

# Tilstandsrapport

📍 Prost Holms vei 457, 2019 SKEDSMOKORSET

📖 LILLESTRØM kommune

# gnr. 21, bnr. 34

# Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m<sup>2</sup> BRA-i: 115 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 06.06.2025

Oppdragsnr.: 12699-2051

Referansenummer: AJ2975

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref: Oppdragsnummer:  
202250089



HARALDSEN  
TAKSERING



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Haraldsen Taksering AS

### Rapportansvarlig

Marius Haraldsen  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@haraldsentakst.no  
926 16 016



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport som betyr kun en visuell befarings av overflater. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve boligen. Utvendige forhold er ikke vurdert i borettslag og sameier.

Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3.

## Kjedehus - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med takstein og kun visuelt observert fra bakkenivå. Opplyses om nyere tekking i 2025. Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Tidligere carport er lukket igjen med nyere veggkonstruksjon, åpning til dør samt montering av elektrisk ledport. Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre.

Bygningen har nyere malte trevinduer med 2-lags glass, noe ulik alder fra 2009- 2013 samt eldre 3 lags vinduer fra 1980 tallet stedvis. Inngangsdør med glassfelt. Balkongdør med glass fra 2007 og 2005. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruks slitasje etter alder. Terrasse på mark med adkomst fra stuen i 1. etasje. Oppmålt til cirka 29m<sup>2</sup>.

Terrasse på mark ved inngang cirka 10m<sup>2</sup>.

Balkong med adkomst fra stuen i 2. etasje. Oppmålt til cirka 8m<sup>2</sup>. Rekkverk ca 923mm.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av laminat og fliser, malte vegger og himlinger. Innvendige vegger opplyses å være utført i nyere tid med isolering (5cm) og dampsperre. Etasjeskiller er av trebjelkelag. 1. etg  
Gang 1. etasje corka 10mm over lengden, bredde cirka 5mm. Soverom cirka 10mm. 2 etg:  
Stue 16mm over rommet, soverom ca 11mm over rommet.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og

skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Ildsted i 1. etasje. Feielluke finnes også her. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ja.

Alder fra 2023.

Veggene har fliser. Taket er malt og innehar spotter.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra dør til sluk. Øvrig ca 1:100 fall. Dusjsone med 1:50 fall 80cm ut fra dusj.

Det er plastsluk og membran.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbar dør i glass ( dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning med spotter.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renoveret og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

#### Vaskerom / wc

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ja.

Alder fra 2023.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra dør til sluk. Terskel ca 15mm.

Det er plastsluk og membran.

Vaskerom Rommet har veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Klargjort for servantskap, etablert kv og vv samt avløp. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renoveret og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nyere kjøkkeninnredning fra 2023 levert av Epoq. Utførelse med glatte fronter, benkeplate i stein med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør opplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til skapet gjøres fra soverom. Dren fra skapet til badet.

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte

# Beskrivelse av eiendommen

vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vannrett gulv, typisk baderom.

Det er avløpsrør av plast. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Det er ikke konkret målt luftutskifte per time i boligen og det legges til grunn at dette og følge dagens krav. Konstruksjoner for ventilasjon er ofte skjult i vegger og bak kasser, over himlinger slik at full kontroll av anlegget er ikke mulighet når bygget er ferdig.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på vaskerom. Ukjent alder.

Elektrisk oppvarming i boligen med varmemefolie og varmekabler i bad. Termostater i hvert rom.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår.

Bygningen har grunnmur av mur/betong.

Opparbeidet tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

#### 1. etasje:

Lovlighet av ombyggingen med carport til garasje og terrasser er ikke kontrollert videre.

Etablert vaskerom og fjernet separat wc.

#### Generelt:

Bestemmelsen gjelder unntak fra søknad for terrasse som er forbundet med bygning.

Du slipper å søke om å bygge dersom:

terrassen ikke kommer i konflikt med plankart eller planbestemmelser, blant annet byggegrenser, avstandskrav og utnyttelsesgrad

terrassen har en høyde på inntil 1,0 meter fra eksisterende terreng

terrassen er forbundet med en bygning

terrassen ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4,0 meter

rekkverk på terrassen ikke er høyere enn 1,2 meter

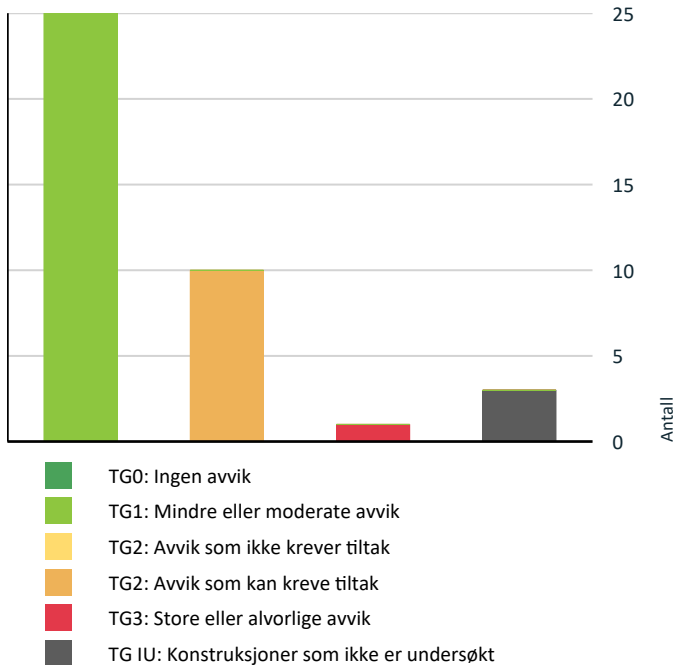
terrassen ikke er overbygd

avstanden til nabogrensen er minst 1,0 meter

Terrasse som ikke på noe sted er høyere enn 0,5 meter over ferdig planert terreng, regnes ikke som et tiltak etter byggesaksdelen av loven. Dette betyr blant annet at avstandskrav og begrensning på størrelse angitt i denne bestemmelsen ikke gjelder for disse. Kommunen kan imidlertid ha planbestemmelser som regulerer om det er lov å bygge slike terrasser eller hvor store de kan være i areal.

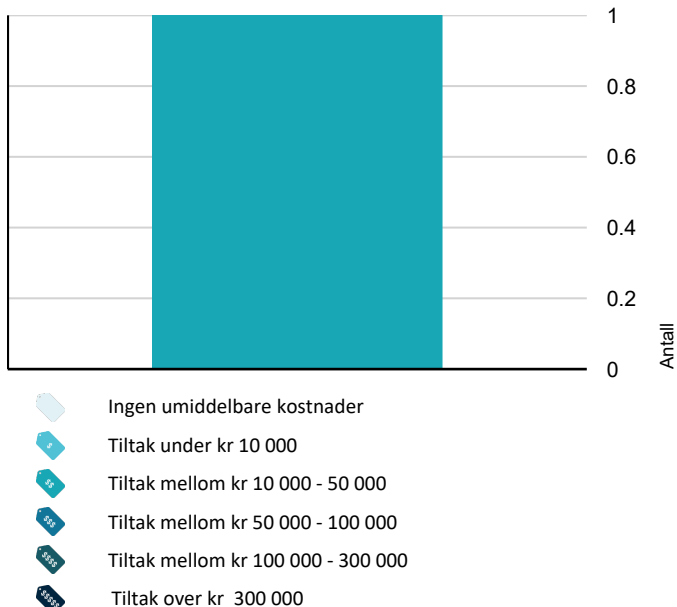
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22. Tilleggsdel / frittliggende bygninger er ikke vurdert jf. forskrift til avhendingslova.

## Oppsummering av avvik

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

## Kjedehus

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Avvik gjelder tak til bod / garasje. Registrert fuktutslag ved kontroll av tak i garasje.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



#### Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Normal bruksslitasje etter alder på yttervegger. Garasje virker konstruert med bunsvill direkte på bakke/ grunn. Uheldig løsning med tanke på sug av fuktighet.

### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

TG2 grunnet eldre vinduer. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.

Overflater med fremstår med noe slitasje på treverk.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Noe skjevhet sees i konstruksjon.

### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk stedvis.

### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område.

### ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

### Byggeår

1984

### Kommentar

Infoland.no

### Tilbygg / modernisering

Modernisering / oppussing Boligen er nylig oppusset i perioden 2022-2025 med nytt elektrisk, nye bad / vaskerom, VVS samt overflater og kjøkken. Det foreligger papirer på arbeidet med elektro og VVS. Videre har selger utført snekkerarbeider.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertaket er tekket med takstein og kun visuelt observert fra bakkenivå. Opplyses om nyere tekking i 2025.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Avvik gjelder tak til bod / garasje. Registrert fuktutslag ved kontroll av tak i garasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Nedløp og beslag

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Tidligere carport er lukket igjen med nyere veggkonstruksjon, åpning til dør samt montering av elektrisk ledport.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Normal bruks slitasje etter alder på yttervegger.

Garasje virker konstruert med bunsvill direkte på bakke/ grunn. Uheldig løsning med tanke på sug av fuktighet.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesims i malt tre.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har nyere malte trevinduer med 2-lags glass, noe ulik alder fra 2009- 2013 samt eldre 3 lags vinduer fra 1980 tallet stedvis.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG2 grunnet eldre vinduer. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer som med tiden måtte skiftes ut.

## TG 1 Dører

Inngangsdør med glassfelt. Balkongdør med glass fra 2007 og 2005. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på mark med adkomst fra stuen i 1. etasje.

Oppmålt til cirka 29m<sup>2</sup>.

Terrasse på mark ved inngang cirka 10m<sup>2</sup>.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong med adkomst fra stuen i 2. etasje. Oppmålt til cirka 8m<sup>2</sup>.

Rekkverk ca 923mm.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Overflater med fremstår med noe slitasje på treverk.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Noe skjevhet sees i konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Lokale tiltak.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Overflater består av laminat og fliser, malte vegger og himlinger.

Innvendige vegger opplyses å være utført i nyere tid med isolering (5cm) og dampsperre.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1. etg

Gang 1. etasje corka 10mm over lengden, bredde cirka 5mm. Soverom cirka 10mm.

2 etg:

Stue 16mm over rommet, soverom ca 11mm over rommet.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring.

Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk stedvis.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen kan brukes med avvik. Påregnelig med oppretting hvis TG1 skal oppnås.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Ildsted i 1. etasje. Feieluke finnes også her.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipe fra byggeår, tg2 grunnet alder. Opplyses om god funksjon av selgere. Ikke funksjonstestet.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen fungerer til sitt bruk. De nevnte forhold gjelder dagens krav.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

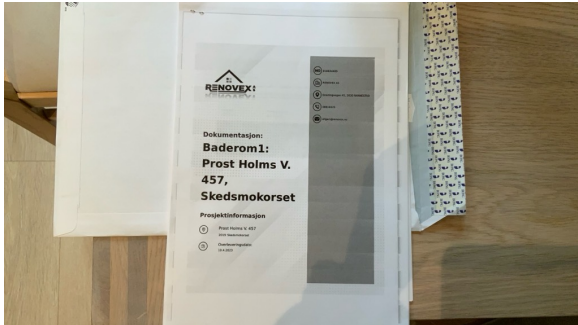
## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: Ja.  
Alder fra 2023.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og innehar spotter.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra dør til sluk. Øvrig ca 1:100 fall. Dusjsone med 1:50 fall 80cm ut fra dusj.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbar dør i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning med spotter.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

## 1. ETASJE > VASKEROM / WC

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ja.

Alder fra 2023.



## 1. ETASJE > VASKEROM / WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## 1. ETASJE > VASKEROM / WC

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra dør til sluk. Terskel ca 15mm.

## 1. ETASJE > VASKEROM / WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM / WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom Rommet har veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Klargjort for servantskap, etablert kv og vv samt avløp.

## 1. ETASJE > VASKEROM / WC

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > VASKEROM / WC

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning fra 2023 levert av Epoq. Utførelse med glatte fronter, benkeplate i stein med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ frysenskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til skapet gjøres fra soverom. Dren fra skapet til badetom. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstysrgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk badetom.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Det er ikke konkret målt luftutskifte per time i boligen og det legges til grunn at dette og følge dagens krav. Konstruksjoner for ventilasjon er ofte skjult i vegger og bak kasser, over himlinger slik at full kontroll av anlegget er ikke mulighet når bygget er ferdig.

# Tilstandsrapport

## TE1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på vaskerom. Ukjent alder.

## TE1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med varmefolie og varmekabler i bad.  
Termostater i hvert rom.



## TE1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer, plassert i entré.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2024 Nytt anlegg.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Rett Elektro AS**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**



# Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av mur/betong.

### TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

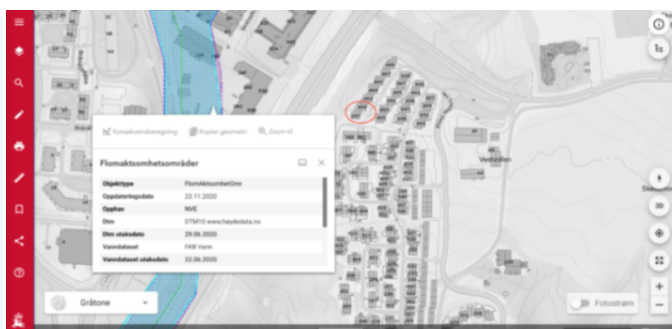
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsyn. Ved bytte av drenering kan fall på terrenget bedres.



Kart fra NVE

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## **Konsekvens/tiltak**

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

Vurdere kontroll med kamera for å avdekke eventuelle skader eller behov for tiltak.

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	56			56	8	3	59
1. Etasje	59	28		87	39		87
<b>SUM</b>	<b>115</b>	<b>28</b>			<b>47</b>	<b>3</b>	<b>146</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>143</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom		
1. Etasje	Entré, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Vaskerom / wc	Bod utvendig, Garasje	

### Kommentar

Takhøyde 1. etg ca 2,38M  
Takhøyde 2. etg ca 2,37 til 3M i stue.

Garasje med grusdekke, cirka 18m<sup>2</sup>.  
Bod bak garasje cirka 10m<sup>2</sup>

Terrasse ved inngang cirka 10m<sup>2</sup>.  
Terrasse fra 1. etasje på mark, cirka 29m<sup>2</sup>  
Balkong fra stuen 2. etasje cirka 8m<sup>2</sup>

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
Terrasse på mark med vinkel.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:*

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

1. etasje:

Lovlighet av ombyggingen med carport til garasje og terrasser er ikke kontrollert videre.  
Etablert vaskerom og fjernet separat wc.

Generelt:

Bestemmelsen gjelder unntak fra søknad for terrasse som er forbundet med bygning.

Du slipper å søke om å bygge dersom:

terrassen ikke kommer i konflikt med plankart eller planbestemmelser, blant annet byggegrenser, avstandskrav og utnyttelsesgrad

terrassen har en høyde på inntil 1,0 meter fra eksisterende terreng

terrassen er forbundet med en bygning

terrassen ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4,0 meter

rekkverk på terrassen ikke er høyere enn 1,2 meter

terrassen ikke er overbygd

avstanden til nabogrensen er minst 1,0 meter

Terrasse som ikke på noe sted er høyere enn 0,5 meter over ferdig planert terreng, regnes ikke som et tiltak etter

byggesaksdelen av loven. Dette betyr blant annet at avstandskrav og begrensning på størrelse angitt i denne bestemmelsen

ikke gjelder for disse. Kommunen kan imidlertid ha planbestemmelser som regulerer om det er lov å bygge slike terrasser eller

hvor store de kan være i areal.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Elektro og rør. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Ilir-Jan Golemi	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	34		0	24166.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Prost Holms vei 457

### Hjemmelshaver

Sollia Terrasse Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLLIA TERRASSE BORETTSLAG	948757141			Golemi Ilir-Jan, Gkolemi Linta

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

22

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

### Om tomten

Opparbeidet tomt tilhørende borettslaget.

### Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse.		Godkjenning fra kommune.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	
2	07.06.2025	Endret TG under vannledninger og avløp. Nyere rør opplyses.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig 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 personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ2975>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250089		
Adresse	Prost Holms vei 457				
Postnr.	2019	Sted	SKEDSMOKORSET		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skade forsikring	Polise/avtalenr	SP587345		
Selger 1 Fornavn	Ilir-Jan	Etternavn	Golemi		
Selger 2 Fornavn	Linta	Etternavn	Gkolemi		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Renovex AS og Rett Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovert bad i 2023

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

Nei  Ja

Firmanavn

Renovex AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ja, alt ble oppgradert og fornyet i 2023

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

Dokumentasjon foreligger.

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Renovex AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt rør-i-rør system og nye avløpsrør i 2023

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

Nei  Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentaar Takstmann fikk noe fuktutslag av tak i garasjen.
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentaar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**  
 Nei  Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**  
 Nei  Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar Tilstandsrapport fra takstmann vedlagt i salgsoppgaven.

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

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja Kommentar Fellesgjelden og felleskostnader kan øke i forbindelse med pågående prosjekt og når garasjeprosjektet settes i gang.

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

**BORI BBL**

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

Generert 20.05.25  
Vår ref.: 240 / 22  
Meglers ref.: 202250089

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	22	<b>Bolignr</b>	
<b>Boligselskap</b>	240 Sollia Terrasse Borettslag	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	PROST HOLMS VEI 457, 2019 SKEDSMOKORSET	<b>Oppr.ant.rom</b>	5
<b>Eier(e)</b>	Ilir Golemi, Linta Gkolemi	<b>Bygningstype</b>	Rekkehus

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 20.05.25: kr 9 214,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

<b>Fakturalinje</b>	<b>2025-05</b>	<b>2025-06</b>	<b>2025-07</b>	<b>2025-08</b>	<b>2025-09</b>	<b>2025-10</b>
A konto vann og avløp	1 572	1 572	1 572	1 572	1 572	1 572
Felleskostnader	5 342	5 342	5 342	5 342	5 342	5 342
Kabel-TV / Bredbånd	451	451	451	451	451	451
Stipulerte avdrag	427	550	550	550	550	550
Stipulerte renter	1 422	2 289	2 289	2 289	2 289	2 289
<b>Total</b>	<b>9 214</b>	<b>10 204</b>	<b>10 204</b>	<b>10 204</b>	<b>10 204</b>	<b>10 204</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
BOLIGBANKEN ASA 5,80% Annuitetslån, Info pr 31.05.25	12	28 176 561	480 702	02.10.24 - 20.10.54

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
BOLIGBANKEN ASA - 5,80% Annuitetslån, Info pr 31.05.25	12	28 176 561	02.10.24 - 20.10.54

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	240 Sollia Terrasse Borettslag (orgnr. 948757141)
<b>Antall enheter</b>	75
<b>Styrets e-post</b>	solltebo@hotmail.com

<b>Styreleder</b>	Christin Andersson (90295164)
<b>Forsikring</b>	If Skadeforsikring (Polise SP587345)
<b>Festet tomt</b>	
<b>Gnr/Bnr</b>	21/34
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
<b>Styregodkjenning</b>	

## Skattemelding 2024

<b>Gjeld</b>	kr 173 764,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 40,00
<b>Formue</b>	kr 0,00	<b>Utgifter</b>	kr 1 690,00

## Merknader

Tillatt med 1 dyr pr. bolig.

53 garasjer og 22 carporter og 30 gjesteparkeringsplasser i borettslaget.

Vann- og avløpsavgift avleses årlig av kommunen. Andelene betaler akonto gjennom året og avregnes mot avlest forbruk. Ved eierskifte skal måleren leses av og målerstand meldes til BORI, for avregning av selgers forbruk. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kommunen og styret. Faktura- og betalings spørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

# Innkalling til ordinær generalforsamling 03.04.2025 for 240 Sollia Terrasse Borettslag.

Møtested:

Tid: kl. 18:00

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

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

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

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Innkomne forslag

Sak 6: Personvalg

Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Helle Bjørnhaug fra BORI velges til møteleder. Styreleder Christin Andersson signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

## Sak 2: Styrets årsrapport

Som følge av lovendring 01.Januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav om å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 680 553 (mot budsjett 3 801 000)

Utgifter: 16 361 148 (mot budsjett 3 783 964)

Resultat: -11 680 595 (mot budsjett 17 036)

Revisjonsberetningen blir delt ut på generalforsamlingen.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes og resultatet dekkes av egenkapitalen

## Sak 4: Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr. 300 000 + 50 000 i prosjekthonorar.

Det foreslåtte honoraret er honorar til utbetaling for arbeid utført i 2024/2025. Det er i henhold til budsjett.

I styreperioden 2024/2025 har det vært en større arbeidsmengde for styret enn tidligere år, i forbindelse med takprosjektet.

Honoraret fordeles internt i styret.

### Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 350 000,-

## Sak 5: Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag

## Alternativ 1

### Sak 6: Personvalg

Styreleder Ikke på valg Christin Andersson

Styremedlem Ikke på valg Jarle Selvåg

Styremedlem 2 år Veronica Andersson

Styremedlem 2 år Espen Dyrлие

Styremedlem Ikke på valg Erling Krokan

Fast møtende vara styremedlem 1 år Lene Madsen

Fast møtende vara styremedlem 1 år Øyvind Venstad Kjeksrud

Vara styremedlem 1 år Mayla Condor

Kandidater til **Styremedlem (2 år):**

Kandidater til **Varamedlem (1 år):**

### Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat :**

Kandidater til **Varadelegat:**

# ÅRSBERETNING FOR A/L SOLLIA TERRASSE BORETTSLAG

Styrets melding for generalforsamlingsperioden

28.mai 2024 – 3.april 2025

## Innledning

A/L Sollia Terrasse Borettslag ble stiftet 13. juli 1983 av Skedsmo Boligbyggelag. Forretningskontrakt mellom borettslaget og Skedsmo Boligbyggelag ble opprettet 27. juli 1983 i medhold til Lov om Boligbyggelag § 16. Borettslaget har vedtekter, vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 19. desember 1981. Siste endringer i vedtektene foretatt etter vedtak på ordinær generalforsamling 2017. Standardvedtektene samsvarer med Lov om Borettslag og standardvedtekter som Boligbyggelaget Romerike har vedtatt.

## 1. TILLITSVALGTE

Styret har etter ordinær generalforsamling, 28. mai 2024, vært konstituert slik:

Leder:	Christin Andersson	(valgt for 2 år i 2024)
Nestleder:	Jarle Selvåg	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem:	Lene Madsen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Espen Dyrлие	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Erling Krokan	(valgt for 2 år i 2024)

### Varamedlemmer til styret:

1. vararepresentant: Veronica Andersson (valgt for 1 år i 2024)
2. vararepresentant: Øyvind Venstad Kjeksrud (valgt for 1 år i 2024)
3. vararepresentant: Lillian Pettersen (valgt for 1 år i 2024)

Veronica Andersson har vært invitert og deltatt på alle styremøtene.

Øyvind Venstad Kjeksrud og Lillian Pettersen var invitert (men deltok ikke) til det første styremøte der vi avklarte arbeidsform.

### Utsending til BORIs generalforsamling i 2024:

Delegat: Lene Madsen	1. varadelegat: Espen Dyrлие
Delegat: Jarle Selvåg	2. varadelegat: Sylvia Reinert

### Valgkomité, valgt for 1 år i 2024

Styret v /Jarle Selvåg

## **2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISOR**

Forretningsførsel er utført av BORI BBL i henhold til forretningsførerkontrakt. Kontrakten er revidert og gjort gjeldene fra 1.12.2012. BORIs oppgave som forretningsfører innebærer blant annet at de skal føre borettslagets regnskaper, utarbeide budsjettforslag, legge frem regnskapsoversikter, sørge for innkreving av felleskostnader (husleien) på borettslagets vegne, betale løpende utgifter som for eksempel kapitalutgifter på felleslån, kommunale avgifter, og ellers de oppgaver som kontrakten omfatter.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

## **3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET**

- Sollia Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948757141.
- Borettslagets adresse er: Prost Holms vei 343-469.
- Eiendommen har gårdsnummer 21, bruksnummer 34 i Lillestrøm kommune.
- Borettslaget er organisert etter bestemmelser som følger av borettsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd og til beste for andelseierne.
- Generalforsamlingen har vedtatt egne vedtekter og husordensregler som er vedlagt innkallingen.
- Borettslaget består av 75 andelseiere, fordelt på 16 toroms-, 16 treroms-, 21 fireroms leiligheter og 22 eneboliger.
- Borettslaget har 53 garasjer som følger leilighetene (leies av andelshaverne). De 22 eneboligene har carport. I tillegg til dette er det 29 gjesteparkeringsplasser hvorav to er etablert for el-billading.
- Borettslagets postadresse er: Pb 323, 2001 Lillestrøm
- Forretningsfører er BORI BBL.
- Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
- Borettslagets fakturaadresse er:
  - o EHF-faktura: Sendes i formatet PDF/TIFF til 948757141@bori.no

### **3.1 Kabel- og bredbåndsanlegg.**

Styret har avtale med Telia, gjeldende fra juni 2019.

Avtalen omfatter følgende:

- Kollektiv tv
- Kollektiv Telia Box Mikro med opptak-/lagringsmulighet.
- Kollektivt bredbånd
- Service og vedlikehold.

Beboere som ønsker utvidede tjenester utover det kollektive må selv bestille og bekoste disse.

Telias kundeservice er åpent alle dager hele året på telefon 924 05 050, på chat og Facebook.

### **3.2 Medlemsfordeler**

NBBL har inngått rabattavtaler med en rekke bransjeforretninger. Se [www.bori.no](http://www.bori.no).

### **3.3. Helse- miljø og sikkerhet i borettslaget**

Borettslaget er underlagt Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften). Forskriften pålegger borettslaget å vurdere risiko, planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet (HMS) i borettslaget.

Styret har i perioden en HMS-plan som ligger tilgjengelig som oppslagsverk på lettstyrt. Styret har for det daglige HMS-arbeidet utarbeidet en forenkling av planen i lettstyrt hvor det fremkommer når de ulike aktivitetene skal foretas.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mulig farlige forhold utenfor boligen.

Borettslaget har hatt en midlertidig tilsatt på timer ifm. gressklipping og snømåking ved postkasser, og følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året.

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som anses normalt for et boligselskap.

Borettslagets styre har i perioden bestått av to kvinner og tre menn. Styrets leder i perioden er kvinne og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i styret og komiteer.

### **3.4 Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrifter om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle leiligheter være utstyrt med røykvarsler(e) og brannslukningsapparat eller vannslange. Boligene er i dag utstyrt med brannslukker og en røykvarsler i hver etasje iht. brannforskrifter.

Brannforskriften krever at det skal være en røykvarsler i hver etasje, og styret har utlevert røykvarslere til boenheter med flere enn en etasje, i 2019. Utstyr i leilighet skal kontrolleres hvert 5. år. Dette er beboers ansvar. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Andelseiere som ikke kontrollerer brannsikringsutstyret, utsetter seg selv og naboen(e) for fare hvis det ikke virker.

Det er montert røykvarslere og brannslukker i fellesgangen i firemannsboligene.

Borettslaget har innhentet tilbud på røykvarslere og slukkere, og det vil i løpet av våren 2025 bli utlevert nye røykvarslere og slukkere til alle husstander.

### **3.5 Bruksoverlating (utleie)**

Søknadsskjema om bruksoverlating (utleie) fås ved henvendelse til Boligbyggelaget. Skjema kan lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknader behandles av borettslagets styre, jfr. vedtektene pkt. 4-2.

### **3.6 Sikring mot tap av felleskostnader.**

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av innbetaling av felleskostnader.

## **4. FORSIKRINGER**

Borettslagets eiendommer og bygninger er totalforsikret i If Skadeforsikring AS, med

avtalenummer SP587345.11.1 med en forsikringspremie på kr 524 568 for 2024. Avtalen er gjeldende for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024.

Skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, sopp og råte dekkes ikke. Videre erstattes heller ikke skader som skyldes svinnsprekker, setningsskader og material- og konstruksjonsfeil.

Egenandel for forsikringskade er omtalt på borettslagets hjemmeside.

Borettslaget har Eiendomsforsikring gjennom IF. Ved forsikringskade i leiligheten skal beboerne straks melde skaden til styret. Styret vil ta kontakt med IF. Andelseiers ansvar er å begrense skadeomfanget ved å kontakte nødvendig fagkompetanse.

Skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, sopp og råte dekkes ikke. Videre erstattes heller ikke skader som skyldes svinnsprekker, setningsskader og material- og konstruksjonsfeil.

Den enkelte andelseier bør ha innboforsikring. Borettslagets forsikring dekker ikke den enkeltes innbo og løsøre.

Melding om skadedyr meldes styret. Borettslagets eiendomsforsikring dekker bekjempelse av skadedyr i boligarealer og bygninger. Vilkår for borettslagets eiendomsforsikring ligger tilgjengelig på lettstyrt.

## **5. OMSETNING AV LEILIGHETER OG FORKJØPSRETT**

I perioden har styret behandlet og godkjent:

- Tre søknader om godkjennelse av ny andelseier.

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget iht. borettslagets vedtekter punkt 3. For nærmere informasjon om forkjøpsrett se <https://bori.portal.bbl.no/forkjøp>

Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men trenger ikke å delta aktivt i budgivingen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av Boligbyggelaget tre inn i den fastsatte kjøpesum.

## **6. STYRETS ARBEID**

### **6.1 Møtevirksomhet**

Styret har i perioden hatt ni styremøter og et konstituerende styremøte etter generalforsamlingen. Møtene har både vært fysisk og digitalt ved hjelp av Teams.

Det er behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av innkalling og saksliste.
- Vedlikehold og løpende saker.
- Forsikringskader.
- Innmeldte og innkomne saker og søknader fra beboere via Lettstyrt.
- Parkeringssaker.
- Budsjett- og økonomioppfølging

- Regulering av felleskostnader.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Godkjenning av nye andelseiere.
- Bruksoverlating.
- Forberedt og revidert avtaler med våre leverandører/entreprenører.
- Styret har hatt jevnlig kontakt med borettslagets forretningsfører.
- Informasjon til beboere er gitt i postkasser og gjennom Lettstyrt.

Styret har også arbeidet løpende med saker i forbindelse med takprosjektet.

## **6.2 Dugnad og vedlikehold av fellesområdene**

I perioden er det avholdt følgende dugnadsarbeider:

- Vårdugnad.
- Høstdugnad.
- Ut over dette er det klippet og trimmet busker og trær.
- Styret har i 2024 leid inn hjelp til å utføre gressklipping av fellesområdene.

## **6.3 Avtaler/kontrakter**

- Det er inngått enkeltavtaler med Enghol Bygg & Forvaltning og Gjelsvik Byggservice for bygningsmessige utbedringsarbeider i form av løpende vedlikehold.
- Løpende enkeltavtale med firmaet Aarseth Boligventilasjon for utskifting/reparasjon av motorer/vifter i ventilasjonsanlegg.
- Avtale med Strømmen Rørleggerbedrift vedrørende rørleggerarbeid ute og i leilighetene.
- Løpende avtale inngått med P-service, for parkeringskontroll og digital gjesteparkering.
- Løpende avtale med Anticimex, for forebygging mot skadedyr.
- Avtale med Telia med varighet på tre år fra juli 2019 med opsjon på 1+1 år, tv og bredbånd.
- Avtale med Bergheim Snøservice for vintersesongene 2022/23 og 2023/23 og 2024/25 med opsjon på 1 + 1 år. Bergheim Snøservice ble i 2024 kjøpt opp av Vaktmesterkompaniet AS.
- Det er inngått avtale med en andelseier om leie av garasje for oppbevaring av borettslagets gressklippere og større driftsutstyr.
- Arbeidsavtale for gressklipping.
- Avtale med Euroskilt for veibommer.
- If, eiendomsforsikring, ansvarsforsikring og personforsikring.
- Lettstyrt, borettslagets informasjons- og kommunikasjonssystem.

## **6.4 Parkering og biltrafikk**

Borettslaget har en løpende avtale med P-service, for drift og vakthold av fellesparkering. Hensikten med avtalen er å forbedre parkeringsmulighetene for beboere og gjester. Vi har fått tilbakemeldinger fra beboere om at det fremdeles er utfordringer og oppfordrer fortsatt beboere som ikke benytter egen garasje om og leie ut denne.

Vi har i dag en digital parkeringsløsning for gjesteparkeringen. Beboere har fått utdelt brukernavn og passord og må selv registrere når gjester kommer på besøk for å unngå bot. Beboere som skulle ha behov for parkering utover tre dager kan registreres av medlemmer av styret. Informasjon om denne ordningen finner dere på Lettstyrt under «Parkering i Sollia Terrasse Borettslag».

Kjøring inne i borettslaget må begrenses til kun nødvendig transport. Parkering på veier, gangveier snuplasser og snuplasser inne i borettslaget er ikke tillatt. Det har kommet flere meldinger om at dette til tider gjøres og slik ulovlig parkering kan føre til at utrykningskjøretøy blir hindret utrykning til boligene. Det blir også utfordringer for de som driver med snørydding i borettslaget.

Vi oppfordrer alle til å ta en titt på Lettstyrt og sette seg inn i regler rundt parkeringen i borettslaget.

Styret har i 2024 malt opp de fleste p-plassene. Og parkering utenfor disse vil etter det også bli bøtelagt. Det er andelseiers ansvar å se til å parkere lovlig, og styret vil ikke lenger bistå i dialog med P-service der andelseier ikke har forholdt seg til parkeringsreglene.

## **6.5 Vedlikeholdsplan**

Borettslaget har bestilt ny vedlikeholdsplan fra BORI. Denne er nylig ferdigstilt og styret vil i perioden 2025/2026 gjennomgå denne.

### **Reparasjoner og vedlikehold utført i perioden**

Av vedlikeholdsarbeider, utbedringer og reparasjoner som styret har iverksatt og gjennomført i

regnskapsperioden 2024, kan nevnes:

- Kontroll og justering av lekeapparater.
- To nye elbilladere.
- Gjennomføring av enkelte forebyggende tiltak med hensyn på skadedyr etter befaringer og råd fra Anticimex.
- Reparasjoner i forbindelse med innmeldte saker i Lettstyrt.
- EI-kontroll av garasjer.
- Nye skilter i borettslaget.
- Rehabilitering av tak (påstartet i 2024 og fortsetter videre i 2025).

## **6.6 Takrehabilitering**

### **6.6.1 Prosjektets løpetid**

- Prosjekt påstartet august 2024 og forventes avsluttes uke 40 i 2025 iht. siste versjon av fremdriftsplan

### **6.6.2 Låneopptak**

- Pr. 31.12.2024 var utbetalt lånebeløp i forbindelse med takrehabilitering kr 9 450 000.
- I 2025 vil lånebeløp a kr 18 900 000 bli utbetalt i januar og april 2025. Dette gir et totalt låneopptak på 28 350 000 i forbindelse med takrehabiliteringen.

### **6.6.3 Årsoppgave og fellesgjeld**

- Årsoppgave for 2024 fra Sollia Terrasse Borettslag er sendt hver enkelt andelseier digitalt. Denne kan du også finne på [minside.nabonett.no](https://minside.nabonett.no).
- Fellesgjeld på årsoppgave for 2024 fra Sollia Terrasse Borettslag viser den totale fellesgjeld som er påløpt andelseier per 31.12.2024.
- Påløpt fellesgjeld i 2025 vil komme frem på neste årsoppgave per 31.12.2025.
- På [minside.nabonett.no](https://minside.nabonett.no) kan man til enhver tid se oppdaterte tall for din bolig.

## 6.7 In-ordning

- Det ble vedtatt med en stemme imot på generalforsamling 2024 at det etableres IN-ordning for lån i Sollia Terrasse Borettslag.
- IN-ordning kan ikke etableres før alt lånet er utbetalt.
- BORI tar betalt for å utarbeide en individuell ordning på lån både ved etablering og for årlig vedlikehold. Da vi har ikke har fått utbetalt hele lånebeløpet /takprosjektet ikke er ferdigstilt, er det pr i dag ikke avklart hva gebyrene vil utgjøre. Styret vil i neste styreperiode avklare dette og gi informasjon til beboere når klart.

## 6.8 Vedlikehold av garasjer og uteområder

- Det ble enstemmig vedtatt på generalforsamling 2024 igangsetting av vedlikehold av garasjer samt uteområder beskrevet i saken fremlagt generalforsamlingen. Det ble planlagt oppstart av prosjektet våren 2026, med forbehold om ukjente momenter skulle dukke opp, hvor styret ville omprioritere rekkefølgen på tiltakene.
- Styret har ikke besluttet når oppstart av dette prosjektet vil være. Arbeidet med planlegging for dette prosjektet vil skje etter at rehabilitering av tak er ferdigstilt.

## 6.9 Informasjon

Nyttig informasjon er lagt ut på borettslagets hjemmeside <https://sollia-terrasse.lettstyrt.no> som er borettslagets kanal for informasjon og kommunikasjon.

## 7. REGNSKAPET FOR 2024.

Årsregnskapet viser et positivt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr -11 780 427

Boligselskapet har negative disponible midler på kr -349 622(se egen note). Endringen i disponible midler viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler. Disponible midler er redusert per 31.12.25 og er ikke i hht BORIs anbefaling, som er 4-6 mnd. husleie. Borettslaget bør minimum ha 2 000 000,- til 4 000 000,- i disponible midler

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

## **8. KOSTNADSUTVIKLING/BUDSJETT 2025.**

### **Felleskostnader**

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter en økning på 6%.

### **Styrehonorar**

I budsjettet for 2025 er styrehonorarene foreslått til kr. 350 000,-

### **Forretningsførerhonorar/administrasjonskostnader**

Forretningsførerhonorar er budsjettetert med kr. 155 000,-.

### **Forsikringer.**

Forsikringskostnadene er budsjettetert til kr 610 000,-

### **Kommunale gebyrer**

Kommunale gebyrer er oppført i budsjettet med kr. 1 4600 000 som er en økning på kr 43 912 ift. utgifter i 2024. Kommunale gebyrer 2025 skal dekke tømning av avfall, feie- og tilsynsgebyr og fast gebyr vann og avløp.

I 2025 innbetales et stipulert akontobeløp til forbruk for vann- og avløp fra den enkelte beboer. Dette vil imidlertid ikke framkomme i budsjettet. Endelig betaling av forbruk vil etterskuddsvis avregnes for den enkelte ved årsskifte. Betaling iht. forbruk er et krav fra Lillestrøm kommune, der den enkelte kun betaler for eget forbruk.

### **Energi**

Borettslaget har energikostnader på garasjeanlegget.

### **Øvrig**

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## **9. Vedlikehold 2024**

### **Uforutsette løpende vedlikeholdskostnader.**

I drifts- og vedlikeholdsbudsjettet er det avsatt kr. 250 000,- til løpende vedlikehold. Ved behov for omprioriteringer basert på uforutsette hendelser kan beløpene bli justert innenfor budsjetttrammene.

## **10. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2025.**

Som allerede kjent ble felleskostnadene økt med 5 % fra 01.10.24 og 44 % fra 01.01.2025. Økningen skyldes flere forhold inkludert opptak av lån fra 01.01.25.

Borettslaget har et etterslep på vedlikehold, så styret har budsjettert med en økning av vedlikeholdspotten for å ta noe av de allerede kartlagte oppgavene. Videre har vi også økte kostnader på forsikring og kommunale avgifter.

Oversikten gir et forventet årsresultat for 2025 på kr 788 612 etter finansinntekter/kostnader. For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2025 og de endringer neste år som ellers er omtalt i styret årsberetning.

### **I styret for Sollia Terrasse Borettslag**

Christin Andersson  
Madsen

Jarle Selvåg

Lene

Espen Dyrлие

Erling Krokan

## **Årsoppgjør 2024**

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



# Resultatregnskap 2024

Sollia Terrasse Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	4 577 558	2 951 590	3 771 000	5 803 284
Annen driftsinntekt	1	102 995	0	30 000	60 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 680 553</b>	<b>2 951 590</b>	<b>3 801 000</b>	<b>5 863 284</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	263 771	430 481	479 000	419 350
Konsulenttjenester	3	739 034	313 470	240 488	1 244 999
Kontingenter		30 604	30 604	30 744	31 500
Rep og vedlikehold	4	12 573 294	276 940	861 992	19 431 999
Forsikringer		557 524	502 810	556 292	613 998
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	1 428 717	668 961	934 000	1 002 788
Energi og fyring	6	73 983	20 417	24 000	60 000
Kabel-TV og telefoni	7	387 202	368 360	387 000	405 999
Driftskostnader	8	110 450	116 900	100 000	150 000
Leiekostnader		0	800	0	6 000
Andre driftskostnader	9	195 459	153 957	160 448	266 999
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		1 110	8 312	10 000	20 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>16 361 148</b>	<b>2 892 011</b>	<b>3 783 964</b>	<b>23 653 632</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-11 680 595</b>	<b>59 579</b>	<b>17 036</b>	<b>-17 790 348</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		2 390	1 236	0	-38 568
Finanskostnad		102 222	45	0	1 250 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-99 833</b>	<b>1 191</b>	<b>0</b>	<b>-1 288 568</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 780 427</b>	<b>60 771</b>	<b>17 036</b>	<b>-19 078 916</b>
Overført til annen egenkapital	12	-11 780 427	60 771	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-11 780 427</b>	<b>60 771</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Balanse 31.12.2024

Sollia Terrasse Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 15	23 560 272	23 560 272
Tomt	10, 15	7 863 228	7 863 228
Sum varige driftsmidler		31 423 500	31 423 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 423 500</b>	<b>31 423 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		1 042 730	968 246
Kundefordringer		-126 956	26 689
Sum fordringer		915 774	994 935
Bankinnskudd, kasse o.l.		972 330	1 853 586
Skattetrekkonto		0	18 750
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 888 103</b>	<b>2 867 271</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 311 603</b>	<b>34 290 771</b>

# Balanse 31.12.2024

Sollia Terrasse Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	7 500	7 500
Annen egenkapital	12	11 657 784	23 438 212
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 665 284</b>	<b>23 445 712</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	9 412 594	0
Borettsinnskudd	14	9 996 000	9 996 000
Sum langsiktig gjeld		19 408 594	9 996 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 179 926	632 327
Annen kortsiktig gjeld		57 800	216 732
Sum kortsiktig gjeld		2 237 725	849 059
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 646 319</b>	<b>10 845 059</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 311 603</b>	<b>34 290 771</b>

Sollia Terrasse Borettslag

Christin Andersson  
Styrets leder

Lene Madsen  
Styremedlem

Jarle Selvåg  
Styremedlem

Espen Hamre Dyrлие  
Styremedlem

Erling Vargas Krokan  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	3 396 907	2 579 036	3 354 000	3 757 285
Stipulerte renter	0	0	0	1 250 000
Stipulerte avdrag	0	0	0	360 000
Kabel TV/bredbånd	387 046	345 554	387 000	405 999
Garasje	27 000	27 000	30 000	30 000
Kommunale avgifter	766 605	0	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>4 577 558</b>	<b>2 951 590</b>	<b>3 771 000</b>	<b>5 803 284</b>

### Note 1 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El bil/ladeanlegg	102 995	0	30 000	60 000
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>102 995</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>	<b>60 000</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	12 210	13 200	0	0
Feriepenger	1 465	1 584	0	0
Godtgjørelse til styre- og	217 500	362 500	420 000	370 000
Arbeidsgiveravgift	32 389	52 974	59 000	49 350
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	207	223	0	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>263 771</b>	<b>430 481</b>	<b>479 000</b>	<b>419 350</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har 1 ,midlertidig ansatt.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 Konsulenttenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 531	5 469	6 996	6 000
Forretningsførerhonorar	160 175	153 501	159 996	155 000
Andre forvaltningstjenester	2 240	4 480	1 500	2 000
Juridisk bistand	0	30 375	0	30 000
Teknisk bistand	0	1 988	0	0
Vedlikeholdsplan	1 056	56 469	30 000	35 000
HMS	0	913	996	1 000
Prosjektledelse	499 631	0	0	1 000 000
Vakthold	13 369	7 463	9 000	15 999
Annen fremmed tjeneste	57 031	52 813	32 000	0
<b>Sum konsulenttenester</b>	<b>739 034</b>	<b>313 470</b>	<b>240 488</b>	<b>1 244 999</b>

**Note 4 Reparasjon og vedlikehold**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Reparasjon og vedlikehold	10 348	0	0	0
Vedlikehold bygg	5 174 353	144 000	650 000	200 000
Vedlikehold VVS	13 832	34 964	50 000	50 000
Vedlikehold elektro	125 792	42 950	0	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	17 623	39 309	50 000	50 000
Vedlikehold garasjer	18 909	0	50 000	20 000
Vedlikehold ventilasjon	0	15 717	20 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	25 000	0	1 992	2 000
Dugnadskostnader	5 016	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	40 000	39 999
Større vedlikehold/påkostninger	7 182 421	0	0	19 000 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>12 573 294</b>	<b>276 940</b>	<b>861 992</b>	<b>19 431 999</b>

**Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Kommunale avgifter	1 416 088	457 405	690 000	1 460 000
Eiendomsskatt	12 629	211 556	244 000	-457 212
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>1 428 717</b>	<b>668 961</b>	<b>934 000</b>	<b>1 002 788</b>

**Note 6 Energi og fyring**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Elektrisitet (strøm)	73 983	20 417	24 000	60 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>73 983</b>	<b>20 417</b>	<b>24 000</b>	<b>60 000</b>

**Note 7 Kabel-TV og telefoni**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Kabel TV/bredbånd	387 202	368 360	387 000	405 999
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>387 202</b>	<b>368 360</b>	<b>387 000</b>	<b>405 999</b>

**Note 8 Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Snøbrøyting/strøing/feiing	110 450	105 650	100 000	150 000
Gressklipping	0	11 250	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>110 450</b>	<b>116 900</b>	<b>100 000</b>	<b>150 000</b>

**Note 9 Andre driftskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Skadedyrbekjempelse	36 620	25 622	27 996	100 000
Søppeltømming/container	118 385	62 984	40 000	99 999
Lyspærer, sikringer etc	0	699	0	0
Driftskostnader	0	0	4 992	5 000
Verktøy og redskaper	1 398	6 812	10 992	15 000
Inventar	0	0	1 992	2 000
Datautstyr og programvare	0	16 597	18 000	2 000
Lisenser/software	23 804	30 671	37 992	26 000
Kostnader tillitsvalgte	6 236	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	2 740	3 380	10 000	3 000
Velferdskostnader	3 280	4 193	1 992	8 000
Annen kontorkostnad	0	0	3 000	3 000
Øredifferanser	-3	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 492	3 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>195 459</b>	<b>153 957</b>	<b>160 448</b>	<b>266 999</b>

### **Note 10 Anleggsmidler**

	<b>Lekeklass</b>	<b>Bom</b>	<b>Tomt</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	22 846	48 828	7 863 228
Anskaffelseskost pr.31.12	22 846	48 828	7 863 228
Bokført verdi pr.31.12	0	0	7 863 228
Anskaffelsesår	2009	2009	1984

	<b>Bygning</b>
Anskaffelseskost pr 01.01	23 560 272
Anskaffelseskost pr31.12	23 560 272
Bokført verdi pr 31.12	23 560 272
Anskaffelsesår	1984

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### **Note 11 Andelskapital**

Andelskapitalen er kr. 7500 fordelt på 75 à kr. 100.

### **Note 12 Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	23 438 212	23 377 441
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-11 780 427	60 771
Sum opptjent egenkapital 31.12	11 657 784	23 438 212
Annen egenkapital 31.12	11 657 784	23 438 212

### **Note 13 Pantelån**

#### **Boligbanken AS**

Renter 31.12.24: 5,96%, løpetid 30 år

Bevilget lånebeløp 2024	28 350 000
Lånesaldo 01.01.24	0
Nedbetalt i år	37 406
Lånesaldo 31.12	9 412 594
Beregnet innfrielsesdato: 30.11.2054	

### **Note 14 Borettsinnskudd**

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

### **Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	9 412 594	9 996 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	31 423 500	31 423 500
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	28 350 000	9 996 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

**Note 16 Disponible midler**

	2024	2023
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 018 212</b>	<b>1 957 441</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-11 780 427	60 771
Fradrag for avdrag langsiktig lån	9 412 594	0
B. Årets endring i disponible midler	-2 367 834	60 771
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>-349 622</b>	<b>2 018 212</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 888 103	2 867 271
- Kortsiktig gjeld	2 237 725	849 059
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>-349 622</b>	<b>2 018 212</b>

Når det gjelder dette borettslaget har de et stort prosjekt vedr bytte av tak som er et nødvendig vedlikehold som må gjøres.

De har fått lån i Boligbanken hvor utbetalingene kommer enkeltvis i forhold til fremdriften i vedlikeholdet. De fikk utbetalt 9.4 mill den 31.januar og skal få utbetalt tilsvarende nå 31.mars. Så likviditeten i forhold til planlagt vedlikehold er ordnet, men utbetales etappevis.

# 240 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn Dato  
**Andersson, Christin** **2025-03-25**

Identifikasjon

 Andersson, Christin

Navn Dato  
**Selvåg, Jarle** **2025-03-25**

Identifikasjon

 Selvåg, Jarle

Navn Dato  
**Dyrlie, Espen** **2025-03-19**

Identifikasjon

 Dyrlie, Espen

Navn Dato  
**Madsen, Lene** **2025-03-19**

Identifikasjon

 Madsen, Lene

Navn Dato  
**Krokan, Erling Vargas** **2025-03-20**

Identifikasjon

 Krokan, Erling Vargas

Til generalforsamlingen i Sollia Terrasse Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sollia Terrasse Borettslag som viser et underskudd på NOK 11 780 427. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 27. mars 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



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

27.03.2025 10:28:02

Signaturmetode

Norwegian Buypass

---

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

## 240 Sollia Terrasse Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 03.04.2025

22 av 75 mulige stemmegivere var representert.

22 deltok fysisk

### Sak 1: Konstituering

#### Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Helle Bjørnhaug fra BORI velges til møteleder. Styreleder Christin Andersson signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

**Mot** - 0 stemmer

### Sak 2: Styrets årsrapport

Som følge av lovendring 01.Januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav om å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering

#### Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

**Mot** - 0 stemmer

### Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 680 553 (mot budsjett 3 801 000)

Utgifter: 16 361 148 (mot budsjett 3 783 964)

Resultat: -11 680 595 (mot budsjett 17 036)

Revisjonsberetningen blir delt ut på generalforsamlingen.

#### Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet dekkes av egenkapitalen

**Mot** - 0 stemmer

## Sak 4: Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr. 300 000 + 50 000 i prosjekthonorar.

Det foreslåtte honoraret er honorar til utbetaling for arbeid utført i 2024/2025. Det er i henhold til budsjett.

I styreperioden 2024/2025 har det vært en større arbeidsmengde for styret enn tidligere år, i forbindelse med takprosjektet.

Honoraret fordeles internt i styret.

### Styrehonorar **Enstemmig vedtatt**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 350 000,-

**Mot** - 0 stemmer

## Sak 5: Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag

### Alternativ 1 **Enstemmig vedtatt**

**Mot** - 0 stemmer

## Sak 6: Personvalg

Styreleder	Ikke på valg	Christin Andersson
Styremedlem	Ikke på valg	Jarle Selvåg
Styremedlem	2 år	Veronica Andersson
Styremedlem	2 år	Espen Dyrлие
Styremedlem	Ikke på valg	Erling Krokan

Fast møtende vara styremedlem 1 år Lene Madsen

Fast møtende vara styremedlem 1 år Øyvind Venstad Kjeksrud

### Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Lillian Pettersen **1. valg**

Espen Dyrлие **2. valg**

Totalt antall stemmer: 16

### Varamedlem (1 år) (3 posisjoner)

Lene Madsen **1. valg**

Øyvind Venstad **2. valg**

Kjeksrud

Veronica Andersson **3. valg**

## Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

### **Delegat** (2 posisjoner)

Erling Krokan                    1. valg - enstemmig valgt

Jarle Selvåg                    2. valg - enstemmig valgt

### **Varadelegat** (2 posisjoner)

Lene Madsen                    1. valg - enstemmig valgt

Espen Dyrлие                    2. valg - enstemmig valgt

# Ordinær generalforsamling 03.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Andersson, Christin	2025-04-04	Bjørnhaug, Helle Vestad	2025-04-04

Identifikasjon

 Andersson, Christin

Identifikasjon

 Bjørnhaug, Helle Vestad

**HUSORDENSREGLER**  
**for**  
**SOLLIA TERRASSE BORETTSLAG**

**Sist revidert i Ordinær generalforsamling 3. april 2017**

**1. Private antenner**

Det er ikke tillat å montere antenner, herunder parabolantenner, på boligens fasader. (Vedtektenes pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, pålegger laget å holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand. Inngrep i boligens fasader, som montering av antenner, og spesielt parabolantenner, kan medføre til dels store skader på utvendig panel eller annet på bygningen og kan medføre en risiko hvis antennen løsner og faller ned).

**2. Dyrehold**

Det er lov å ha ett firebent husdyr pr husstand. Dette holdes i bånd.

**3. Bilkjøring, parkering og garasjer**

Det er forbudt å parkere i og langs veiene i borettslaget. Unntak fra dette forbudet er nødvendig synlig av og pålessing av varer/last som skal inn eller ut.

Brudd på dette forbudet kan medføre at styret iverksetter bøtelegging, evt borttauing av bilen uten varsel på bileiers bekostning og risiko. Bøtelegging/borttauing vil foregå med det firma som styret til en hver tid har avtale med.

Beboerne plikter å gjøre gjester oppmerksom på nødvendigheten av kjøre- og parkeringsforbudet, spesielt med henblikk på fremkommelighet for offentlige kjøretøyer, som sykebiler, brannbiler og renovasjonsbiler.

Borettslagets har pr i dag tre bommer som er selvlukkende. Bommene skal til en hver tid være lukket. Det er derfor forbudt å plassere hindringer for bommens selvlukking. All parkering foran bommen er forbudt og nødvendig passering/kjøring skal foretas i gangfart. Passering av bommene skjer på eget ansvar.

Borettslaget har ved etablering oppsatt carporter til eneboligene, med en biloppstillingsplass foran carporten. Til rekkehusene er det oppsatt en garasje til hver leilighet samt 29 parkeringsplasser og en HC-plass. HC- plassen er tiltenkt besøkende med kommunalt HC-bevis.

Dette innebærer at laget har et begrenset antall plasser til besøkende. Beboerne **skal** derfor benytte tildelt garasje, eventuelt leie den ut til andre av borettslaget s beboere.

Da vi dessverre fra tid til annen blir utsatt for tyveri og hærverk, må garasjene holdes låst, også når ens egen bil ikke er inne. Alle er ansvarlig for at disse personene ikke skal komme inn i anlegget, for å klatre over til andres garasjer.

**4. Vedlikehold og stell av hekker**

Beboerne har ansvar for vedlikehold og stell av hekker som grenser mot egen disponert hage. Hekkene skal klippes i normal klippehøyde, men ikke overstige 1,75 m.

## 5. Vedlikehold i 4-mannsboligene

Beboerne i 4-mannsboligene har felles ansvar for vedlikehold og renhold i boligens fellesarealer, som innvendig trappeoppganger og utvendige felles grøntarealer.

## 6. Oppsetting av gjerde/levegg

Oppsetting av gjerde/levegg kreves samtykke fra de øvrige beboerne i enheten/nabo.

Gjerdene skal ikke overstige en høyde på 90 cm, og leveggene må ikke overskride en høyde på 1,75 m. Oppnås ikke enighet, skal saken legges fram for styret.

## 7. Søknad om tiltak

Fra 01.01.2012 er det ikke lenger nødvendig å søke kommunen om å bygge nytt bad eller pusse opp bad i enebolig eller hytte.

- a. **Bygging eller ombygging av våtrom er fra 01.12.2012 ikke lenger søknadspliktig til kommunale myndigheter. Andelseier blir ansvarlig for at våtrommet tilfredsstiller kravene i Plan og Bygningsloven § 20-1 og forskriftskravene § 2-2. Foretak som utfører ombygging vil ha privatrettslig ansvar for sitt arbeid, men vil ikke være ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene i kommunen. Andelseier plikter å sende skriftlig orientere om ombyggingen av våtrom til styret. Jfr. kravene nedenfor.**
- b. Alle tiltak som medfører inngrep i bygningens bærende konstruksjoner, takløft, takvindu og lignende, er det søknadsplikt til Skedsmo kommune og styret.
- c. Planer for installasjon av varmepumper, legging av plattinger/terrasser og lignende må det sendes søknad om tiltaket til styret. Søknaden må inneholde tiltakets art, plassering og underskrevet nabovarsel.

Alle søknadspliktige tiltak kan ikke påbegynnes før nødvendige godkjenninger er innhentet. I følge borettsloven og borettslaget vedtekter, påhviler innvendig vedlikeholdsplikt andelseieren, Jfr. vedtektene § 5-1. Andelseier blir selv tiltakshaver, og ansvarlig for bruk av fagfolk med ansvarsrett når tiltaket krever dette. Eventuelle skader som måtte oppstå grunnet manglende fremtidig vedlikehold og eventuelle skader som måtte oppstå av tiltaket er andelseiers ansvar.

Andelseier er ansvarlig for å informere om private godkjente tiltak ved overdragelse av andel.

## 8. I tråd med borettslagets vedlikeholdsplan plikter også beboer å følge opp:

- a. Rens av takrenner.
  - b. Årlig utvendig vask av husets fasader.
  - c. Fjerne høyt voksende vegetasjon i en avstand 0,5 meter fra husets fasader.
  - d. Generelt tilsyn med bygningsmassen.
  - e. Kontroll av brannvarsler og slukkeutstyr som er utdelt av borettslaget
  - f. Kontroll av de som har Systemair avluftingsanlegg,
  - g. Fjerning av frostplugg utekran før frost
-

**Vedtekter**  
**for**  
**Sollia Terrasse Borettslag**

org nr 948 757 141

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. juli 1983 og sist endret i ordinær generalforsamling den 3.april 2017.

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

### **2-2 Sameie i andel**

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

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte 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. Borett og bruksoverlating**

##### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

Unntak for andelseiers vedlikeholdsplikt av varmtvannsbereder, produsert i 1984 eller tidligere:

- Defekte beredere skiftes av borettslaget.
- Ved rehabilitering av kjøkken dekker borettslaget kun berederens kostnad.

Borettslaget styre må på forhånd ha gitt skriftlig godkjenning til utskifting av bereder for å dekke kostnadene.

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt bortfaller når andelseier har gjort endringer i originale installasjoner, som ikke er iverksatt og godkjent av styret.

(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.

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

## **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

## **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

**1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,**

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller

utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

## **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.

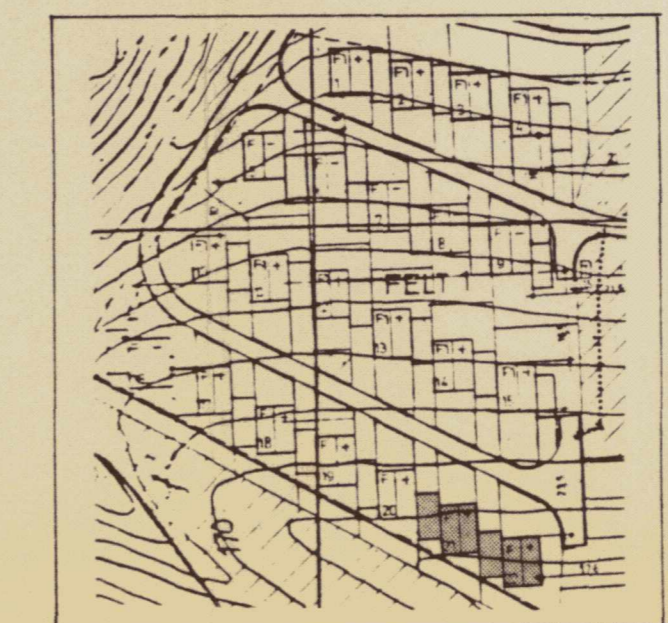
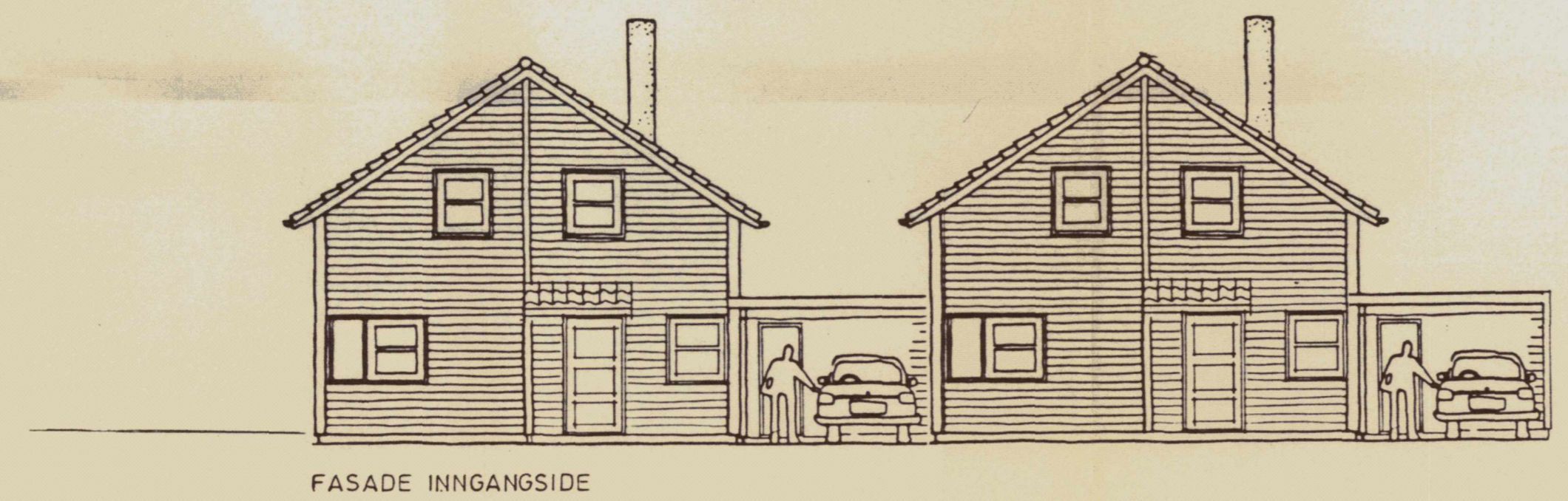
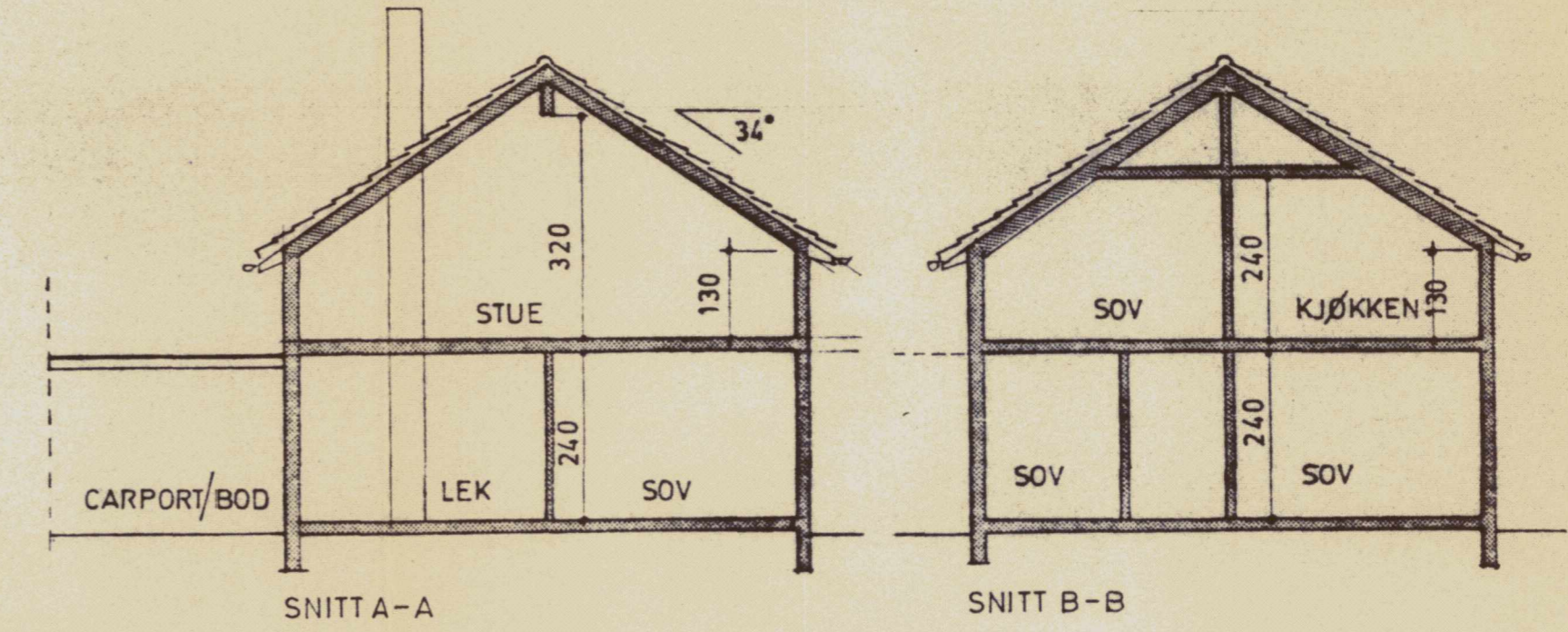
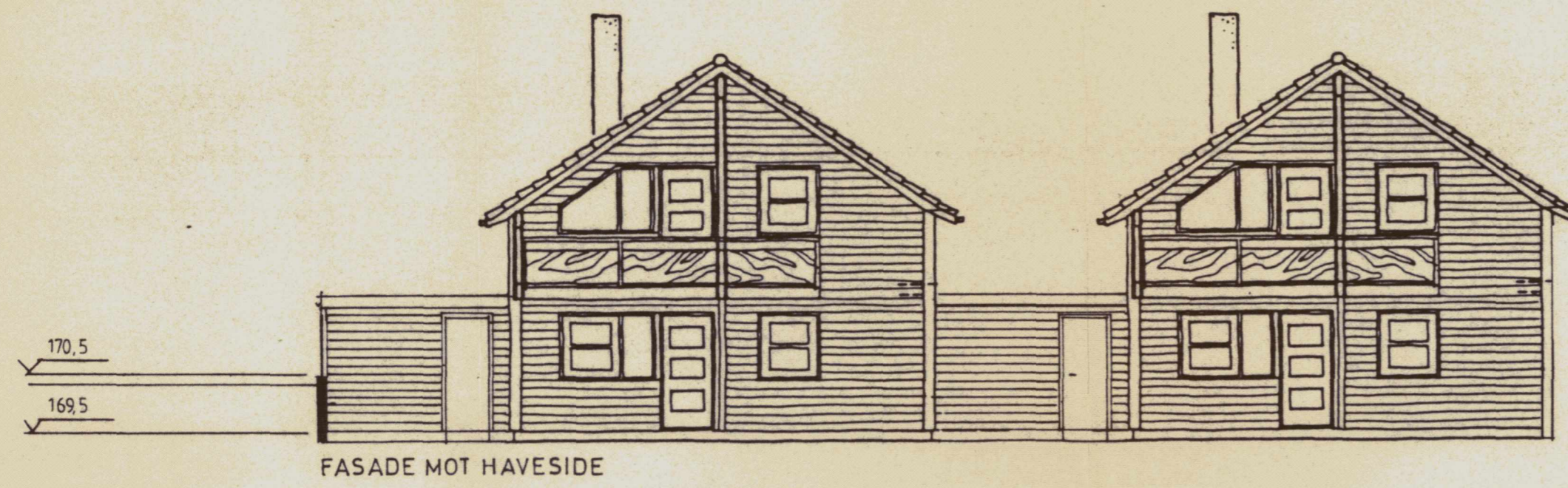
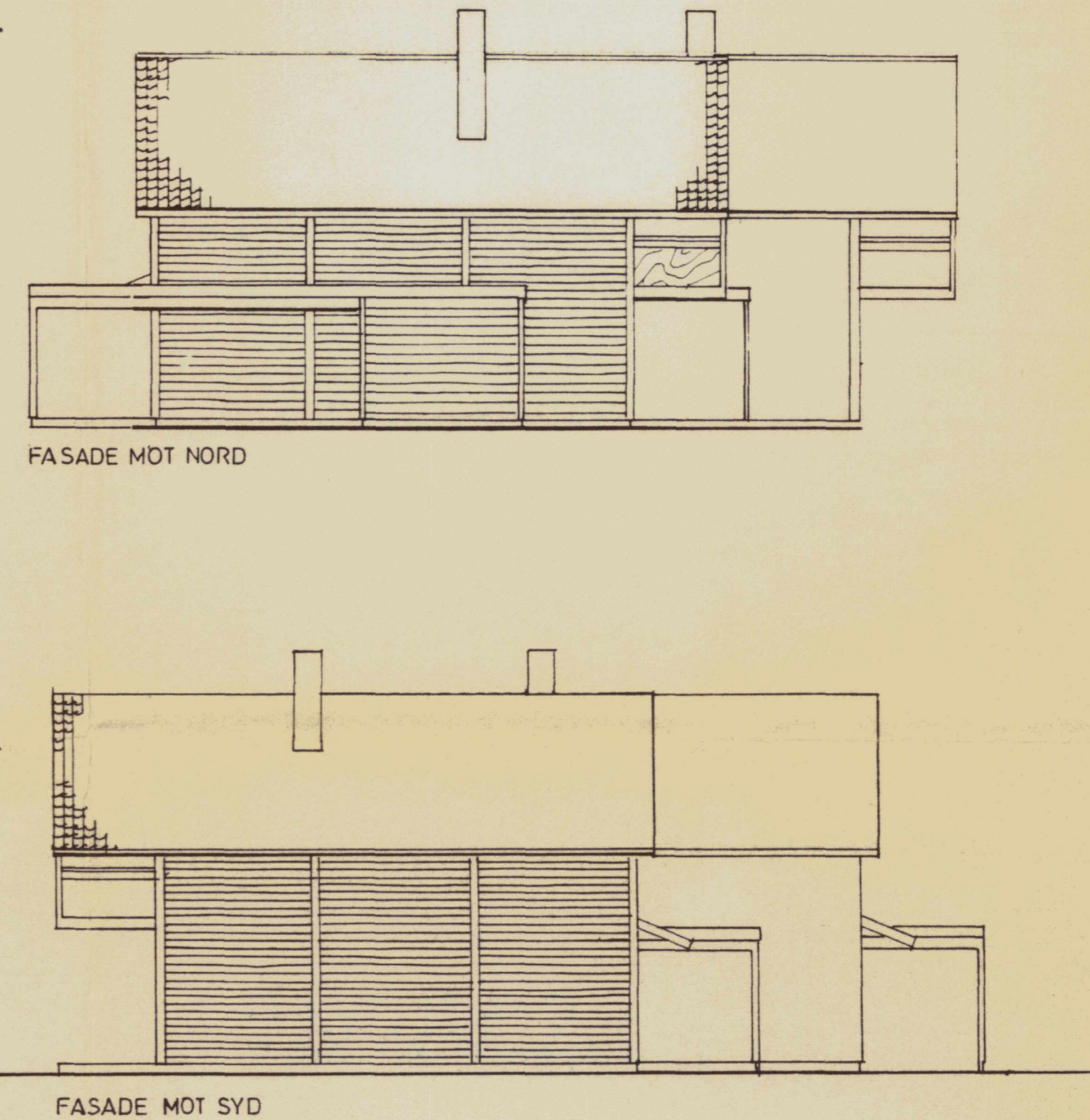
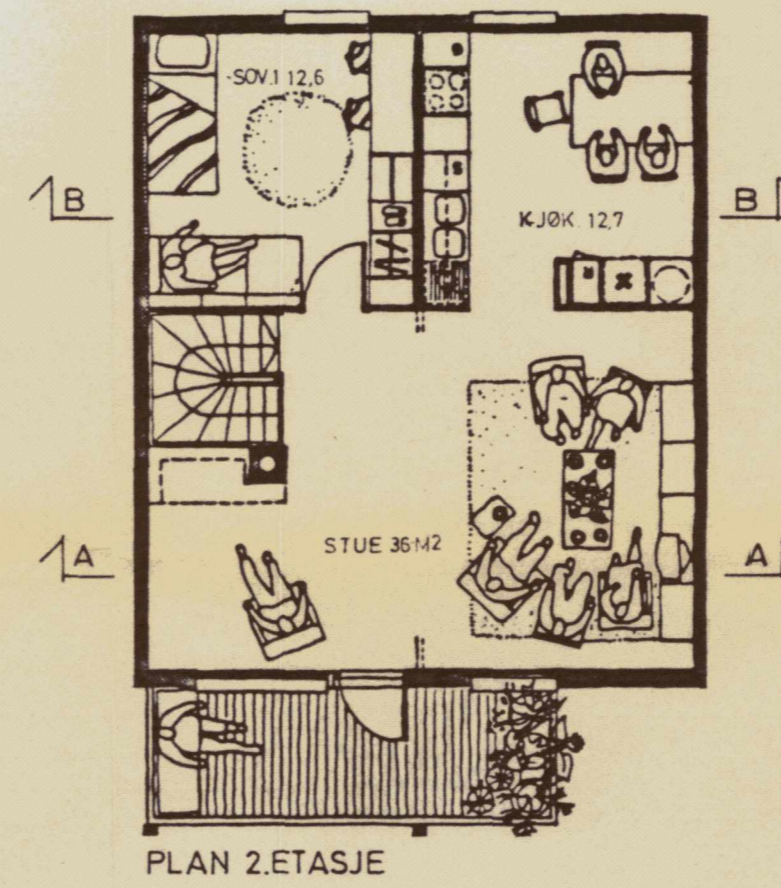
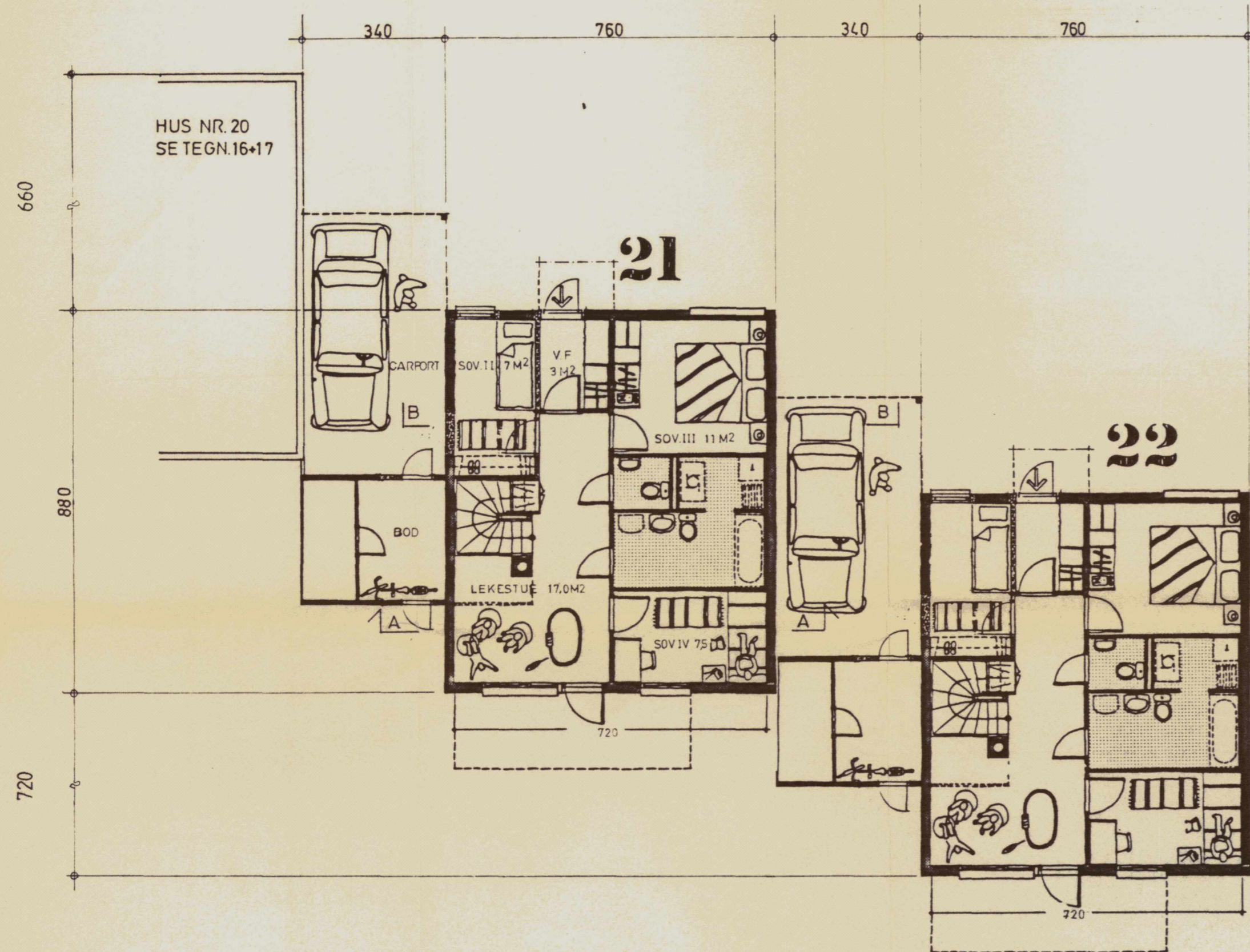
(3) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

---



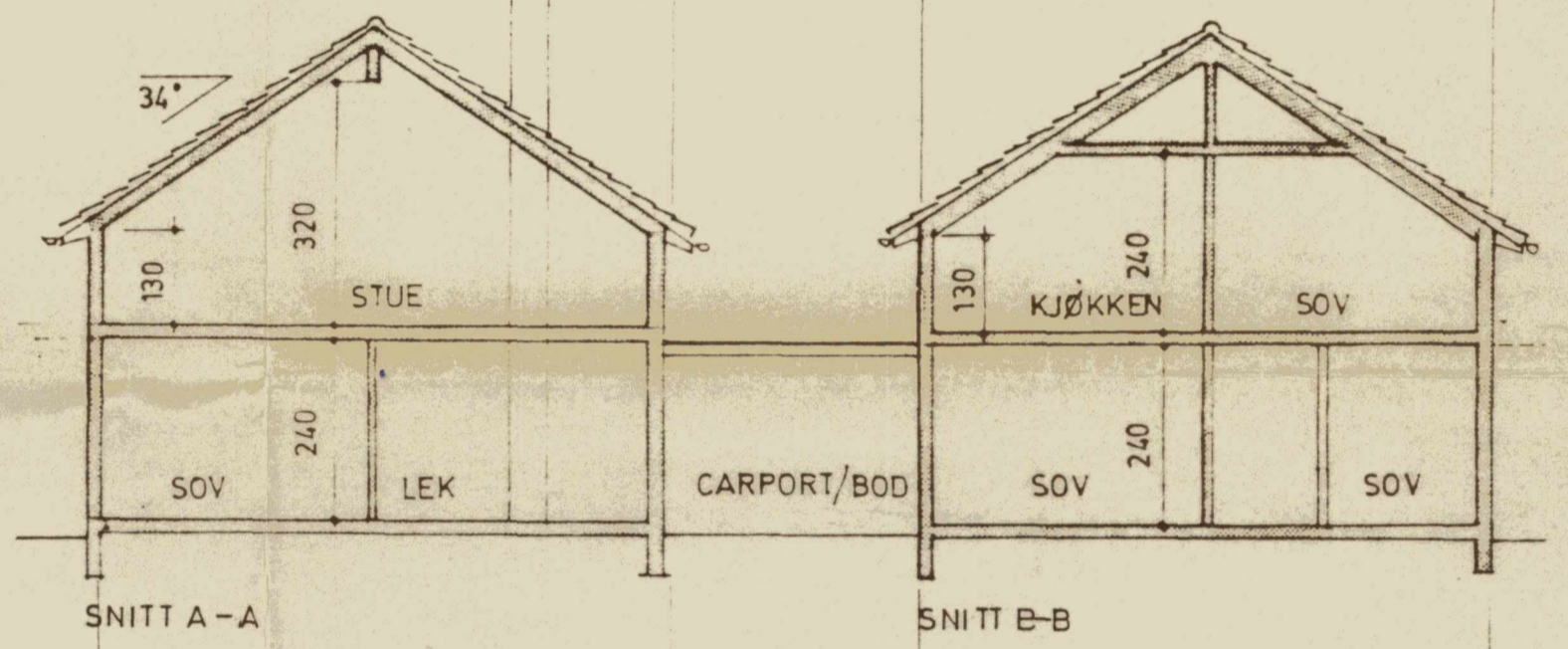
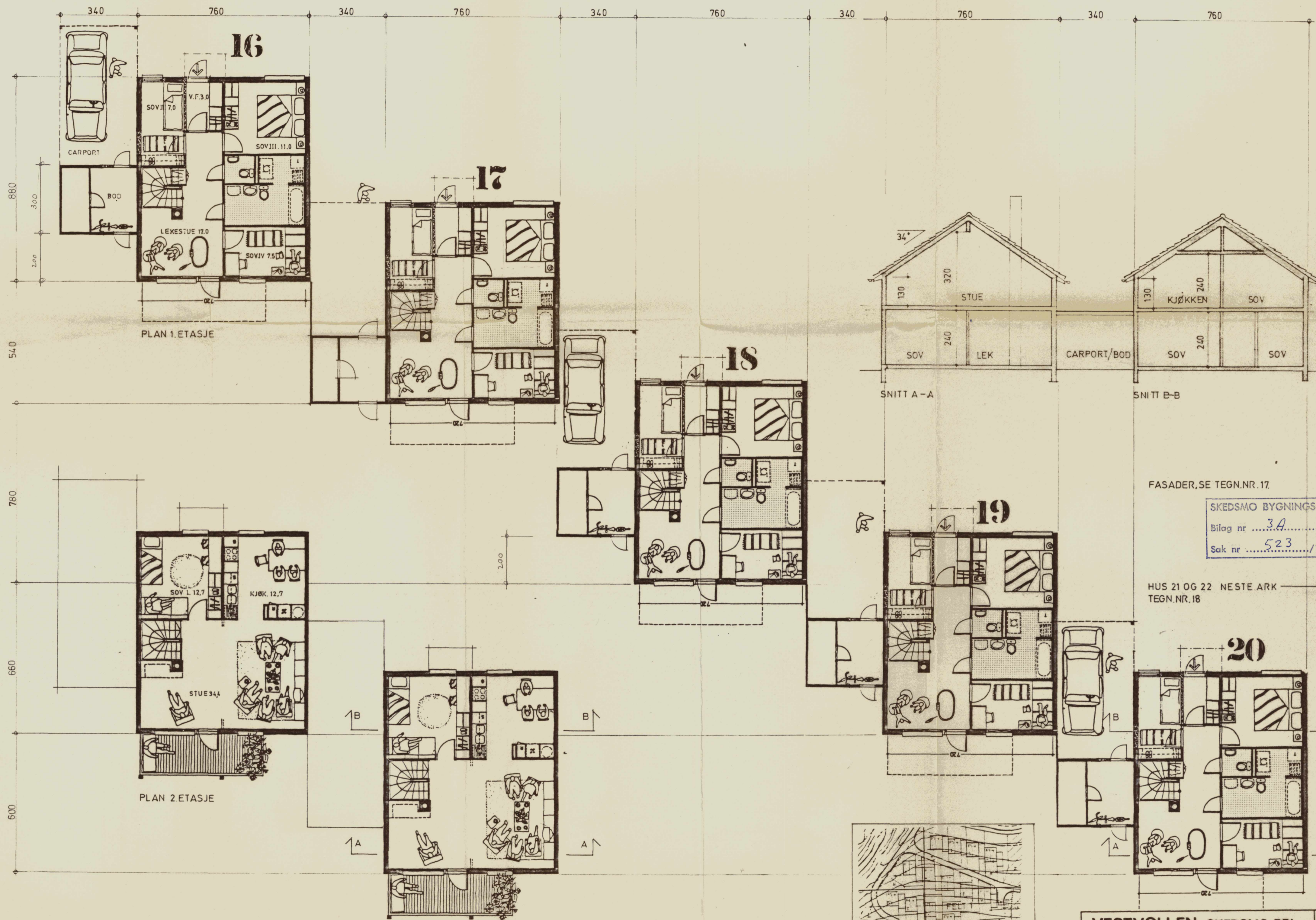
SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
Bilag nr 3 B til  
523  
Sak nr ...../1983

**VESTVOLLEN SKEDSMO BBL**

TYPE F.+ PLANER, SNITT, FASADER HUS 21-22  
MÅL: 1:100 DATO: 83.08.16 1656

**AS. MOELVEN BRUG I SAMARBEID MED**

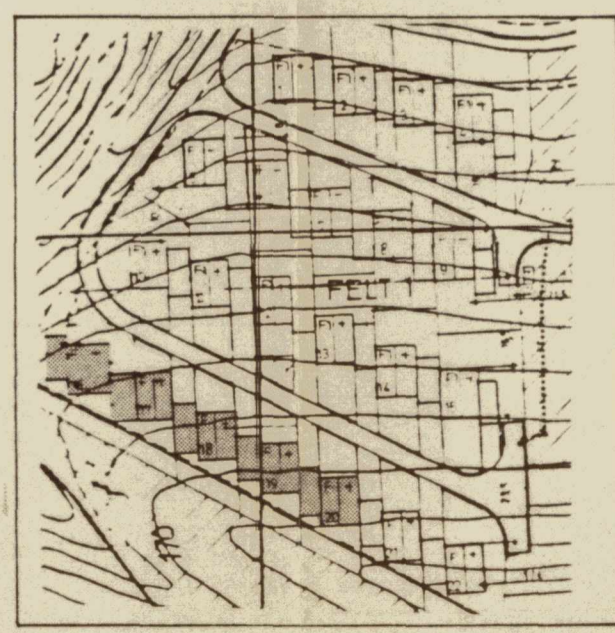
TELJE, TORP, AASEN ARKITEKTKONTOR A.S.  
EEG HENRIKSEN A.S. ING-ENTREPR.FIRMA



FASADER, SE TEGN. NR. 17.

SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Bilag nr 3A til  
 Sak nr 523/1983

HUS 21 OG 22 NESTE ARK  
 TEGN. NR. 18



<b>VESTVOLLEN SKEDSMO BBL</b>		
TYPE F.+	PLANER, SNITT, HUS 16-17-18-19-20	1656
MÅL: 1:100	DATO: 0808	
<b>AS MOELVEN BRUG I SAMARBEID MED</b>		<b>EG</b>
TELJE, TORP, AASEN ARKITEKTKONTOR A.S. E.E.G. HENRIKSEN A.S. ING-ENTREPR. FIRMA		

915



ANM.:

Toleranser:

Maks. avvik fra teoretiske mål/høyder:

1. Diagonaler, lengder og bredder : ± 10 mm
2. Høyder på topp svill : ± 5 mm
3. Høyder på plate : ± 5 mm
4. Overflateavvik på plate målt med 2,0 m rettthold : ± 3 mm

Oppstikk:

A = ø 110 PVC Avsluttes 50 mm over bunn utsparing.

B = ø 32 Fel NT10 Avsluttes med sluse 250 mm over gulv.

C = ø 110 PVC Avsluttes med muffe over gulv.

D = ø 75 Sluk i gulv.

E = ø 32 PVC Anborres på sluk.

F = Oppstikk el.

G = Oppstikk tele/ant.

Alle prisloppstikk isoleres gjennom gulvplaten med Armaflex.

C	Flyttet mønstrek på søyle.	SL	18/10-83
B	Korr måssetting for bodfund.	SL	5/10-83
A	Rev. kote hus 21.	SL	27/9-83

Indeks	Rettelse	Sign.	Dato
<b>A/s MOELVEN BRUG</b>			
FELTUTBYGGINGSDIVISJONEN			
Dag Hammarskjøldsvei 49, Oslo 5. Tlf: 85 04 00			
Arkitekt		Dato:	14.9.83
Bygn. tekn. konsulent		Mål:	1:100
V.A. konsulent		Ekv.:	
Hustype F Række 16-22			Sign.:
Fundamentplan			Godkj.:
VESTVOLLEN Felt 1			Tegn. nr.:
			508 C



## FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: ..... Oppføring av skorstein ..... B.sak nr.: ...96/2250.....

Byggherre: ..... Sollia Terrasse Borettslag v/Oddbjørn Dyrkorn.....

Byggeadresse: ..... Sollia Terrasse Brl. A/S..... G.nr.: ...21..... B.nr.: ...34.....

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: .....

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: .....

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

Merknader: Gjelder for skorstein type Heat Fab. i Prost Holms vei nr.:

365 - 401 - 393 - 369 - 465 - 461 - 457 - 445 - 427 - 379 -  
391 - 453 - 431 - 441 - 433 - 459 - 449 - 429 - 437 - 435 -  
467 - 439 - 361 - 407 - 359 - 415 - 383 - 349 - 455 - 371 -  
403 - 375 - 425 - 399 - 345 - 355 - 419 - 363 - 351 - 369 2.etg. H -  
411 - 343 - 385 - 423 - 417 - 395 2.etg. H - 381.

Skedsmo Bygningsråd, den ...16.03.1998.....

.....  
Bygningsseier  
Svein Bangsund

.....  
Avd.Ingeniør

Freddy Johannessen

Kopi til:  
Driftsavdelingen  
Feiermesteren  
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen  
Ansvarshavende



# SKEDSMO KOMMUNE

Skedsmo Boligbyggelag  
Alex. Kiellandsgt. 10  
2000 Lillestrøm

## MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE


I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: Kjedehus m/7 leiligheter Sak nr: 523/83  
Byggherre: Skedsmo Boligbyggelag /Sollia terrasse BRL  
Byggeadr: Prost Holms vei 457 - 469 G.nr: 21 B.nr: 34  
Byggets grunnflate: 492 Ant.etg: 2 Ant.leiligh: 7  
Leieareal: 812 Brutto gulvareal: 915  
Tatt i bruk: 13.4.1984  
Anmerkninger:

Noe småarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen  
.....1.... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 13. april 1984

  
Arne Lund/Bygn.insp.  
for Bygningssjef



A. Alexandersen  
Bygningskontrollør

Kopi til:  
Ingeniøvesenet  
Feiervesenet  
Ligningsvesenet

Postadresse: Kontoradresse: Telefon:  
Postboks 55 Rådhuset, (02) \*71 49 10  
2011 Strømmen Strømsvn. 74, Strømmen

TEKN. ETAT: Postadresse: Kontoradresse: Telefon:  
Postboks 312, Brøtergt. 2, (02) \*73 04 10  
2001 Lillestrøm Lillestrøm

11 METER

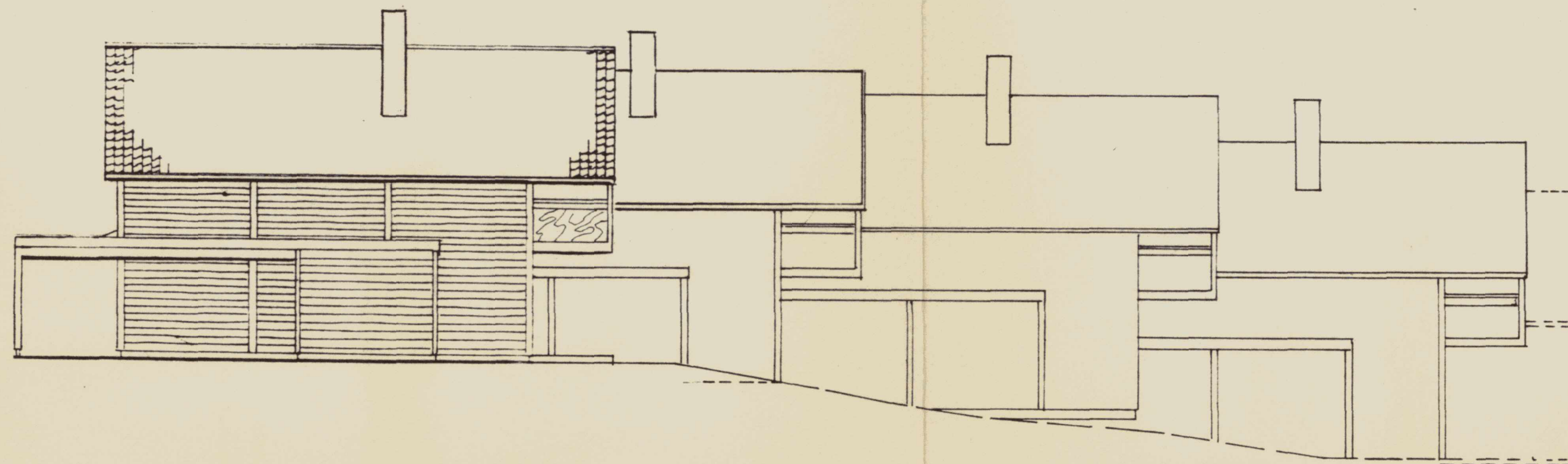
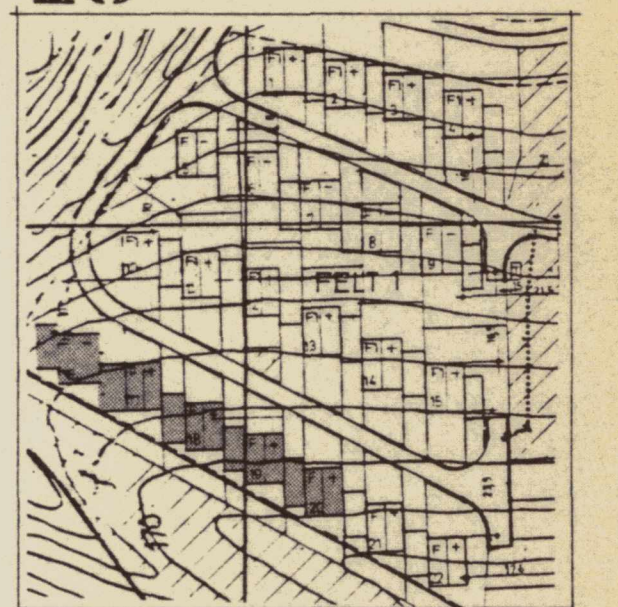


FASADE HAVESIDE

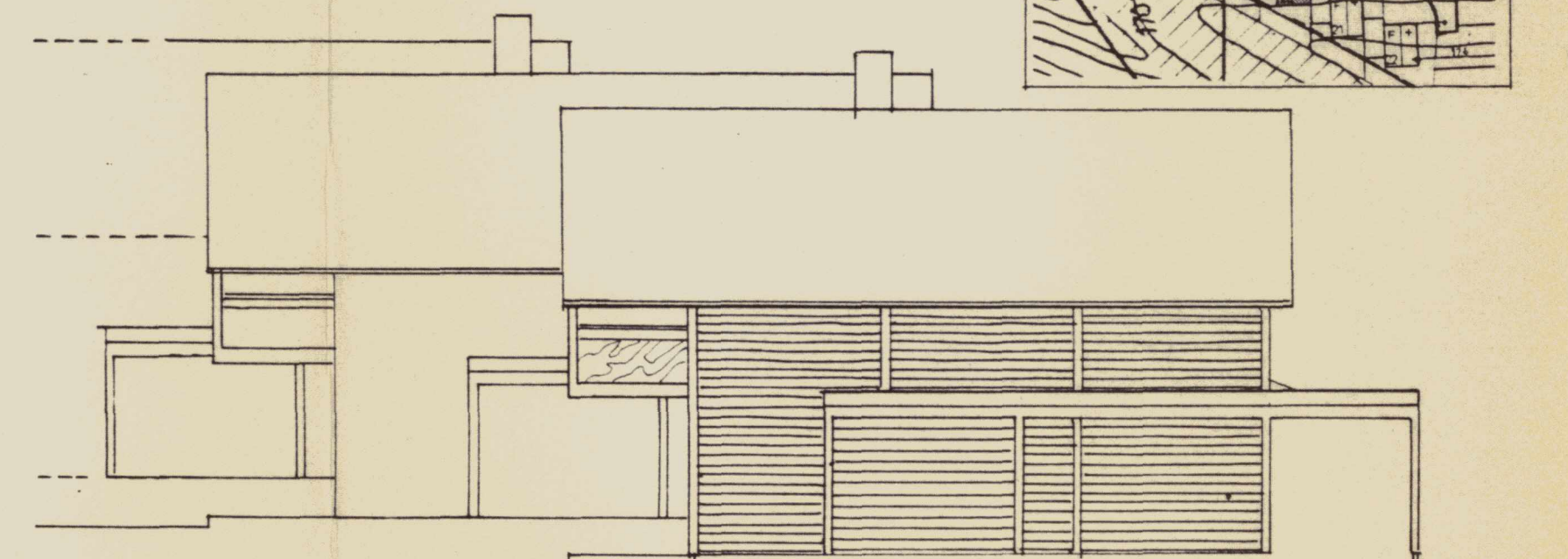


FORTS.  
PÅ  
TEGN.  
NR.:

FASADE INNGANGSIDE



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

FOR PLAN OG SNITT, SE TEGN. NR. 16

SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
Bilag nr ..... 30 ..... til  
Sak nr ..... 523 ..... / 1983

<b>VESTVOLLEN SKEDSMO BBL</b>		
TYPE F+ FASADER	HUS 16-17-18-19-20	1656
MÅL: 1:100	DATE: 83 08 16	
<b>AS MOELVEN BRUG I SAMARBEID MED</b>		<b>17</b>
TELJE, TORP, AASEN ARKITEKTKONTOR A.S. E.E.G. HENRIKSEN A.S. ING-ENTREPR.FIRMA		

# Nabolagsprofil

Prost Holms vei 457 - Nabolaget Skedsmovollen/Vestvollen/Løkendalen - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Vestvollen Linje 340, 345	3 min	0.2 km
Skedsmokorset Totalt 8 ulike linjer	23 min	2 km
Leirsund stasjon Linje R13	5 min	4.3 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	11 min	6.3 km
Oslo Gardermoen	18 min	

## Skoler

Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 410 elever, 23 klasser	9 min	0.7 km
Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	23 min	1.9 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	5 min	2.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min	5.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	10 min	5.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Vestvollen Barnehage - Lillestrøm Ko...	4 min	
Sten-Tærud Skole - Lillestrøm Kom...	7 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

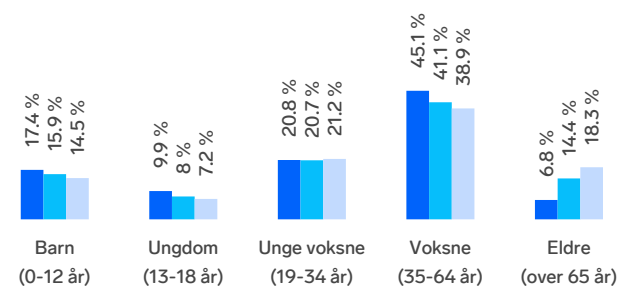
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skedsmovollen/Vestvollen/...	1 441	550
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Sten-Tærud barnehage (1-5 år) 108 barn	4 min	0.3 km
Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	10 min	0.9 km
Toppen barnehage (1-5 år) 64 barn	13 min	1.1 km

## Dagligvare


Coop Extra Brånåsen PostNord, søndagsåpent	16 min	1.3 km
Rema 1000 Skedsmokorset Post i butikk	16 min	1.3 km

## Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 91/100

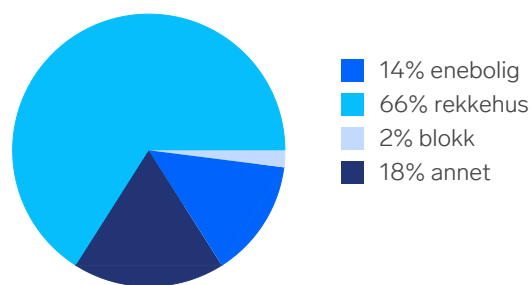
 **Trafikk**  
Lite trafikk 84/100

 **Gateparkering**  
Lett 83/100

## Sport

-  Sten-Tærud skole 9 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Sten - Tærud kunstgressbane - 11'er 12 min   
Fotball 0.8 km
-  SATS Skedsmokorset 18 min 
-  Fresh Fitness Skedsmokorset 4 min 





## Boligmasse



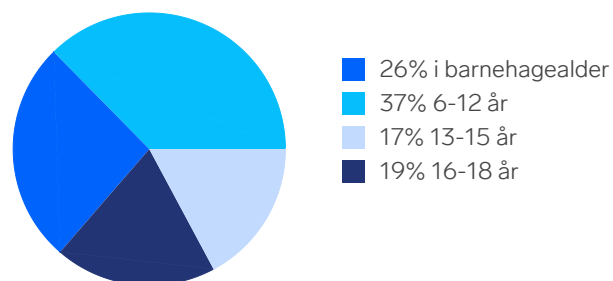
«Familievennlig»  
Sitat fra en lokalkjent



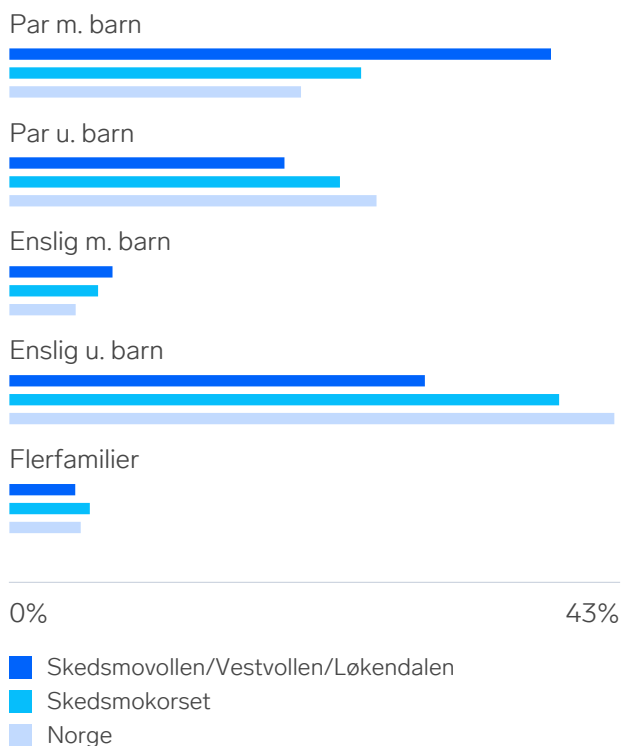
## Varer/Tjenester

-  Skedsmo senter 19 min 
-  Apotek 1 Holt Vestvollen 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

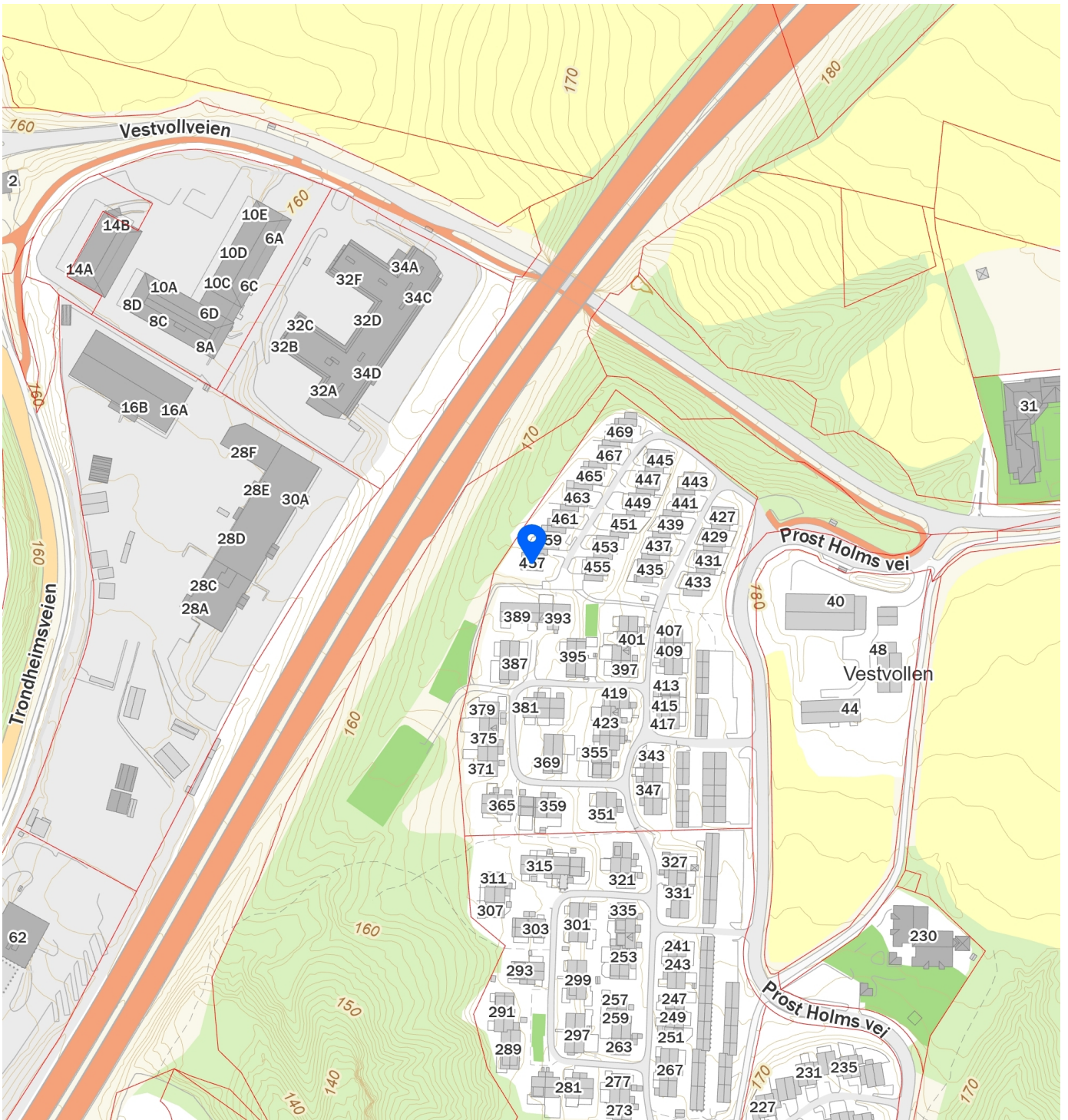
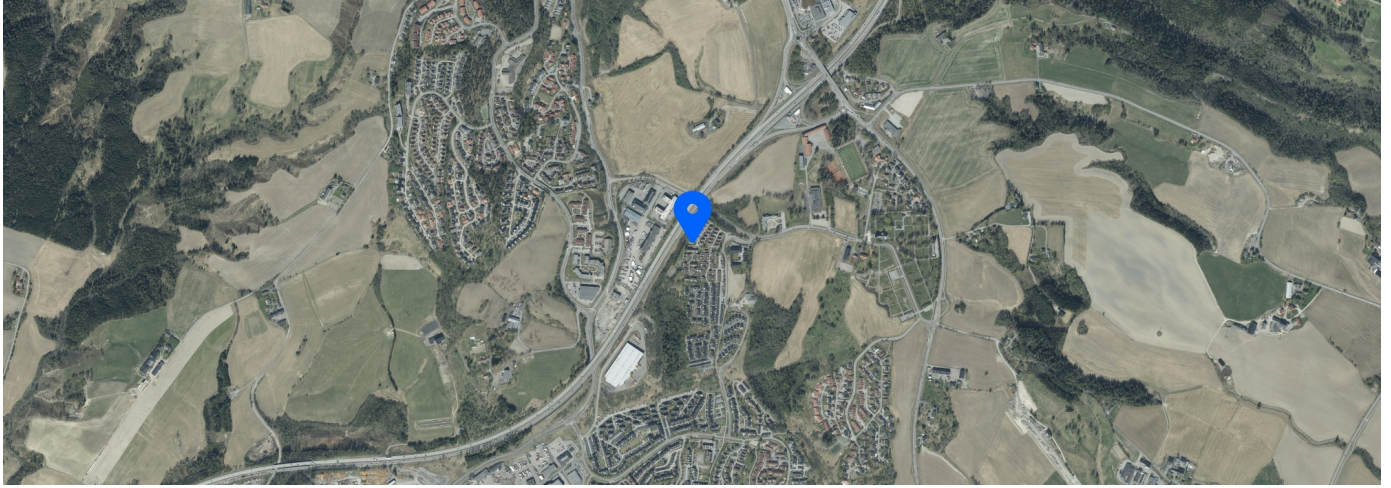


## Familiesammensetning



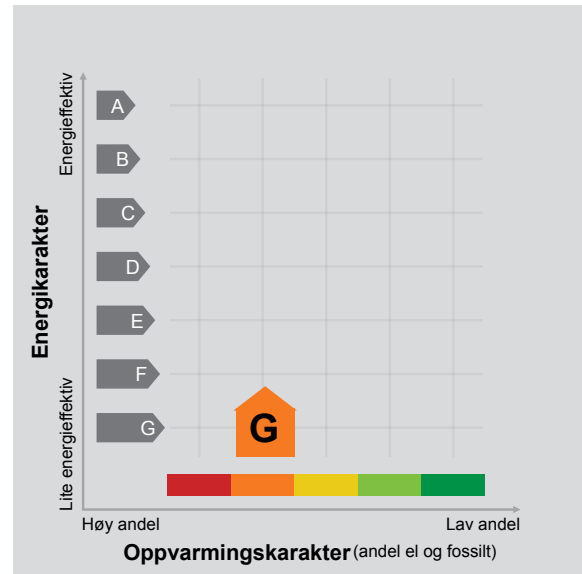
## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



# ENERGIATTEST

Adresse	Prost Holms vei 457
Postnummer	2019
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6862705
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132132
Dato	06.06.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.



**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montering tetningslister**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1984
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	143
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 12: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 13: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### **Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.