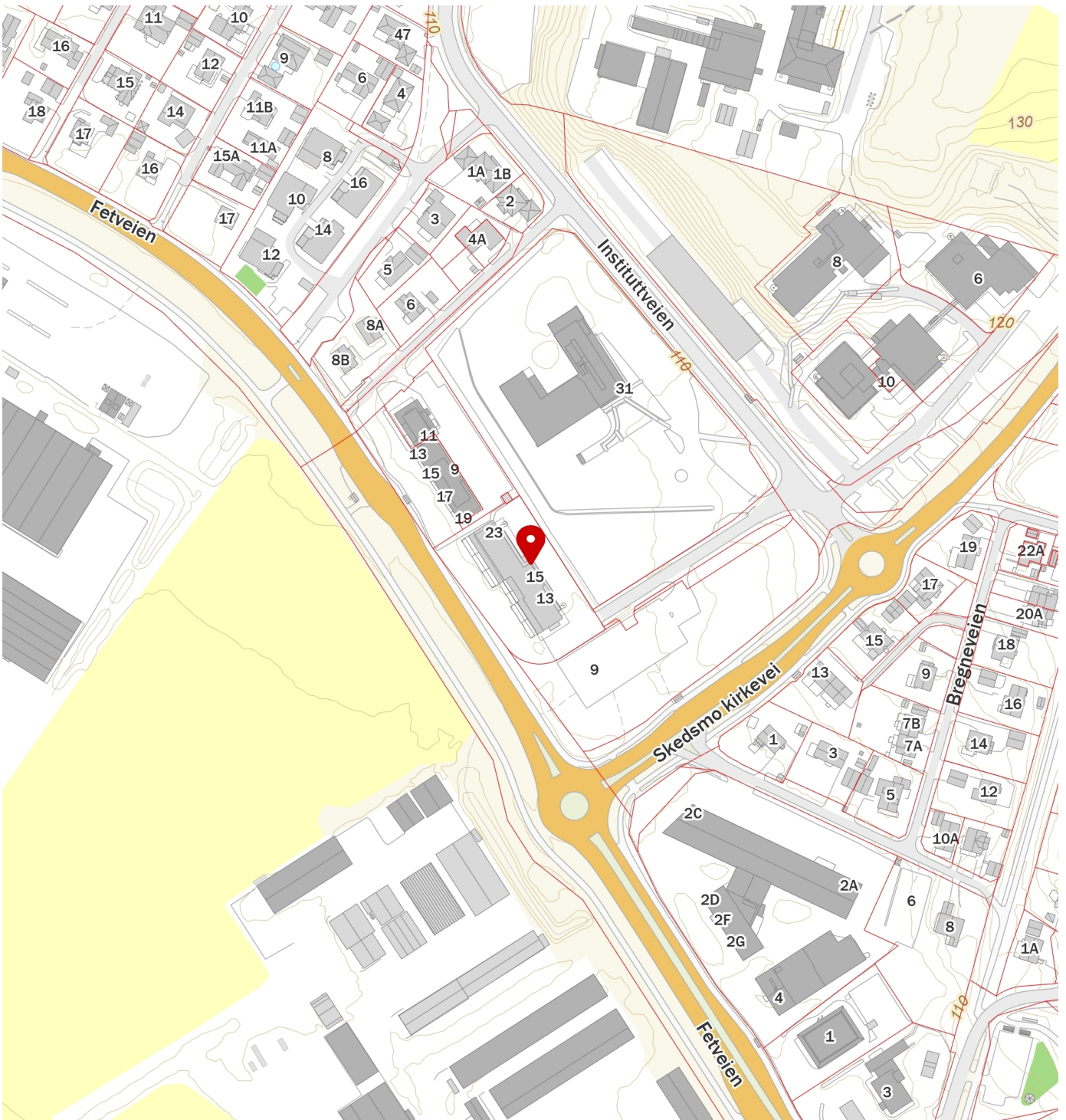
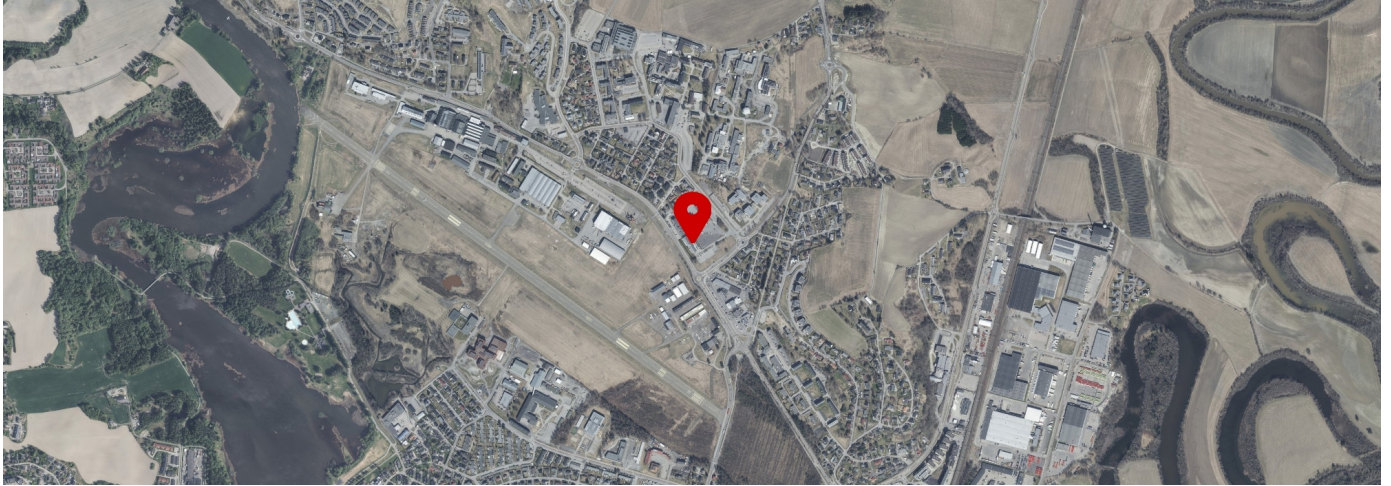
0% 43%

■ Kjeller  
■ Skedsmokorset  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 29% | 33%   |
| Ikke gift     | 60% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |







tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005347/tludwhxyil>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

|   |                      |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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 salg-soppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# KORT OM OSS



**Binh Nguyen**

EIENDOMSMEGLER

99 48 88 66

[binh@eie.no](mailto:binh@eie.no)

EIE Lillestrøm

# Premium rådgivning

## **EIE Lillestrøm**

Møt en eiendomsmegler på Lillestrøm med høy lokal kunnskap, som kjenner Romerike veldig godt.

Vi i EIE Lillestrøm kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.







# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)