

PROAKTIV



Nyoppført rekkehus
(2026) m/ 4 sov, to stuer
& to bad Garasje m/ hems + p-plass

TÅRNBYVEIEN 137





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

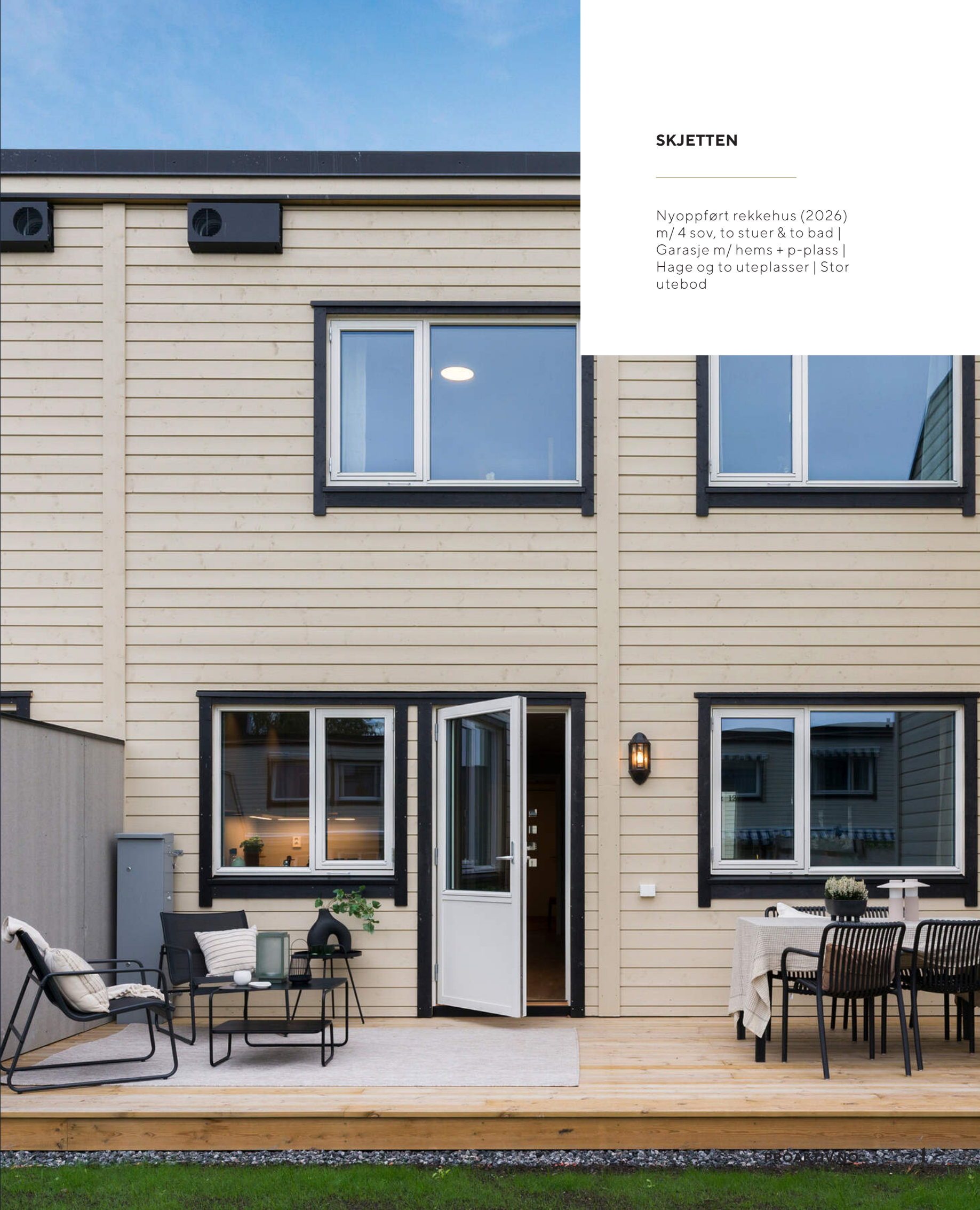
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SKJETTEN

Nyoppført rekkehus (2026)
m/ 4 sov, to stuer & to bad |
Garasje m/ hems + p-plass |
Hage og uteplasser | Stor
utebod

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tårnbyveien 137, 2013 SKJETTEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 71, bnr. 32, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 5.900.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Andel fellesgjeld: 285.750,-

Totalpris: 6.204.406,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2026

Rom/soverom: 6/4

BRA: 132 m²

BRA-i: 126 m²

Garasje/Parkering: Garasje med hems og el.leddport
Bil nr. 2 kan registreres i borettslaget og parkeres på ledig plass (iht husordensreglene)

Tomt: 34743.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.789,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader kr 4.537,- (dekker blant annet Telia tv/internett, kom.avg, bygningsforsikring, vedlikehold, vaktmestertjeneste, forretningsførsel m.m.) Kapitalkostnader kr 1.790,- Garasje kr 462,-

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2	5	8	36
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
39	42	49	94
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv ved Truls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriositeten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning, Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

TÅRNBYVEIEN 137

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Nyoppført rekkehus (2026) m/ 4 sov, to stuer & to bad | Garasje m/ hems + p-plass | Hage og to uteplasser | Stor utebod

Velkommen til Tårnbyveien 137 - et nyoppført og familievennlig rekkehus fra 2026 med attraktiv beliggenhet på Skjetten. Rekkehuset er i sin helhet nyoppført i 2026 iht TEK17. Holder en gjennomgående god standard på materialer, innredninger og utførelse. Her får du bl.a. balansert ventilasjon, gulvvarme i hele 1.etasje, 2 nye bad, kjøkken med integrerte hvitevarer og to stuer.

Boligen kan ikke sammenlignes med et oppusset rekkehus. her er alt nytt!

Her bor du i rolige og skjermede omgivelser, med kort vei til skole, barnehage, buss og Skjetten nærsenter.

Boligen går over to plan og byr på fire soverom, to bad og to stuer, hvor den romslige stuen i 1. etasje har ildsted og utgang til terrasse og hage. Ute venter hyggelige uteplasser på begge sider av boligen. Sportsbod på 6 kvm og garasje m/hems

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på

Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



SKJETTEN

Kommune: Lillestrøm / Område: Skjetten

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tårnbyveien 137 ligger i et rolig nabolag med trygg gangavstand til skoler, flere barnehager, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra boligen er det ca. 4 minutters gange til Skjettensenteret og under 10 minutter med buss til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Her ligger alt til rette for en enkel hverdag.

I nærmiljøet finnes det kunstgressbane, lekeplasser, svømmehall, skateramp, alpinanlegg, golfbane og treningssentre som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Rett utenfor leiligheten har barna enkelt tilgang til lekeplass og store grøntområder. Skjetten Stadion ligger ved Gjellerås skole, kun noen minutter unna ytterdøren. Fritids/ungdomsklubb "Jolly" ligger også i nærheten.



OFFENTLIG TRANSPORT

Skjetten senter Linje 375, 380, 381, 385	4 min 0.3 km
Strømmen stasjon Linje L1	5 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 20.6 km
Oslo Gardermoen	24 min

DAGLIGVARE

Meny Skjetten PostNord	4 min 0.4 km
Coop Extra Skjettentoppen	15 min

VARER/TJENESTER

Skjetten Nærsenter	4 min
Boots apotek Skjetten	4 min

SPORT

Skjetten stadion Ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Gjellerås skole - gymnastikksalen Aktivitetshall	5 min 0.5 km
Just Padel Hellerudsletta	6 min
Fresh Fitness Strømmen	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Meny Skjetten	4 min
Stav Skole - Lillestrøm Kommune	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Boligen ligger også i nærhet til skog og mark med fine turområder og preparerte lysløyper, Nebbursvollen Friluftsbad i Lillestrøm, og flott tursti langs Nitelva. For å nevne noe. Skjettenåsen er et flott turområde som mange kanskje ikke kjenner til. Her kan du rusle rundt i skogen, relativt nær E6, uten å høre annet enn skogens lyder. Flotte turmuligheter for hele familien! Skulle været forhindre utendørstreningen finner du blant annet SATS, Fresh Fitness og Crossfit i Lillestrøm samt flere treningssentre på

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

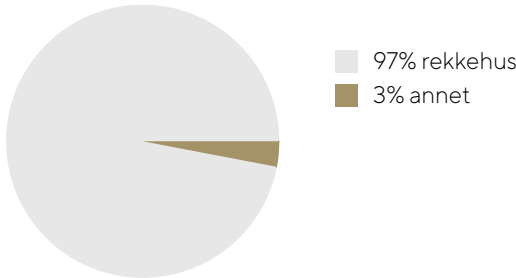
Strømmen og i nærliggende område. Populære Hinderskogen klatrepark finner du i Hellaveien.

Tårnbyveien har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Meny som ligger på Skjettensenteret, kun 4 minutter fra boligen. Senteret har et godt og variert utvalg av butikker som apotek, Nille, blomsterbutikk, frisør, post, tannlege og legesenter. Fra Skjetten er det ca. 5 minutter med bil til Strømmen, eller bussen som bruker i underkant av 10 minutter. På Strømmen finner du blant annet et av norges største kjøpesentre, Strømmen Storsenter som kan friste med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum med handlegater, shoppingsenter, kino, kulturhus og utesteder, samt Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.



Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Ca. 4 minutters gange til bussholdeplass "Skjetten senter". I rushtiden går det Expressbuss til og fra Oslo med en reisetid på ca. 30 min. Nærmeste togstasjon heter Sagdalen. Kollektivt knutepunkt i Lillestrøm med tog inn til Oslo S hvert 10. minutt eller Gardermoen som nås på kun 14 minutter med flytoget.

BOLIGMASSE



SKOLER

Gjellerås skole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	15 min 1.2 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	4 min 2.2 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	23 min 2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 4.2 km

BARNEHAGER

Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Linbråten barnehage (1-5 år) 135 barn	9 min 0.8 km
Melby barnehage (1-5 år) 65 barn	10 min 0.9 km

Kort avstand til Gjellerås barneskole, Skjetten barneskole og Stav ungdomsskole. Gjellerås barneskole ligger i Karisveien, like i nærheten. Fra boligen er det under 10 minutters rolig gange til skolen, som har ca. 530 elever, fordelt på 22 klasser fra 1.-7. trinn. Skolen ble tatt i bruk ved skolestart høsten 2008. Skolen er fullt rehabilitert med nytt tilbygg som rommer gymsal, samlingssal og musikkrom. Alle klasserom har digitale tavler. Uteområdene er pusset opp, med lekeapparater og beplantning. Ungdomsskolen på Skjetten heter Stav skole og ligger i overkant av barneskolen. Svømmehall ligger ved Skjetten skole. Kort vei til flere barnehager på Skjetten, både private og kommunale.



Bebyggelse

Området består primært av rekkehusbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



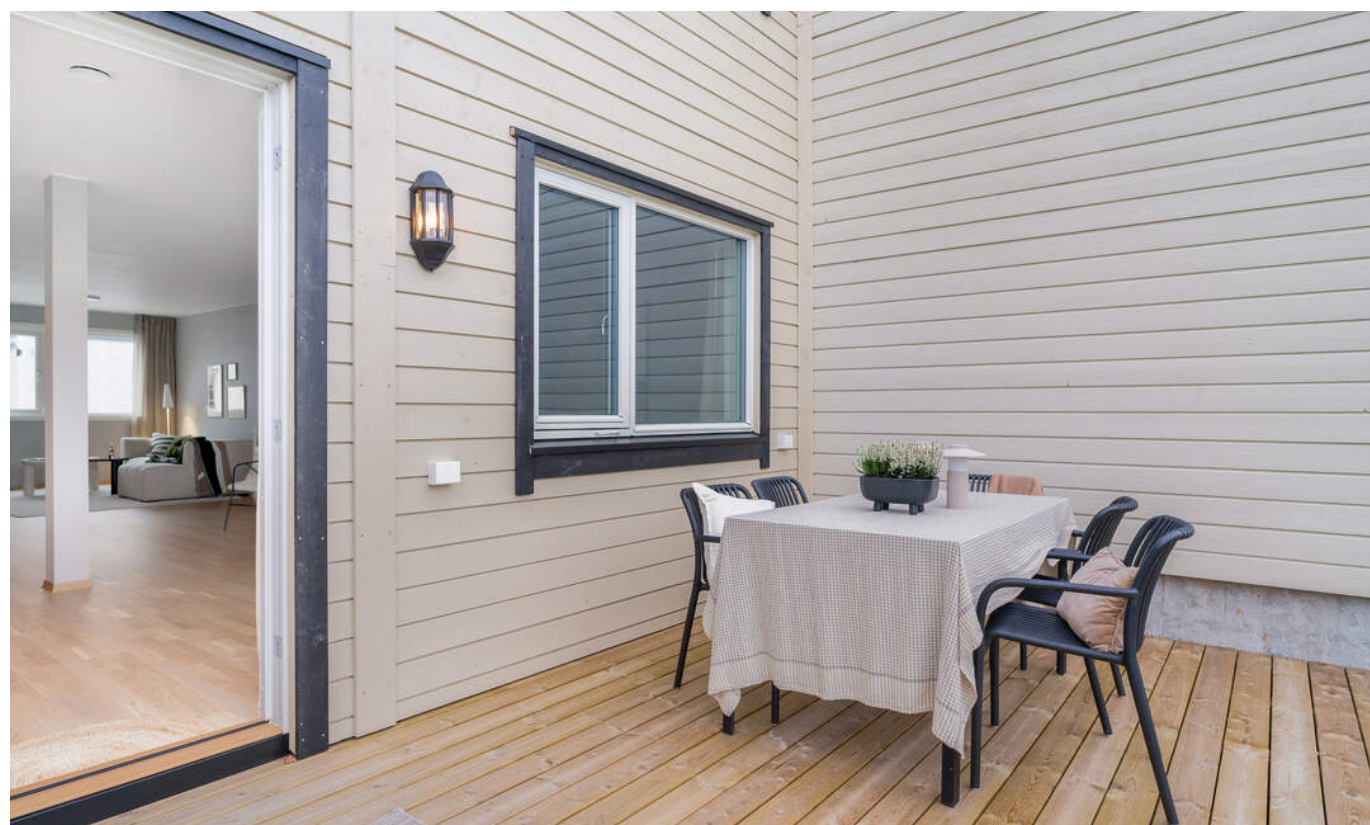
VELKOMMEN INN

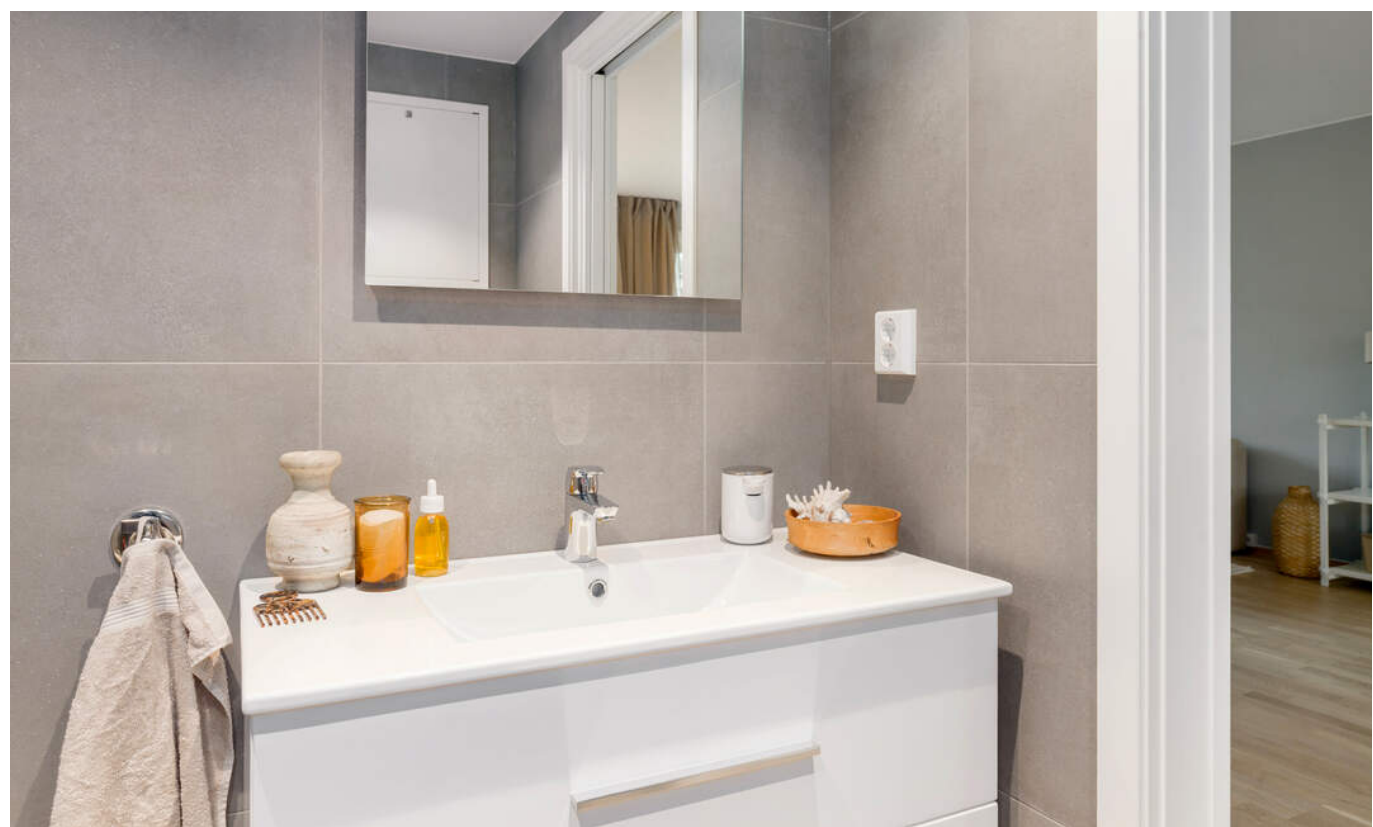


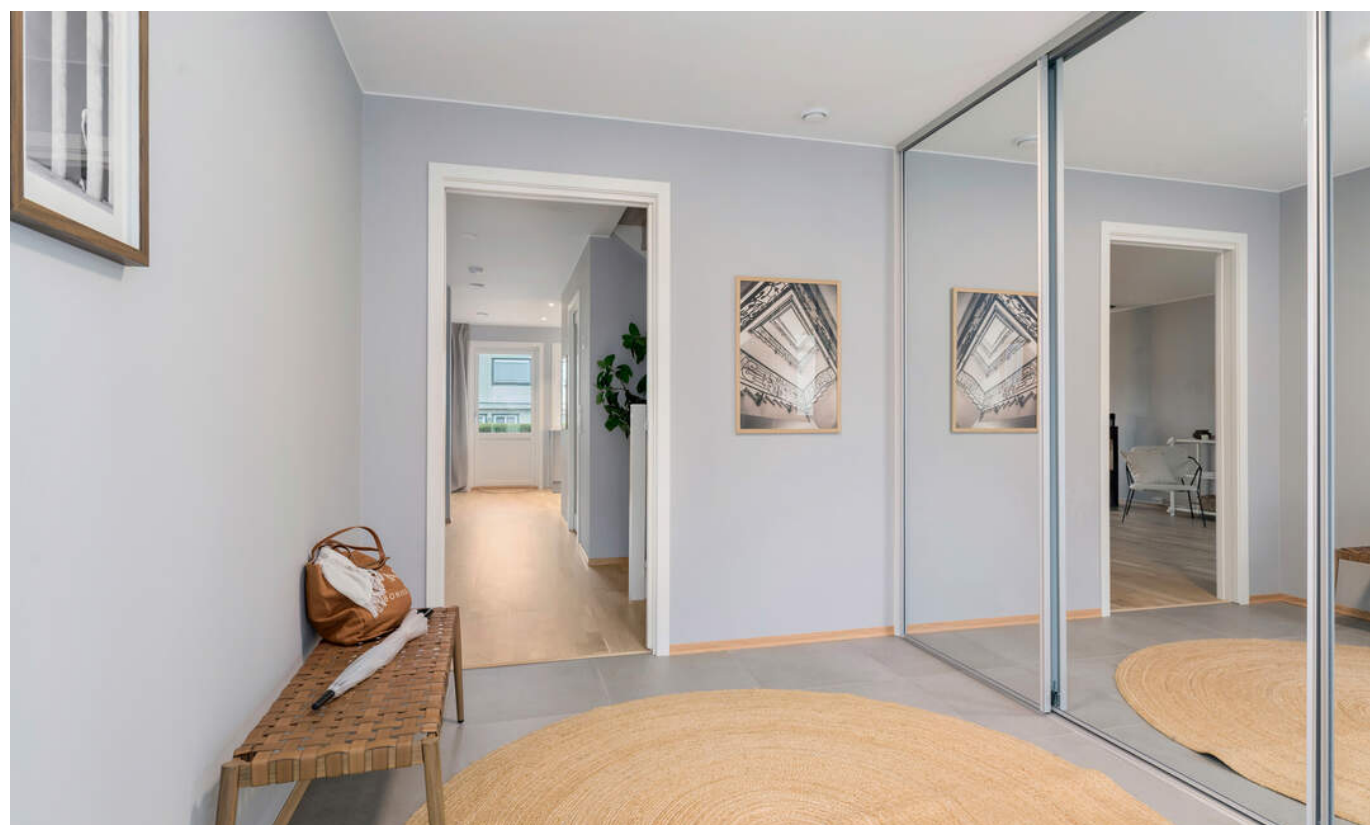




















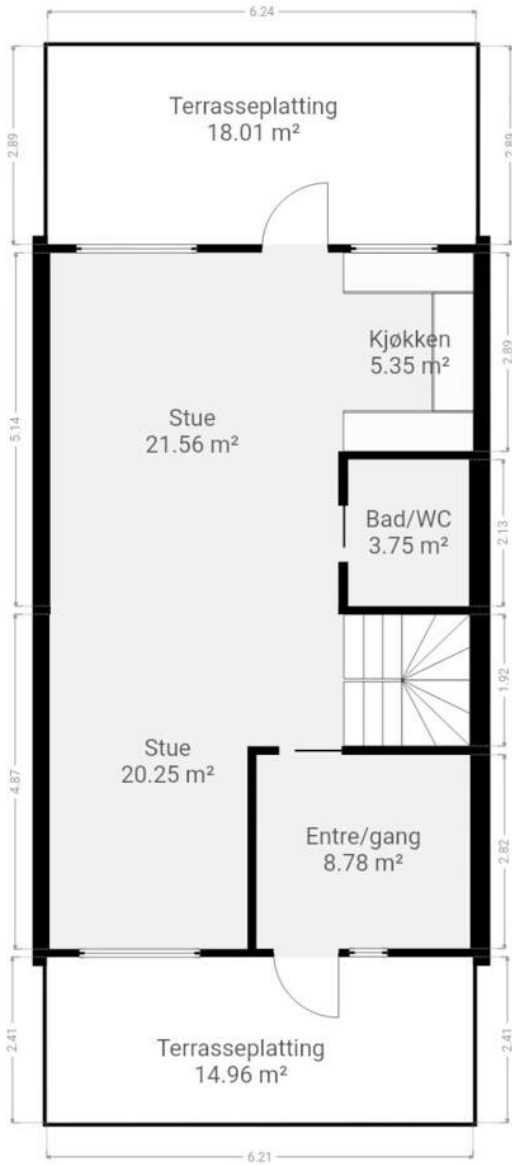
PRAKTISK INFORMASJON

Innhold Rekkehuset går over to plan: 1.etg: Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stuer, bod 2.etg: Stue m/trapp, bad/wc, 4 soverom Terrasse på begge sider av boligen. Garasje med hems samt ekstra parkeringsplass.	Standard Gjennomgang av rekkehuset: 1.ETASJE Entré/gang Boligen har en romslig og innbydende entré med god plass til yttertøy og sko. Langs veggen er det etablert en stor skyvedørsgarderober med speilfronter, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Fra entréen er det videre adkomst til boligens øvrige rom i etasjen og trapp til andre etasje. Det gulvvarme i hele 1.etasje Bad/WC Delikat og moderne bad med store fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med servant i skuffeseksjon, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjsone med innfellbare glassdører. Downlights i himlingen bidrar til et stilrent uttrykk. Opplegg for vask/tørk ved siden av innredningen Kjøkken Moderne kjøkken fra HTH med grå, slette fronter og godt med skap- og benkeplass. Innredningen har en praktisk U-form som gir gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har vindu som sørger for fint dagslys over arbeidsområdet. Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med oppholdsarealene.	Areal Bruksareal: 1. etasje BRA-i: 63 kvm BRA-e: 6 kvm Total BRA: 69 kvm 2. etasje BRA-i: 63 kvm Total BRA: 63 kvm Terrasse- og balkongareal: 1. etasje: 33 kvm Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.	Stue/spisestue Første etasje byr på store og åpne oppholdsarealer med naturlige soner for både sofagruppe og spisebord. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper et sosialt og familievennlig allrom. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, mens ildstedet blir et hyggelig samlingspunkt og tilfører ekstra varme. Den langstrakte planløsningen gir samtidig gode møbleringsmuligheter. Fra oppholdsarealet er det direkte utgang til en romslig terrasseplatting på ca. 18 m² og videre til hagen. Dette gir en fin forlengelse av stuen i sommerhalvåret, med god plass til utemøbler. Det skal etableres gjerde mot nabo som rammer inn hagen på en fin måte På motsatt side av boligen er det ytterligere en terrasseplatting på ca. 15 m² ved inngangspartiet. Boligen får dermed uteplasser på begge sider, med gode muligheter for å variere uteoppholdet gjennom dagen. Sportsbod Ved inngangspartiet ligger en romslig og praktisk sportsbod på ca. 6kvm med gode oppbevaringsmuligheter. Her er det god plass til blant annet sykler, sportsutstyr, hageredskaper og annet sesongutstyr. 2.ETASJE Stue I andre etasje ligger en praktisk tv-stue sentralt plassert mellom soverommene. Dette gir boligen en attraktiv ekstra oppholdssone som kan benyttes som TV-stue, lekerom, ungdomsavdeling eller en mer tilbaketrukket familiekrok. Soverom Boligen har fire gode soverom, samtlige praktisk samlet i andre etasje. Rommene har fine størrelser og gode møbleringsmuligheter, med plass til seng og øvrig ønsket møblement. Hovedsoverommet er romslig og har en praktisk skyvedørsgarderober som gir gode oppbevaringsmuligheter. De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Bad/WC Delikat og moderne bad med store grå fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med servant i hvit skuffeseksjon, speil, vegghengt toalett og romslig dusjsone med glassdører. Downlights i himlingen gir god belysning og understreker det stilrene uttrykket. Oppvarming Ildsted i stue. Gulvvarme i entré, stue/kjøkken 1.etg og begge bad. Panelovner i 2.etg.	Info energiklasse Grønn B Parkering Garasje med hems og el.leddport Bil nr. 2 kan registreres i borettslaget og parkeres på ledig plass (iht husordensreglene) Leie av plass m/ motorvarmer etter venteliste. Mulighet for montering av lader i garasje. Må gjøres gjennom styret. Bekostes i sin helhet av andelseier. Zaptec lader er påkrevd. Tomtestørrelse 34 743 m² Beskrivelse av tomt Rekkehuset har hyggelige utearealer på begge sider av boligen. På hagesiden er det terrasse med direkte adkomst fra stuen og videre ut til hagearealet, mens det ved inngangspartiet er ytterligere en terrasse. Uteplassene gir gode muligheter for både utemøbler, måltider og avslapning. Det skal monteres gjerde på både forside og bakside mellom enhetene Borettslagets fellestomt er pent opparbeidet med plen, trær og variert beplantning. Fellesarealene byr også på lekeplass, asfalterte internveier og gjesteparkering, og skaper hyggelige og familievennlige omgivelser rundt bebyggelsen. TAKST OG TILSTAND Byggemåte Rekkehuset er nyoppført i sin helhet iht TEK17 med ferdigattest datert 15.09.2026 Det foreligger FDV på alle arbeider som kjøper vil få tilgang til. Støpt såle, bindingsverk med liggende panel. Flatt tak tekket med takpapp. Det er lagt radonsperre. Balansert ventilasjon er installert. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er avholdt Tilstandsrapport da boligen i sin helhet er nyoppført iht TEK17. Kjøper gjøres oppmerksom på dette da det avviker fra normal praksis. Det foreligger arealrapport.

PLANTEGNINGER

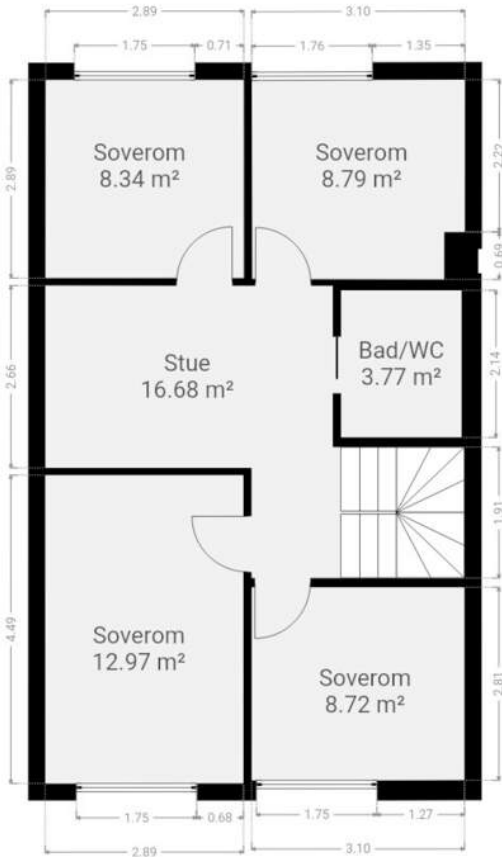
PLANTEGNINGER

1.etasje



PLANTEGNINGER

2.etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

34 743 m²

Beskrivelse av tomt

Rekkehuset har hyggelige utearealer på begge sider av boligen. På hagesiden er det terrasse med direkte adkomst fra stuen og videre ut til hagearealet, mens det ved inngangspartiet er ytterligere en terrasse. Uteplassene gir gode muligheter for både utemøbler, måltider og avslapning.

Borettslagets fellestomt er pent opparbeidet med plen, trær og variert beplantning. Fellesarealene byr også på lekeplass, asfalterte internveier og gjesteparkering, og skaper hyggelige og familievennlige omgivelser rundt bebyggelsen.

ØKONOMI

Forretningsfører

Solibo AS

Om sameiet

Tårnbyveien Syd Borettslag ble stiftet 14.12.1971 og har organisasjonsnummer 948.535.858. Borettslaget består av 102 boligseksjoner, fordelt på 12 bygninger. Eiendommen har gnr 71, bnr 31 i Lillestrøm kommune. Forretningsfører er SOLIBO. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Boligselskapets hjemmeside:
home.solibo.no/hp/tarnbyveiensyd
Kontaktskjema til styret:
home.solibo.no/beta/companies/tarnbyveiensyd/contact

Felleskostnader pr. mnd

6.789,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 4.537,- (dekker blant annet Telia tv/internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, vaktmestertjeneste, forretningsførsel m.m.)
Kapitalkostnader kr 1.790,-
Garasje kr 462,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Andel fellesgjeld

285.750,- per torsdag, 10. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån -
Bank: Handelsbanken
Nominell rente (flyt): 4,85 %
Innfrielsesår: 2053
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.09.26: kr 29 627 194
Andel av saldo kr 285 750
IN-ordning: Nei

Andel fellesformue

25.730,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 8 555 464,-
Driftsutgifter til sammen kr. 5 580 089,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 1 524 179,-
Disponible midler pr. 31.12.2025 var kr. 2 719 253,-

Planer 2026
Skifte stoppekraner og installere vannmålere i hver andel.
Bytte utvendig panel som er dårlig.

Planer 2027
Maling utvendig i borettslaget. Da nr. 137 er nybygget i 2026 vil det ikke være behov for utvendig maling av denne andelen i 2027.

Borettslaget fikk innvilget låneopptak på inntil 8 millioner grunnet planene for vedlikehold i 2026/2027. Pr 11/9 opplyser styreleder at det er utbetalt ca 3,5 millioner. Det betyr at borettslaget har ytterligere 4,5 millioner til disposisjon. Andel fellesgjeld vil øke etterhvert som borettslaget tar ut mer av innvilget ramme.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst via BORI BBL. Meldefrist er 22.09.26

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer52284685

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i [LEVERANDØR]. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av

Kjerneinformasjon

finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Mer informasjon i husordensregler.

Formuesverdi primær

1.398.216,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.592.864,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller

dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og ellers løpende abonnement som TV/Internett utover grunnpakke.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger Ferdigattest for to rekkehus, Tårnbyveien 137-139, datert 15.09.26
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 21. august 2026

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/71/32:
10.03.1970 - Dokumentnr: 1234 - Rettigheter iflg. skjøte lfl.skjøte på bnr.4 er det best. om ledn.for vann-kloakk,el-ledninger m.v. Fl.best.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1980 - Dokumentnr: 6433 - Forkjøpsrett
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1981 - Dokumentnr: 1999 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Skedsmo kommune til å opparbeide gangvei/busslomme på denne eiendom. m/flere bestemmelser.

01.11.1972 - Dokumentnr: 5823 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:71 Bnr:4

06.08.1973 - Dokumentnr: 4920 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:71 Bnr:47

11.11.1996 - Dokumentnr: 17111 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 446407 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:71 Bnr:32

01.01.2024 - Dokumentnr: 154205 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:71 Bnr:32

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse, nåv. i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger innenfor registrert kvikkleiresone «Alingsås/Tårnby» og innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Området har også registrert mulighet for marin leire. Området har treff i Lillestrøm kommunes strategiske støykartlegging, hvor vegtrafikk er angitt som støykilde.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det er lagt radonsperre.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Ingen pålegg fra kommune/NRBR

Grunnboksdato

Tirsdag, 15. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 900 000,00 (Prisantydning)

285 750,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

6 185 750,00 (Kontraktsum totalt)
285 750,00 (Andel av fellesgjeld)

6 185 750,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 656,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 195 506,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 204 406,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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. Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, FDV fra utførende, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Frøde Arnesen

Ragnhild Ingeborg Ørjasæter

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 59 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 29 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 59 840.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 660,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200,00, Utlegg styling kr 37 000,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Oppmålingsrapport (faktura fra takstmann) kr 8 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 63 130.

Totale kostnader kr. 122 970.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-,

internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Dato salgsoppgave
15.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Arealmålingsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Tårnbyveien 137, 2013 SKJETTEN
- LILLESTRØM kommune
- # gnr. 71, bnr. 32



Befaringsdato: 14.09.2026 Rapportdato: 15.09.2026 Oppdragsnr.: 20000-1950 Eiendomsverdi ref nr: AG2888

Autorisert foretak: Verdico AS



Gyldig rapport
15.09.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Tårnbyveien 137, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 32
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår

2026

Kommentar

Byggeår baserer seg på opplysninger om at bygget ble ferdigstilt i 2026

Oppdragsnr.: 20000-1950

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 3 av 8

Tårnbyveien 137, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 32
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1950

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 4 av 8

Tårnbyveien 137, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 32
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	63	6		69	33
2.etasje	63			63	
SUM	126	6			33
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stuer	Bod	
2.etasje	Stue m/trapp, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

-Det medfølger plass i felles garasjeanlegg, ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.

Garasjen er ikke medtatt som BRA-e slik gjeldende standard for arealmålinger sier, da denne ikke var tilgjengelig for måling på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
14.9.2026	08:30:00	09:30:00	Kato Malvik Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	32		34743.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Tårnbyveien 137						
Hjemmelshaver Tårnbyveien Syd Borettslag						

Oppdragsnr.: 20000-1950 Befaringsdato: 14.09.2026 Side: 5 av 8

Tårnbyveien 137, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 32
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	15.09.2025	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	6	Nei

Oppdragsnr.: 20000-1950 Befaringsdato: 14.09.2026 Side: 6 av 8

Tårnbyveien 137, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 32
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

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

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

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

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

Tårnbyveien 137, 2013 SKJETTEN
Gnr 71 - Bnr 32
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/](#)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](#)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Takstmann er rekvirert for å måle arealer på andels rekkehus i Lillestrøm kommune. Det er ikke lagt vekt på andre forhold en arealmålingen. Rommene var uinredde på befaringsdagen og rommens bruk er avgjørende for min vurdering. Der det hersker tvil om rommets tiltenkte funksjon er tegninger lagt til grunn for vurderingen.

Plantegninger er utarbeidet og disse viser rommene og netto areal på disse. Om man summerer arealene på tegninger vil det bli avvik opp mot areal i rapporten. Det er alltid arealene i rapporten som er de man forholder seg til.

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Tårnbyveien 137, 2013 SKJETTEN

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Tårnbyveien 137

Tårnbyveien 137

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen ble overtatt April 2020. 27/2-2024 brant rekkehuset. Gjensidige er forsikringsselskapet for borettslaget Rekkehuset er ferdig oppbygd og ble overtatt av eierne 7/9-2026.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi bodde i rekkehuset frem til det brant. Ikke etter at det ble ferdigstilt med overtakelse 7/9-2026

Informasjon om selger

Selger

Arnesen, Frode

Selger

Ørjasæter, Ragnhild Ingeborg

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2026

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vi overtok et helt nytt rekkehus 7/9-2026

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Gjensidige er oppdragsgiver i fbm forsikringssak

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2026

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rekkehuset er bygd opp etter brann. Overtakelse 7/9-2026

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Gjensidige er oppdragsgiver

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Side 2



17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Rekkehuset brann 27/2-2024. Bygd opp igjen med overtakelse 7/9-2026

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært skadedyr. Ikke relevandt lenger. Rekkehuset brann 27/2-2024. Bygd opp igjen med overtakelse 7/9-2026

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter. Borettslaget har iverksatt tiltak. Rekkehuset brann 27/2-2024. Bygd opp igjen med overtakelse 7/9-2026

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Rekkehuset brann 27/2-2024. Bygd opp igjen med overtakelse 7/9-2026. Vi venter på ferdigattest. Skal være ferdig neste uke.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Rekkehuset brann 27/2-2024. Bygd opp igjen med overtakelse 7/9-2026

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Frode Arnesen	2026-09-08	Ragnhild Ingeborg Ørjasæter	2026-09-08
Identification		Identification	
 Frode Arnesen		 Ragnhild Ingeborg Ørjasæter	

Vedtekter
for
Tårnbyveien Syd Borettslag

org.nr. 948 535 858

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.desember 1971 og endret på ordinær generalforsamling den 26.april 2022, den 23.04.2025, samt sist endret på ordinær generalforsamling 26.mars.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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



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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(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 brukeren 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.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

(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 innvendig og utvendig, inngangsdør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Forandringer på våtrom må skje i henhold til gjeldene forskrifter for dette. De andelseierne som har pipe, er selv ansvarlig for å vedlikeholde pipen og holde den i forsvarlig stand.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Har du som andelseier startet rehabilitering dekker ikke borettslaget felles rør.

(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, takrenner på boder o.l.

(4) Andelseieren plikter også gjennomføre utvendig beising/maling av boligen når borettslaget har bestemt at det skal gjøres. Vedlikehold av boder, tak over inngangsparti, tre-metersgjerd og smågjerd er også en del av andelseierens vedlikeholdsplikt. Andelseieren må også delta i vedlikeholdet av garasjeporten, dette skjer normalt ved at det avholdes dugnad.

Det tillates å montere kattedør i inngangsdør eller terrassedør. Ved montering av kattedør overtar andelseier ansvaret for døren. Ved behov for vedlikehold eller utskifting av dør der det er montert kattedør, må andelseier selv bekoste dette. Dette gjelder også ved salg av andel hvor ansvaret overføres til ny andelseier.

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

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

(7) Med vedlikehold menes å gjennomføre ettersyn og småreparasjoner for å opprettholde funksjon.

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

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

(10) Ved mislighold kan dermed borettslaget gjennomføre manglende utbedringer, reparasjoner og vedlikehold helt eller delvis på andelseiers regning. Ved uenighet om mislighold tilkalles ekstern fagpersonell for vurdering av skaden.

(11) Det er ikke tillatt å sette opp ekstra tak av tre, metall eller lignende på noen av sidene til andelen. Markiser og paviljonger tillates.

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

Styret kan gi dispensasjon fra dette kravet dersom ansvarshavende firma har erfaring og i praksis vist nødvendig kompetanse innen sitt fagområde. Byggesaksdokumenter skal sendes til styret for godkjennelse før de sendes til Lillestrøm kommune.

Andelseier (tiltakshaver) har ansvar overfor kommunen og borettslaget for at tiltak utføres i tråd med godkjent søknad fra kommunen og aktuelt regelverk, herunder løsninger angitt i «Skjettenshåndboken». På grunn av frost skal ikke vannrør legges i yttervegg.

Borettslaget vil bruke ekstern kontrollør for en mulig oppfølging av byggeprosjektet. Kostnad for byggekontroll belastes andelseier. Borettslaget overtar ikke vedlikeholdsansvaret iht. avsnitt 5.2 i Vedtekter før dokumentasjon som bekrefter at byggearbeidet har blitt utført i henhold til ovennevnte tiltakshavers ansvar og en eventuell befarig har blitt gjennomført.

(13) Andelseieren vil bli belastet for egenandelen hvis borettslagets forsikring blir brukt på saker som ikke direkte ligger under borettslagets ansvar beskrevet i vedtektene og Husordensreglene

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. Der andelseier selv har startet rehabilitering, dekker ikke borettslaget kostnadene forbundet med felles rør.

(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, samt rør som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvar for utskifting og vedlikehold av varmtvannsberederne.

(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

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

(2)Ved tredje gangs advarsel blir saken sendt over til BORI for iverksettelse av tvangssalg.

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 tvangsfullbyrdselslovens 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 beslattes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

(4) Generalforsamlingen skal ved valg av styre tilstrebe en sammensetning som består av minst 40% kvinner/menn.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 01.01.2020 jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG

Ord. Nr. 948535858

VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2/9-2002

Sist revidert på ordinær generalforsamling, 26.03.2026

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

Reglene gjelder for alle som bor i borettslaget. Den enkelte leieboer er også ansvarlig for at deres besøkende og andre som har adgang til leiligheten tar hensyn til ordensreglene.

Pkt. 1 - ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Andelseierne skal i fellesskap holde fellesanlegg – så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser, hageanlegg og lignende i orden.

Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fugler, det trekker rotter og mus og andre skadedyr til eiendommen.

Åpen kompost av hageavfall kan anlegges på parsellen, men skal ikke være til sjenanse for naboer. Matrester skal ikke kastes i komposten da dette trekker til seg skadedyr

Pkt. 2 - REGLER OM RO I LEILIGHETENE OG HAGENE

Ingen aktivitet bør være til ulempe for naboer.

Det skal være ro i leiligheten fra klokken 23.00 og til 07.00 på hverdager, før kl. 01.00 på lørdager og dager før helligdager/høytidsdager, og fra kl. 23.00 på helligdager/høytidsdager.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl 23.00, varsles naboene i god tid. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: på hverdager kl 07.00-20.00 og på lørdager kl 10.00-18.00.

Uten godkjennelse fra styret tillates det ikke å plassere lekeapparater eller andre innretninger på parsellen, dersom disse på grunn av størrelse, støy eller på annet vis er til sjenanse for naboer. Eksempel på dette er trampoliner. Brudd på reglene medfører inndragelse av tillatelse.

Søknadene behandles individuelt og regler for bruken vil bli utlevert. VIS HENSYN!

Regler for bruk av trampoline:

I vårt borettslag kan styret, etter søknad, godkjenne oppsetting av 1 stk. trampoline pr.parsell. For å ivareta fellesskapets ulike behov er det satt opp følgende regler for søknad og bruk av trampoline.

1. Skriftlig søknad sendes styret inkl. beskrivelse av hvor trampolinen ønskes oppført samt underskrift fra nærmeste og tilstøtende nabo(er) om at de gir tillatelse til oppføring.

2. Borettslaget har ikke ansvar i forhold til eventuelle ulykker som skjer ved bruk av trampoline.

3. Andelseier er ansvarlig for at trampoline ikke benyttes av andre når andelseier eller andre i husstanden ikke er til stede.

4. Generelt gjelder borettslagets regler om ro og orden.

Trampoline kan kun benyttes mellom kl 11.00 og 1800.

5. Gjentatte brudd på reglene behandles på lik linje som brudd på andre husordensregler.

6. Dersom det flytter inn nye naboer (nærmeste eller tilstøtende), må det sendes ny søknad til styret med underskrift fra nærmeste og tilstøtende nabo(er) om at de gir tillatelse til oppføring.

Pkt. 3 - SØPPEL OG RENHOLD

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Annet avfall som f.eks risikoavfall, glass, bildekk, bilbatteri, hvitevarer, brunevarer, maling og kjemikalier etc. skal beboerne levere på miljøstasjoner, eventuelt til depot for slikt avfall. Bruk utplasserte papircontainere til papp og papir.

IKKE SETT PAPP OG SØPPEL PÅ UTSIDEN AV CONTAINER.

Andelseierne er forpliktet til å holde eget område ryddig så det ikke er til sjenanse for naboer og slik at borettslaget vårt ser pent ut. Beboerne må delta på dugnad av fellesområdene.

Oppbevaring av brannfarlig materiale kan ikke lagres/oppbevares mellom inngangsparti og bod. Dette gjelder også lett antennelige materialer (eks; papir/papp).

Pkt. 4 – PARKERING, TRAFIKK, GARASJE

Parkering:

· Det er ikke tillatt å parkere på fellesareal, inkl. egen parsell, lekeplasser, torvet eller i stikkveiene.

· All kjøring og parkering på gang- og sykkelvei er forbudt

· Borettslagets stikkveier er kommunale og blir håndhevet etter Vegtrafikklovens regelverk.

· Har du én bil: Bruk garasjen.

· Har du 2 eller flere biler: 1 skal i garasjen og 1 kan parkeres på unummererte plasser.

- Begge 2 blir registrert i systemet, men det er kun 1 av disse som kan stå ute. Hvis begge står ute samtidig, får 1 av dem parkeringsbot.
- Dersom man har fast plass (garasje og motorvarmer plass) til begge/alle bilene, skal bilene parkeres på disse plassene.

- For å registrere biler, må dere sende reg.nummer til styret. Bilen må være registrert på beboer selv. Leasing biler? Bevis på leasing sendes til oss.

· Klage på ilagt parkeringsbot rettes mot parkeringsselskapet, ikke styret i borettslaget. Boten er en sak mellom eier av bilen og parkeringsselskapet.

· Ta ikke opp unødig parkeringsplass da det er få parkeringsplasser.

· Tildeling av betalte parkeringsplasser skal skje etter styrets vedtatte regler.

· Tildelt betalte parkeringsplasser og/eller garasje SKAL benyttes

· Kun én betalt parkeringsplass per husstand. Ved behov for ytterligere plass, kan søknad rettes til styret. Dersom det finnes ledige plasser, kan disse tildeles midlertidig. Da inntil evt. beboer uten motorvarmerplass søker om tildeling. Vognkort må fremvises og bilen må være registrert på husstandens adresse

· Ved salg av leiligheten skal betalt parkeringsplass tilbakeføres til styret. Det er ikke lov å selge leiligheten med betalt parkeringsplass.

· Avskiltet eller defekt kjøretøy samt tilhengere, campingvogner, båter og lignende tillates ikke plassert på parkeringsplassene. Kort plassering kan ev. godkjennes av styret.

· Det er ikke tillatt å parkere biler med lengde på mer enn 5,5 m på borettslagets område, med mindre andelseier disponerer utleieplass tilrettelagt for dette.

· I forbindelse med feiing og snørydding av parkeringsareal er det nødvendig at parkerte kjøretøy fjernes. Unntaksvis kan det også være nødvendig å fjerne parkerte kjøretøy for å få utført nødvendig vedlikehold. Eier vil bli gitt en rimelig frist for fjerning av kjøretøyet. Dersom kjøretøyet ikke er fjernet innen fristen vil det borttaues for eiers regning.

Trafikk:

· Det er kun lov å kjøre inn i stikkveiene for kortest mulig av/på stigning og kortest mulig av/på lessing.

· All kjøring i borettslagets stikkveier skjer på eget ansvar. Ta hensyn til alle som ferdes eller oppholder seg på eller ved siden av veien. Hastigheten bør ikke overstige 20 km/t. Viser forøvrig til Vegtrafikklovens §3

· Bruk av horn, rusing av motor eller motor på tomgang er ikke tillatt.

Garasje:

· Det er begrenset uttak av strøm i den enkelte garasje. Det er ikke tillatt å Benytte kupevarmer, eller apparater som trekker mye strøm. Ved eventuelt strømbrudd må styret kontaktes. Lading av el- eller hybridbiler tillates ikke uten godkjent ladestasjon. Ved brudd på dette vil andelseier få regning på kr.6 000.

Se pkt .14 - RETNINGSLINJER FOR LADING AV EL-BILER.

· Mindre reparasjoner av motorkjøretøy tillates på biloppstillingsplasser eller i garasje, men bensin eller oljesøl må ikke forekomme.

· Det tillates ikke at man plasserer tilhengere, båter og lignende i garasjen. Garasjen skal heller ikke benyttes som lagringsplass, slik at man må parkere bilen på parkeringsplassen.

· Garasjen SKAL benyttes til biloppstillingsplass.

· Midlertidig parkering av overnevnte kjøretøyer eller gjenstander kan tillates etter avtale med styret.

· Rydd etter deg og ikke sett fra deg bilbatteri eller andre farlige gjenstander.

· Skade forårsaket av garasjeportåpner betales av beboer.

· Regler om ro gjelder også her.

· Har andelseier ikke bil selv, kan andelseier leie ut garasjen. Styret skal ha informasjon om leietaker. Det kan kun leies ut til beboere i Tårnbyveien Syd Brl.

· Overtredelse av regler og vedtekter vil føre til borttauing på eiers egen regning og risiko, og konsekvensen for ikke å ta styrets pålegg til følge er begjæring om utkastelse.

· Styret kan ved behov foreta inspeksjon av garasjen.

Pkt. 5 - SANITÆRANLEGGET

Alle rom må være oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser. Skade på rør- og sanitæropplegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er andelseier ansvarlig for.

Det må bare brukes toalettpapir. Sanitetsbind, bleier og lignende må ikke kastes i klosettet.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Staking av vasker og avløp besørges av beboeren. Stoppekranen (hovedkran) skal være tilgjengelig i alle leiligheter. Alle husstandsmedlemmer skal kjenne plassering og bruk av stoppekranen.

Pkt. 6 - BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Alle bygningsmessige forandringer utvendig/innvendig må utføres etter gjeldende byggeforskrifter og være godkjent av styret på forhånd. Med innvendige forandringer menes her forandring og inngripen i bærende konstruksjoner. Utvendige forandringer som ekstra tak, ekstra boder og tilbygg som er satt opp uten styrets godkjennelse kan, etter styrevedtak, rives på beboers regning. Beboer vil først få et varselbrev før styret iverksetter tiltak.

Pkt. 6a - Regler for montering av varmepumper

Det skal søkes skriftlig til styret om montering av varmepumpe. Søknaden skal være godkjent og signert av de to nærmeste naboene. Varmepumpen skal monteres maksimum 40 cm. over bakken og minimum 40 cm unna naboens vindu. Det anbefales å bygge et lite tak over varmepumpen. Rør og ledninger skal legges i en standardisert plastkanal på utsiden av veggen. Plastkanalen skal males i husets farge. Maksimum tillatt støy fra utedel er 55 dB(A). Borettslaget er ikke ansvarlig for skader på varmepumpen eller bygningsmassen forårsaket av varmepumpen eller monteringen av denne. Dette er andelseierens ansvar helt og holdent. Monteringen skal utføres av godkjente fagfolk.

Pkt. 6b - Oppsetting av hagebod.

Det skal søkes skriftlig til styret om oppsetting av hagebod. Boden skal ha disse målene 150cm x 150 eller 150cm x 200cm i grunnflate og være max 200 cm høy. Taket skal bygges med 5 grader helling og lik utforming som øvrige tak i borettslaget. Boden skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboen. Kostnader og vedlikehold er andelseiers ansvar. Andre permanente byggverk i hagen er søknadspliktig

Andre permanente byggverk i hagen er søknadspliktig.

Pkt. 6c - Installering av ildsted

Før andelseier kan installere ildsted i sin bolig skal det søkes styret om dette. Dette i tillegg offentlige søknadsprosesser.

Pkt. 6d – Vinduer og dører

Vinduer skal vaskes og males hver 3 år. PVC-vinduer skal bare vaskes. Vinduer og dører skal smøres årlig.

Tetningslister er andelseiers ansvar.

Alt av dører og vinduer utenom standardstørrelser dekkes av andelseier.

Pkt. 6e – Terrasse

Skade forårsaket av montering av terrasse inntil husveggen dekkes av beboer. Terrassen skal ikke festes i grunnmur eller vegg.

Pkt. 7 - FRAMLEIE OG LEILIGHETSOVERDRAGELSE

Søknad om framleie skal sendes styret.

Alle leilighetsoverdragelser skal meldes i god tid til styret. Styret skal til en hver tid vite om hvem som bor i leilighetene hvis ikke andelseier selv gjør det.

Dekoder til antenneanlegget er borettslaget eiendom og skal ikke fjernes fra leiligheten.

Nøkler som tilhører leiligheten, garasjen og eventuelt andre nøkler tilhørende borettslaget skal leveres ny beboer ved salg av leiligheten.

Pkt.8 - TRIVSEL

Et godt bomiljø er ikke noe man får gratis, alle må bidra til å skape trivsel og god tone, så:

§ vær hensynsfull.

§ delta i fellesoppgaver – det gir samhold.

Med andre ord:

§ Du skal ikke plage andre.

§ Du skal være god og snill.

§ og for øvrig kan du gjøre hva du vil NESTEN.

Pkt. 9 - HUSDYRHOLD

- 1. Hunder SKAL føres i bånd på borettslagets område.
- 2. Oppdretts virksomhet er ikke tillatt i borettslaget.
- 3. Katter og hunder SKAL ”chippes”. (Få en microchip under huden som forteller hvem som er eier).
- 4. Eier er forpliktet til å ta opp avføring etter dyret sitt.
- 5. Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade dyret forvolder.
- 6. Eventuelle klager på dyrehold rettes til styret.
- 7. Det vises til Vedtektene pkt.6 ved gjentatte brudd på reglene

Pkt.10 - PARABOLANTENNER

Parabolantennener skal festes med vinkelfester sentrert på en eller to bestemte trappinger på takene på husene. Parabolantennen skal ikke ha en større diameter enn 100 cm. Det skal brukes utekabel som legges i en på forhånd montert kabelgate på den delen av takblekket som vender inn mot taket.

Kabelen skal legges inn under blekket og ned langs kubeskillene før den tas inn i huset på forsvarlig vis. Kabelen skal males i husets farge.

Monteringen skal gjøres av fagperson. Alle skader som oppstår i forbindelse med parabolantennen på bygningsmassen – d.v.s. tak, vegger og lignende, er andelseiers ansvar helt og holdent. Styret skal godkjenne søknad om oppsetting av parabolantenne før monteringen.

Søknaden skal inneholde opplysninger om firma som skal gjennomføre monteringen.

Følges ikke reglene tas antenne ned på andelseiers regning.

Når andelseier flytter, skal parabolantennen med utstyr fjernes.

Pkt. 11 - OPPSETT AV SMÅGJERDER

(a) Det SKAL benyttes borettslagets standard mal for oppsett av små gjerde;

(b) Stående Bord i bredden 14,8 cm (6” bord), festet på liggende 1,5” x 3” som igjen festes på gjerdestolpe. Maks høyde er 1 meter. Spaltebredde 3cm.

(c) Den enkelte beboer er selv ansvarlig for oppsett.

(d) Gjerder må vedlikeholdes.

(e) Alle kostnader forbundet med små gjerder dekkes av andelseier.

(f) Andelseier forplikter seg til å sørge for at gjerdet til enhver tid er malt i borettslagets farge.

(g) Ved bytting av allerede oppsatte gjerder skal det benyttes borettslagets standard mal for oppsett av små gjerder.

Pkt 12 - 3-METERSGJERDE ENDELEILIGHETER

Borettslaget har ansvar for tremetersgjerdene på hagesiden mellom andelene. Hvis en andelseier bygger på en kube, er andelseieren ansvarlig for å sette opp igjen tremetersgjerde og dekke dette økonomisk. Gjerdene mellom andelene på inngangssiden har andelseierne ansvaret for.

For andelene som ligger på enden av rekkene gjelder følgende: Borettslaget har ansvar for tremetersgjerde på fremsiden og baksiden fra hushjørnene. Hvis gjerdet er flyttet ut fra selve veggen må resterende gjerde, altså husets lengde, dekkes og vedlikeholdes av andelseieren.

Pkt 13 - REGLER FOR BEPLANTNING

- Det er ikke tillatt å plante varige trær eller busker inntil boligenes yttervegger.
- Høyde på trær/busker skal som hovedregel ikke overstige 4 m. I de tilfellene styret kan akseptere høyere trær/busker må dette avtales særskilt. For øvrig gjelder nabolovens bestemmelser (jf §3)
- Varige trær/busker må plantes min 3 m fra husvegg. Det er ikke tillatt å plante varige trær/busker inntil 3 m gjerde. Blomster og annen vegetasjon kan ikke stå inntil husveggen, men min, 30 cm fra husveggen. Skade forårsaket av dette betales av andelseier.
- Dersom det oppstår skade på hus eller konstruksjoner som følge av ovennevnte må utbedring bekostes av beboer.
- Skjøtsel av trær/busker/vegetasjon på den enkelte parsell tilhører andelseiers vedlikeholdsplikt.

Pkt. 14 - RETNINGSLINJER FOR LADING AV EL-BIL OG LIGNENDE KJØRETØY

1. Elbiler og lignende kjøretøy skal kun lades fra godkjent ladestasjon.

- Ladestasjon skal være godkjent for bruk til lading av elbil. Det skal benyttes et ladesystem fra Zaptech.

- I tilfelle en slik ladestasjon av tekniske årsaker ikke kan brukes, skal alternativ lademetode godkjennes av styret. Vanlige husholdningskontakter (“schuko”) skal under ingen omstendighet benyttes til lading av elbiler eller lignende.

2. Installasjon av ladestasjon skal bestilles gjennom styret

- For å sikre at installasjon og bruk av ladestasjon ikke utgjør noen risiko skal forespørsel om installasjon av ladestasjon gjøres til styret. Styret vil gjennom sertifisert elektroinstallatør besørge installasjon av ladestasjon som tilfredsstillir kravene, og som er utstyrt med elektronikk som forhindrer overbelastning.

3. Kostnader ved installasjon av ladestasjon dekkes av den enkelte plass-eier.

- De faktiske kostnadene ved installasjonen av ladestasjonen faktureres til bruker direkte fra installatør.

4. Kostnader til strøm og vedlikehold dekkes av den enkelte plass-eier og betales hver måned.

- For å begrense administrasjon og installasjonskostnadene vil hver plass som er utstyrt med ladestasjon også knyttes til et “abonnement” og blir fakturert et beløp hver måned basert på løpende strømtariff. Beløpet skal dekke forbruk av strøm, samt driftskostnader og vedlikeholdskostnader.
- Drifts- og vedlikeholdskostnadene fastsettes av styret i forbindelse med behandling av årsbudsjettet, og skal i størst mulig grad gjenspeile de faktiske kostnadene til borettslaget i forbindelse med lading.

5. Eventuelle feil på ladeutstyr skal meldes styret så raskt som mulig.

- Borettslaget vil besørge reparasjon eller utskifting av ladeutstyret dersom dette er nødvendig. Bruker betaler for kostnadene.

6. Dersom man ikke lenger ønsker å benytte ladestasjonen, f.eks. fordi man skal flytte, eller om man ikke lenger har behov for den, skal ladestasjonen frakobles på en sikker måte.

- Selve ladestasjonen er den enkelte brukers eiendom. Ferdig lagt kabling og installasjoner gjort i felles fordelerskap mm. skal forbli fysisk montert og i borettslagets eie, men skal frakobles el nettet på forsvarlig vis slik at de ikke lenger er strømførende.
- Borettslaget vil med jevne mellomrom kontrollere at et oppsagt abonnement ikke igangsettes eller brukes uten ny godkjenning.

7. Ved brudd på disse reglene vil andelseier få regning på kr.6 000.

Pkt.15 – PAVILJONG

- Midlertidige paviljonger i størrelse 3x3m eller mindre aksepteres inntil videre.

Pkt.16 – DIVERSE

- Dersom utelys ved dør og/eller på hjørne av boden blir skadet/ødelagt og andelseier eller andre i husstanden har påført skaden, må utgiftene til ny utelys dekkes av andelseier. De nye utelysene skal være lik de som erstattes.

Det vises til Vedtektene pkt. 6 ved brudd på disse retningslinjene.



absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

Vår ref.:
BYGG-25/01866-16
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
15.09.2026

71/32, Tårnbyveien 137-139, godkjent ferdigattest for to rekkehus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 71 / 32 / 0 / 0
Ansvarlig søker: absolutt arkitektur as
Tiltakshaver: TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for to rekkehus

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for to rekkehus mottatt 8.9.2026.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 12.12.2025. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Bygningen har skorstein for vedfyring.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Kontaktinformasjon: https://www.lillestrom.kommune.no/
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Samrand Pirotee
Rådgiver

Mia Løvstad
Avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG



Energiattest



Adresse Tårnbyveien 137, 2013 SKJETTEN	
Dato for energimerking 16.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-351888
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 301557274
Gårdsnummer 71	Bruksnummer 32
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2026	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 132,0 m²	Oppvarmet bruksareal 126,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

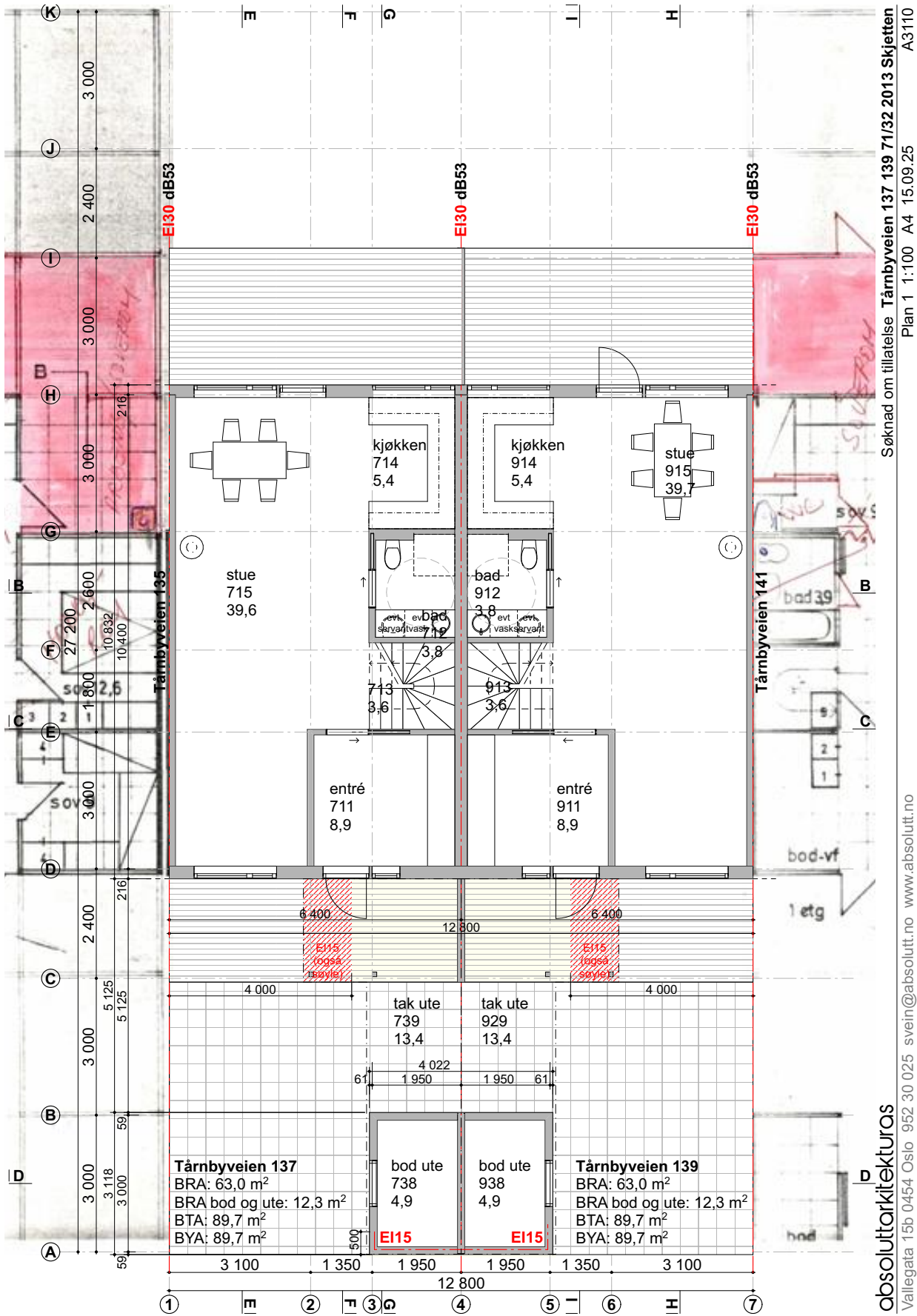


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og vektes derfor gunstig.

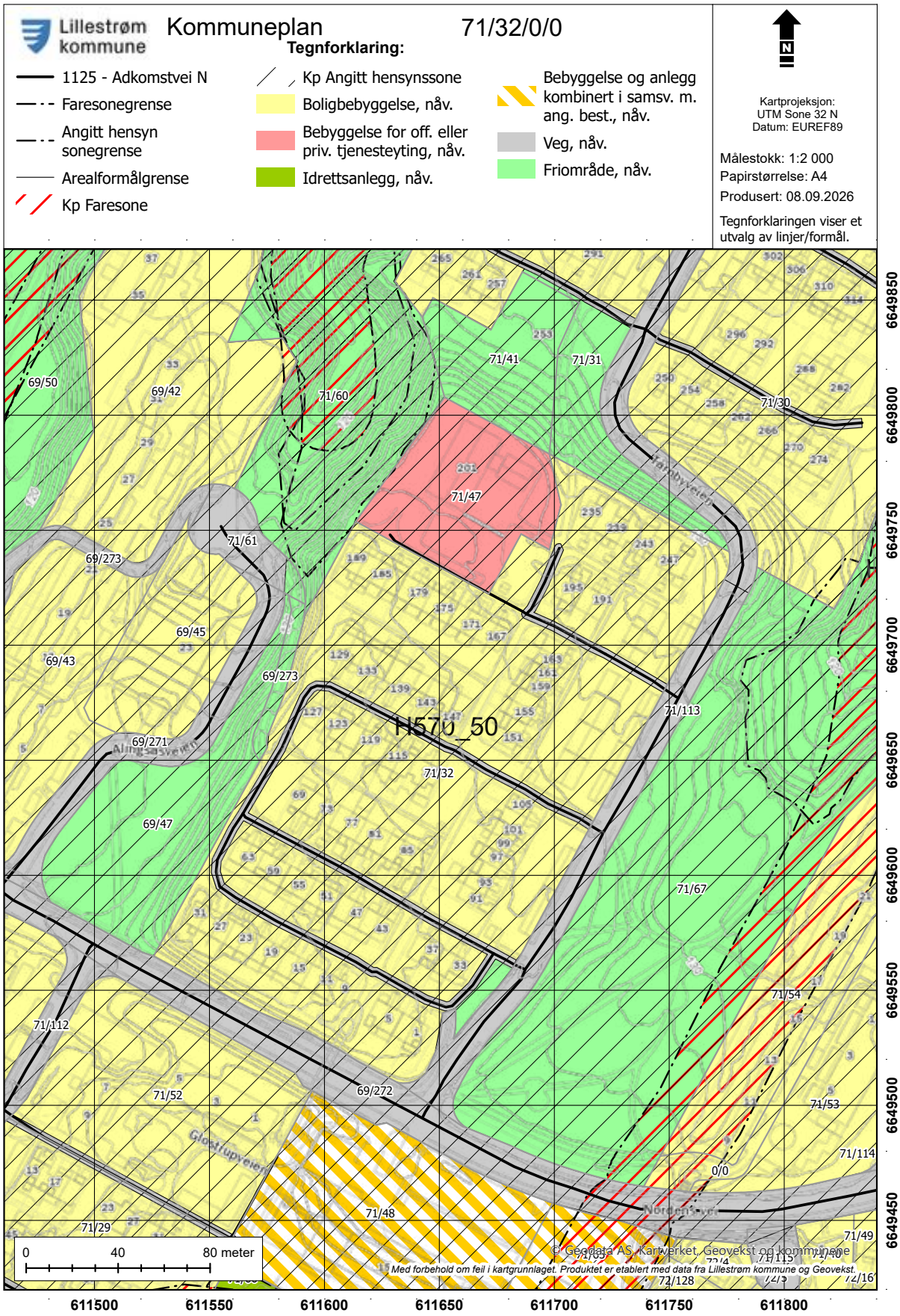
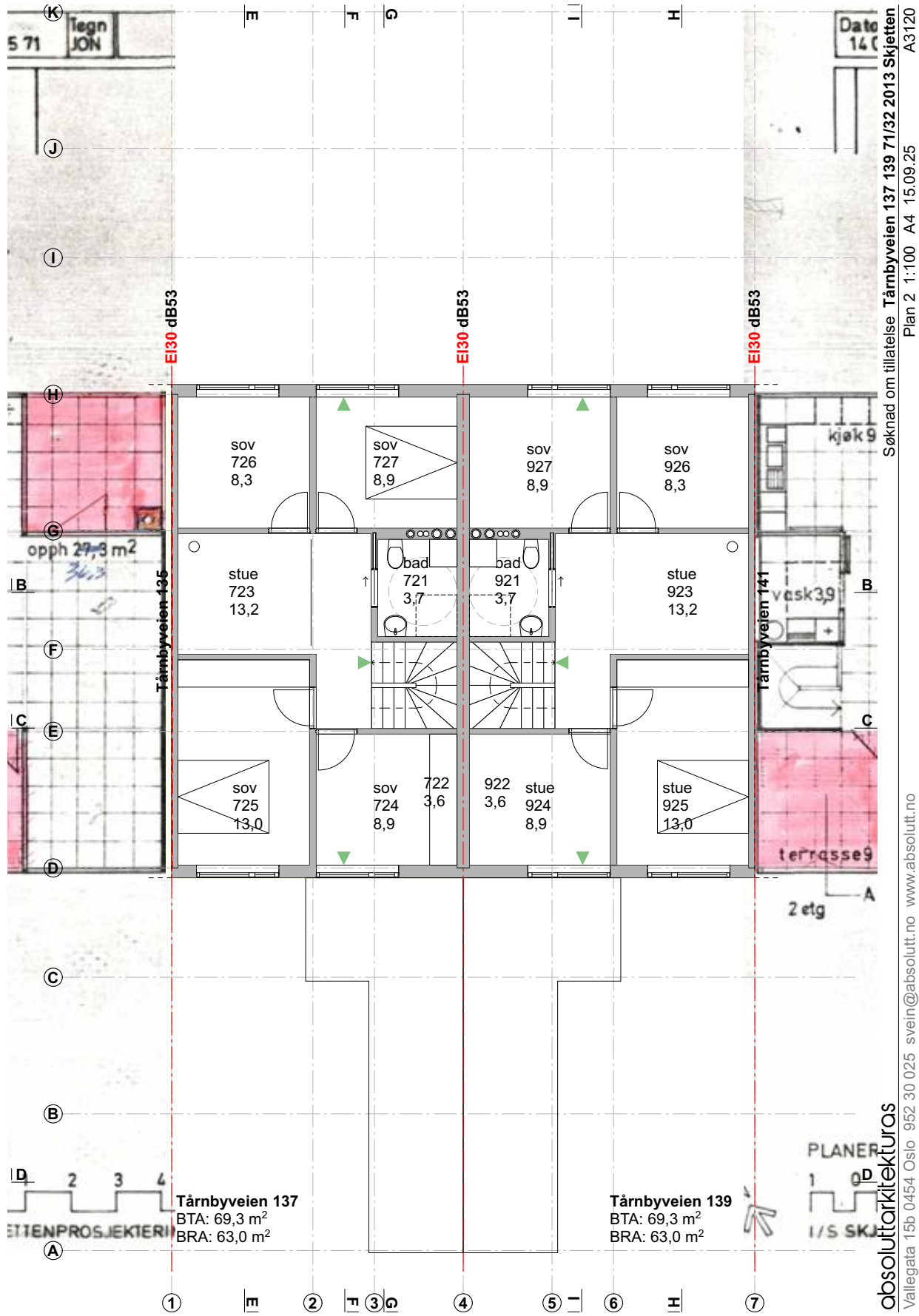
Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
105,93



Søknad om tilatelse Tårnbyveien 137 139 71/32 2013 Skjetten A3110

absolutarkitekturas
Vallegata 15b 0454 Oslo 952 30 025 svein@absolutt.no www.absolutt.no



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

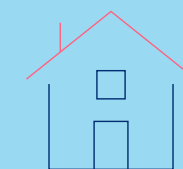
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 uterangere som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tårnbyveien 137, 2013 SKJETTEN. Gnr. 71, bnr. 32, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1520260091
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no