

# Tilstandsrapport

📍 Statsråd Ihlens vei 86 B, 1465 STRØMMEN

📖 LILLESTRØM kommune

# gnr. 79, bnr. 112

# Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.08.2025

Rapportdato: 13.08.2025

Oppdragsnr.: 12699-2091

Referansenummer: FP1690

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref: Oppdragsnummer:  
202250159



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
- løsløre 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.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med panel og fasadeplater. Yttertak i trekonstruksjoner antatt teknet med takstein eller plater.

Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Ny dør vil bli montert i løpet av 2025 ifølge selger. Balkongdør med glass. Balkong med adkomst fra stue.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger samt teglvegg i stuen. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Etasjeskiller er av betongdekke. Soverom og kjøkken ble kontrollert for skjevheter som avdekket cirka 16mm. 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. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder.

2024: Vasken ble flyttet fra en side til annen, nye baderomsmøbler. Lagt opp spotter og senket tak. Utført av : Olympus vvs. Sterk elektro Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm fra dør til slukrist. Øvrig fall på cirka 1:100. Det er eldre sluk og ukjent tettesjikt/membran. Badet inneholder dusjkabinett, vegghegt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nyere kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter, benkeplate i granitt med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, micro, samt ventilator over kokesone. Det er montert waterguard.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Frittliggende fordeler på kjøkken. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system.

- Montert waterguard på kjøkken i 2023. Utført av Olympus vvs.

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. 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. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på kjøkken. Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Sikringskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

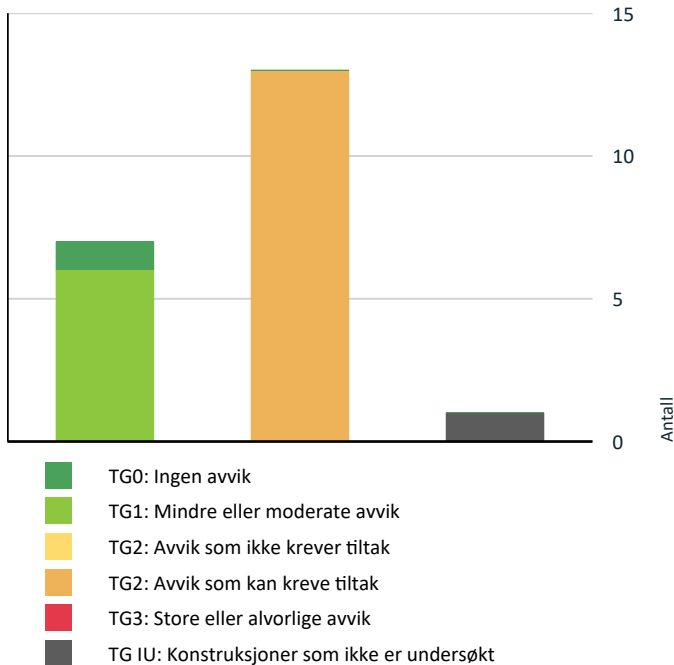
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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/revirent 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. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Leilighet 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karm. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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.

Overflater fremstår med noe slitasje og preg av alder.



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.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Normalt bruk observert på dører og karmen, alder tatt i betraktning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Ingen papirer på arbeider foreligger.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

## ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

## ! Våtrom > Leilighet 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

## ! Våtrom > Leilighet 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik på varmekilde.

Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner. Varmekabler er defekte.

## ! Våtrom > Leilighet 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Det er en god løsning for badet at det dusjes i kabinett. Dette hindrer direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Skal det benyttes dusjing rett på gulv og vegg bør membran / sluk oppgraderes og/eller kontrolleres ytterligere.

## ! Kjøkken > Leilighet 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1959	Infoland.no

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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 må skiftes ut. Noe slitasje sees, påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer.

#### TG 2 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Ny dør vil bli montert i løpet av 2025 ifølge selger.

Balkongdør med glass.

**Årstall:** 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karm. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

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

Balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 5m<sup>2</sup>.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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.

Overflater fremstår med noe slitasje og preg av alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon. Påregnelig med overflatebehandlinger.

### INNENDIG

#### TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger samt teglvegg i stuen. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Soverom og kjøkken ble kontrollert for skjevheter som avdekket cirka 16mm. 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.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen, alder tatt i betraktning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket.

## VÅTROM

### LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder.

2024: Vasken ble flyttet fra en side til annen, nye baderomsmøbler. Lagt opp spotter og senket tak. Utført av : Olympus vvs. Sterk elektro

### LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

### LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm fra dør til slukrist. Øvrig fall på cirka 1:100.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner. Varmekabler er defekte.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

## LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre sluk og ukjent tettesjikt/membran.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet. Det er en god løsning for badet at det dusjes i kabinett. Dette hindrer direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Skal det benyttes dusjing rett på gulv og vegg bør membran / sluk oppgraderes og/eller kontrolleres ytterligere.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

## LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjkabinett, vegghegt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.

## LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter, benkeplate i granitt med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, micro, samt ventilator over kokesone. Det er montert waterguard.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

## LEILIGHET 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Frittliggende fordeler på kjøkken. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system.

- Montert waterguard på kjøkken i 2023. Utført av Olympus vvs.

#### Vurdering av avvik:

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

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Ingen papirer på arbeider foreligger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tegn til lekkasjer eller defekter på befaring. Takstkonsulenten er ikke VVS fagmann og kontrollen er noe begrenset. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget hvis ønskelig.



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. 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.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

## Konsekvens/tiltak

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

Ingen tegn til lekkasjer eller defekter på befaring. Takstkonsulenten er ikke VVS fagmann og kontrollen er noe begrenset. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget hvis ønskelig.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter med alder fra 2007. Plassert på kjøkken.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 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.*

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

**Det sees nyere sikringer i skap / ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.**

**Det er foretatt arbeider i selgers botid, Det ble lagt nye kurser inn i bolig. Ingen papirer foreligger. Utført av Sterk elektro. Nylig tettet hul ved siden av sikringer samt etablert kursfortegnelse (2025).**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.**

**Kjøkken mangler komfyrvakt, krav i dag ved slike installasjoner.**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

# Tilstandsrapport



## TE 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

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.

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**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 2. Etasje	65	16		81	5
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>16</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 2. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom 1, Stue, Soverom 2	Bod loft, Bod kjeller	

### Kommentar

Kjellerbod ca 7,2m<sup>2</sup>.  
Loftsbod ca 9m<sup>2</sup>.  
Felles vaskeri i kjeller.

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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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

Det er ikke fremvist noen kvitteringer / dokumentasjon.

### 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
12.8.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Murat Øzbek	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	79	112		0	8738.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Statsråd Ihlens vei 86 B

### Hjemmelshaver

Vestby Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/VESTBY BORETTSLAG	959932891	H0202	BORI BBL	Øzbek Murat

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

4

### Kommentar

Skattemelding 2024 Gjeld kr 58 707,00 Andre inntekter kr 1 412,00 Formue kr 70 274,00 Utgifter kr 3 829,00

## 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 felles tomt.

### 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 hjemmelovergang

### Kjøpesum

0

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse		Vedtak om lovlig bruk av boligen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	

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 fra 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 dampsperran 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/FP1690>

## 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

# Egenerklæring

Statsråd Ihlens vei 86B, 1465 STRØMMEN

07 Aug 2025

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Statsråd Ihlens vei 86B

### Postadresse

Statsråd Ihlens vei 86B

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte du boligen?

10/07.2020

### Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Bodd her fra det ble kjøpt til dags dato

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

### Selger

Øzbek, Murat

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vasken ble flyttet fra en side til annen, nye baderomsmøbler. Lagt opp spotter og senket tak

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Olympus vvs. Sterk elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt nye kurser inn i bolig

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sterk elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert waterguard på kjøkken

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Olympus vvs

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95180645

# Egenerklærings skjema

Name

Øzbek, Murat

Date

2025-08-07

Identification

 **bankID** Øzbek, Murat



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Øzbek, Murat

07/08-2025  
18:59:31

BANKID



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

Generert 06.08.25  
Vår ref.: 813 / 4  
Meglers ref.:  
2022250159

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	4	<b>Bolignr</b>	H0202
<b>Boligselskap</b>	813 Vestby Borettslag	<b>Etasje</b>	2.etg
<b>Adresse</b>	STATSRÅD IHLENS VEI 86 B, 1465 STRØMMEN	<b>Oppr.ant.rom</b>	3
<b>Eier(e)</b>	Murat Øzbek	<b>Bygningstype</b>	Lavblokk

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 06.08.25: kr 5 902,00 (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>2025-08</b>	<b>2025-09</b>	<b>2025-10</b>	<b>2025-11</b>	<b>2025-12</b>	<b>2026-01</b>
Fellekostnader	4 890	4 890	4 890	4 890	4 890	4 890
Kabel-TV og bredbånd	371	371	371	371	371	371
Stipulerte avdrag	343	343	343	343	343	343
Stipulerte renter	298	298	298	298	298	298
<b>Total</b>	<b>5 902</b>	<b>5 902</b>	<b>5 902</b>	<b>5 902</b>	<b>5 902</b>	<b>5 902</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
Nordea Bank ABP 6,25% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	4	2 028 176	56 675	21.08.15 - 30.06.35

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
Nordea Bank ABP - 6,25% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	4	2 028 176	21.08.15 - 30.06.35

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	813 Vestby Borettslag (orgnr. 959932891)
<b>Antall enheter</b>	36
<b>Styrets e-post</b>	evendb@gmail.com
<b>Styreleder</b>	Even Dyrhovd Bremnes (93214345)
<b>Forsikring</b>	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 83835497)

<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	79/112
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
<b>Styregodkjenning</b>	Ja

## Skattemelding 2024

<b>Gjeld</b>	kr 58 707,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 1 412,00
<b>Formue</b>	kr 70 274,00	<b>Utgifter</b>	kr 3 829,00

## Merknader

Borettslaget består av 36 boenheter. Borettslaget har noen garasjer med innskudd Disse følger ikke leiligheten og selges tilbake til borettslaget når andel omsettes. Se gjeldende Vedtekter. Henv. styreleder. Kun intern forkjøpsrett. Trappevask utføres av beboerne annenhver uke. Borettslaget har ikke vaktmester.

Borettslaget har egen hjemmeside: [www.vestbybrl.no](http://www.vestbybrl.no)

Planlagt vedlikeholdsprosjekt av balkonger i 2025. Det er ventet et låneopptak på minimum 7 millioner kr i løpet av 2025. Økningen av felleskostnadene for 2025 er hensyntatt det ventede låneopptaket i større grad.

# Innkalling til ordinær generalforsamling 12.06.2025 for 813 Vestby Borettslag.

Møtested: Statsråd Ihlens vei 88B, 1465 Strømmen.

Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsberetning

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Styreleder Even Dyrhovd velges til møteleder. 2 møtedeltagere, Runa og Åse, signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

## Sak 2: Styrets årsberetning

Det vises til styrets årsberetning for 2024.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets beretning angående foregående år tas til etterretning.

## Sak 3: Regnskap

Det vises til årsregnskapet for 2024:

Inntekter: 2 168 652 kr (mot budsjett 2 186 249 kr)

Utgifter: 1 587 951 kr (mot budsjett 1 755 594 kr)

Resultat: 494 229 kr (mot budsjett 288 500 kr)

Disponible midler pr 31.12: 2 514 507 kr

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

## Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar foreslås til kr 100 000. Økningen begrunnes i at styret er utvidet med ett medlem, og at balkongprosjektet har vært tidkrevende. Honoraret fordeles internt i styret.

### Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 100 000. Honoraret fordeles internt i styret.

## Sak 5: Personvalg

Valgkomitéen legger med dette frem sin innstilling til verv i styret og valgkomité for perioden 2025-2026. Komitéen har i sitt arbeid lagt vekt på kontinuitet, representasjon og engasjement for videre styring av Vestby Borettslag.

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

- Magne Skrede

Kandidater til **Varamedlem:**

- Arzu Türkyilmaz
- Åse Jorunn Hansen
- Atle Gjerdingen

Kandidater til **Valgkomité:**

- Arzu Türkyilmaz
- Suely Adilia Lima
- Hagos Andemariam

## Årsberetning 2024

Vestby Borettslag

Det ble avholdt generalforsamling med godt frammøte i juni 2024. Den viktigste saken var spørsmålet om fornyelse av balkongene. Det ble vedtatt at styret skulle arbeide videre med plan for nye og større balkonger. I tillegg ble det vedtatt opsjon om å utbedre vegg mellom balkong og stue for å oppnå bedre u-verdi. Styret har fulgt opp denne saken i samarbeid med BORI prosjekt. I løpet av høsten ble det utarbeidet prosjektbeskrivelse og det ble innhentet tilbud. Tre firma leverte tilbud på arbeidene.

Vedtaket om sykkelstativ og lekeplass har ikke blitt behandlet av styret i 2024.

Andre saker: Det ble gjennomført dugnad i 2024 med godt frammøte.

Uteområdet ble raket og ryddet, og etterpå koste vi oss med grillpølser og drikke. Hagejordet sørget for kaffe og vafler. Det ble avholdt beboermøte før jul med pepperkaker og gløgg. På julemøtet ble det orientert om status for balkongprosjektet og andre aktuelle saker.

Vedlikehold av garasjene har blitt godt ivaretatt av Atle Gjerdingen.

Trappa ned mot garasjene kan være farlig når det er is og snø. Snø har blitt fjernet ved behov og det er strødd ofte.

Varmepumpen har levert stabil varme det siste året og kostnad til oppvarming var lavere enn budsjettet.

Styret har hatt en del oppfølging med feilparkerte biler, og har forsøkt å formidle reglene for parkering på en tydeligere måte til de som parkerer feil i 2024. Styret har også drøftet tiltak for å bedre parkeringssituasjonen på sikt.

Arbeidet med balkongprosjektet har vært tidkrevende for styret og har ført til at andre oppgaver har blitt nedprioritert. Det er styrets vurdering at oppfølging av balkongprosjektet er, og har vært, det viktigste både i 2024 og utover i 2025. Dette arbeidet vil fortsatt kreve mye tid og begrense kapasiteten til andre oppgaver. Styret mener også at borettslaget må begrense kostnader i andre prosjekter mest mulig framover til vi får avsluttet balkongprosjektet og fullt ut har oversikt over økonomien, siden et større låneopptak vil begrense det økonomiske handlingsrommet. Arbeidet med utskifting av balkonger og renovering av vegg vil være en belastning for alle i borettslaget i en periode, men vi håper og tror vi kommer gjennom denne perioden uten altfor store problemer, og med større og bedre balkonger som resultat!

Til orientering ble gjennomført to beboermøter våren 2025 i forbindelse med balkongprosjektet. Det ble i etterkant gjennomført digital ekstraordinær generalforsamling. 28 andelseiere avgav stemme. Alle 28 stemte for nye balkonger og 27 stemte for å renovere vegg mellom balkong og stue. Vedtaket inkluderte også godkjenning av låneopptak på inntil 16 millioner kroner.

## **Årsoppgjør 2024**

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



# Resultatregnskap 2024

Vestby Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 160 252	2 014 033	2 177 849	2 546 198
Annen driftsinntekt	2	8 400	8 250	8 400	8 400
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 168 652</b>	<b>2 022 283</b>	<b>2 186 249</b>	<b>2 554 598</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	102 236	79 870	79 999	79 870
Avskrivninger		39 208	45 534	45 500	39 208
Konsulenttjenester	4	224 562	120 119	138 700	324 160
Kontingenter	5	2 130	1 990	2 000	2 200
Rep og vedlikehold	6	59 469	183 075	219 998	115 597
Forsikringer		159 923	131 154	144 000	175 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	485 529	462 206	531 999	599 800
Energi og fyring		220 603	260 475	260 000	273 000
Kabel-TV og telefoni		152 664	145 202	152 000	160 299
Driftskostnader	8	124 712	92 963	155 000	145 100
Andre driftskostnader	9	16 913	28 853	26 398	27 898
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 587 951</b>	<b>1 551 440</b>	<b>1 755 594</b>	<b>1 943 131</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>580 702</b>	<b>470 843</b>	<b>430 655</b>	<b>611 467</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		50 538	36 564	0	10 000
Finanskostnad		137 010	120 788	142 155	127 900
<b>Sum finansposter</b>		<b>-86 472</b>	<b>-84 224</b>	<b>-142 155</b>	<b>-117 900</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>494 229</b>	<b>386 619</b>	<b>288 500</b>	<b>493 567</b>
Overført til annen egenkapital	13	494 229	386 619	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>494 229</b>	<b>386 619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2024

Vestby Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 17	4 584 273	4 623 482
Sum varige driftsmidler		4 584 273	4 623 482
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 584 273</b>	<b>4 623 482</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		330 329	306 082
Sum fordringer		330 329	306 082
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 250 528	2 075 314
Skattetrekkonto	11	7 448	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 588 304</b>	<b>2 381 396</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 172 578</b>	<b>7 004 878</b>

# Balanse 31.12.2024

Vestby Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	3 600	3 600
Annen egenkapital	13	3 979 357	3 485 128
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 982 957</b>	<b>3 488 728</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15, 17	2 100 623	2 238 948
Borettsinnskudd	16, 17	340 200	1 015 200
Garasjeinnskudd		675 000	
Sum langsiktig gjeld		3 115 823	3 254 148
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 586	262 690
Annen kortsiktig gjeld	18	10 212	-688
Sum kortsiktig gjeld		73 798	262 002
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 189 621</b>	<b>3 516 150</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 172 578</b>	<b>7 004 878</b>

Vestby Borettslag

Even Dyrhovd  
Styrets leder

Magne Hallvard Skrede  
Styremedlem

Martin Husubæk  
Styremedlem

Runa Haukland  
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	1 684 512	1 551 618	1 684 439	2 100 000
Stipulerte renter	142 128	118 080	142 155	127 899
Stipulerte avdrag	140 328	140 544	140 235	147 200
Kabel TV/bredbånd	152 064	123 984	152 000	160 299
Garasje	34 020	30 960	34 020	3 600
Strøm	7 200	48 847	25 000	7 200
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 160 252</b>	<b>2 014 033</b>	<b>2 177 849</b>	<b>2 546 198</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaskeri	8 400	8 250	8 400	8 400
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>8 400</b>	<b>8 250</b>	<b>8 400</b>	<b>8 400</b>

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	17 150	0	0	0
Feriepenger	2 452	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og	70 000	70 000	69 999	70 000
Arbeidsgiveravgift	12 288	9 870	10 000	9 870
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	346	0	0	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>102 236</b>	<b>79 870</b>	<b>79 999</b>	<b>79 870</b>

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

Borettslaget har ingen ansatte. Det har dog blitt utført lønnet arbeid i forbindelse med malingsarbeider utført av styremedlem.

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

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 813	4 750	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	113 703	104 114	113 700	119 160
Andre forvaltningstjenester	1 120	688	0	0
Teknisk bistand	0	10 244	0	0
HMS	23 936	1 011	0	0
Prosjektledelse	80 991	0	0	200 000
Annen fremmed tjeneste	0	-688	20 000	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>224 562</b>	<b>120 119</b>	<b>138 700</b>	<b>324 160</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre kontingenter	2 130	1 990	2 000	2 200
<b>Sum kontingenter</b>	<b>2 130</b>	<b>1 990</b>	<b>2 000</b>	<b>2 200</b>

## Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	4 438	7 153	20 000	30 000
Vedlikehold VVS	22 604	15 095	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	0	101 555	100 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	27 316	25 241	20 000	9 999
Vedlikehold varmeanlegg	0	0	20 000	9 999
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	9 999	5 000
Vedlikehold vaskeri	0	9 003	6 000	5 000
Vedlikehold brannsikring	3 455	3 540	3 999	3 600
Dugnadskostnader	1 656	1 488	0	2 000
Egenandel forsikringsskader	0	20 000	20 000	9 999
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>59 469</b>	<b>183 075</b>	<b>219 998</b>	<b>115 597</b>

## Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	469 508	412 492	474 000	563 000
Eiendomsskatt	16 021	49 714	57 999	36 800
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>485 529</b>	<b>462 206</b>	<b>531 999</b>	<b>599 800</b>

Borettslaget har ikke mottatt eiendomsskatt for 2. halvår fra Lillestrøm Kommune

## Note 8 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Vaktmestertjenester	0	0	95 000	0
Renholdstjenester	52 500	4 375	60 000	55 100
Snøbrøyting/strøing/feing	46 073	39 956	0	40 000
Gressklipping	26 139	48 632	0	50 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>124 712</b>	<b>92 963</b>	<b>155 000</b>	<b>145 100</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Søppeltømming/container	3 555	3 539	3 999	3 699
Lyspærer, sikringer etc	0	10 519	3 000	0
Renholdsartikler	0	593	0	0
Nøkler, låser og skilt	450	2 008	2 000	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	45	0	0
Annet driftsmateriale	4 029	4 932	9 999	15 000
Kontorrekvisita	0	315	0	0
Lisenser/software	2 925	2 478	3 000	3 100
Kostnader tillitsvalgte	0	218	0	0
Generalforsamling/årsmøte	3 558	1 681	2 000	3 699
Velferdskostnader	0	126	0	0
Øredifferanser	-5	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>16 913</b>	<b>28 853</b>	<b>26 398</b>	<b>27 898</b>

## Note 10 Anleggsmidler

	<b>Vaskemaskin 2013</b>	<b>Molok 5000L Avfallsbehold</b>	<b>Tørketrommel 2014</b>	<b>Vaskemaskin 2018</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	28 875	51 950	23 250	31 625
Anskaffelseskost pr.31.12	28 875	51 950	23 250	31 625
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 875	51 950	23 250	31 625
Anskaffelsesår	2013	2014	2014	2018
	<b>Vaskemaskin 2011</b>			
Anskaffelseskost pr.01.01	28 875			
Anskaffelseskost pr.31.12	28 875			
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 875			
Anskaffelsesår	2011			
	<b>Bygninger</b>	<b>garasje 2005</b>	<b>garasje 2003</b>	
Anskaffelseskost pr.01.01	3 836 702	585 494	475 748	
Anskaffelseskost pr.31.12	3 836 702	585 494	475 748	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	20 910	18 297	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	167 283	146 383	
Bokført verdi pr.31.12	3 836 702	418 210	329 364	
Anskaffelsesår	2005	2005	2003	

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 Bundne midler

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Bankinnskudd for skattetrekk	7 448	0
<b>Sum skattetrekkonto</b>	<b>7 448</b>	<b>0</b>

## Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3 600 fordelt på 36 à kr. 100.

### Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	3 485 128	3 098 508
Tilført til/fra EK fra årets resultat	494 229	386 619
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>3 979 357</b>	<b>3 485 128</b>
Annen egenkapital 31.12	3 979 357	3 485 128

### Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	2 100 623	2 238 948
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>2 100 623</b>	<b>2 238 948</b>

### Note 15 Pantelån

#### Nordea Bank ABP

Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2015

3 500 000

Nedbetalt tidligere

1 261 052

Nedbetalt i år

138 325

Lånesaldo 31.12

2 100 623

Beregnet innfrielsesdato: 21.06.2035

**Sum langsiktig gjeld**

**2 100 623**

### Note 16 Borettsinnskudd

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

## Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	2 440 823	3 254 148
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	4 584 273	4 623 482
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	3 840 200	3 840 200

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	7 448	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 764	0
Andre påløpte kostnader	0	-688
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>10 212</b>	<b>-688</b>

## Note 19 Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 119 394</b>	<b>1 825 423</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	494 229	386 619
Tilbakeføring av avskrivning	39 208	45 534
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-138 325	-138 182
B. Årets endring i disponible midler	395 113	293 971
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 514 507</b>	<b>2 119 394</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 588 304	2 381 396
- Kortsiktig gjeld	73 798	262 002
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 514 507</b>	<b>2 119 394</b>

# 813 Årsregnskap 2024.pdf

Navn Dato  
**Skrede, Magne Hallvard** **2025-05-06**

Identifikasjon

 Skrede, Magne Hallvard

Navn Dato  
**Husubæk, Martin** **2025-05-05**

Identifikasjon

 Husubæk, Martin

Navn Dato  
**Haukland, Runa** **2025-05-07**

Identifikasjon

 Haukland, Runa

Navn Dato  
**Bremnes, Even Dyrhovd** **2025-05-20**

Identifikasjon

 Bremnes, Even Dyrhovd

Til generalforsamlingen i Vestby Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestby Borettslag som viser et overskudd på NOK 494 229. 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, 21. mai 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)

21.05.2025 19:22:49

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.

## 813 Vestby Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 12.06.2025

Sted: Statsråd Ihlens vei 88B, 1465 Strømmen.

11 av 36 mulige stemmegivere var representert.

11 deltok fysisk

### Sak 1: Konstituering

#### Alternativ 1 Vedtatt med 11 stemmer

Styreleder Even Dyrhovd velges til møteleder. 2 møtedeltagere, Runa og Åse, signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes.

Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

**Mot** - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

### Sak 2: Styrets årsberetning

Det vises til styrets årsberetning for 2024.

#### Styrets forslag Vedtatt med 11 stemmer

Styrets beretning angående foregående år tas til etterretning.

**Mot** - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

### Sak 3: Regnskap

Det vises til årsregnskapet for 2024:

Inntekter: 2 168 652 kr (mot budsjett 2 186 249 kr)

Utgifter: 1 587 951 kr (mot budsjett 1 755 594 kr)

Resultat: 494 229 kr (mot budsjett 288 500 kr)

Disponible midler pr 31.12: 2 514 507 kr

#### Styrets forslag Vedtatt med 11 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

**Mot** - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

### Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar foreslås til kr 100 000. Økningen begrunnes i at styret er utvidet med ett medlem, og at balkongprosjektet har vært tidkrevende. Honoraret fordeles internt i styret.

#### **Styrehonorar** Vedtatt med 9 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 100 000. Honoraret fordeles internt i styret.

**Mot** - 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

## **Sak 5: Personvalg**

Valgkomitéen legger med dette frem sin innstilling til verv i styret og valgkomité for perioden 2025-2026. Komitéen har i sitt arbeid lagt vekt på kontinuitet, representasjon og engasjement for videre styring av Vestby Borettslag.

#### **Styremedlem (2 år)**

Magne Skrede            **Valgt**

Totalt antall stemmer: 11

#### **Varamedlem (3 posisjoner)**

Arzu Oraz                **1. valg**

Åse Jorunn Hansen    **2. valg**

Atle Gjerdingen        **3. valg**

Totalt antall stemmer: 11

#### **Valgkomité (3 posisjoner)**

Suely Adilia Lima      **1. valg**

Hagos Andemariam    **2. valg**


Arzu Oraz                **3. valg**

Totalt antall stemmer: 11

# Ordinær generalforsamling 12.06.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bremnes, Even Dyrhovd	2025-06-12	Hansen, Åse Jorunn	2025-06-12

Identifikasjon

 **bankID** Bremnes, Even Dyrhovd

Identifikasjon

 **bankID** Hansen, Åse Jorunn

Navn	Dato
Haukland, Runa	2025-06-12

Identifikasjon

 **bankID** Haukland, Runa

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 08.05.2025 for 813 Vestby Borettslag.

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

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, senest 7/5-25 kl 20:00, til styret på e-post: vestbybrl@borimail.no.

Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Det blir avholdt beboermøte 7/5-2025 kl 18 i tillegg til ekstraordinær generalforsamling med skriftlig saksbehandling. Møtet avholdes i møterommet i kjeller, Statsråd Ihlens vei 86B. Her vil styret informere om de økonomiske konsekvensene rundt prosjektet, og det vil være åpent for diskusjon og spørsmål.

Avstemning vil foregå elektronisk og det stemmes på alle sakene samtidig. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Ta kontakt med styret dersom du har utfordringer med elektronisk avstemning. Det kan kun avgis stemme 8/5-2025 i tidsrommet 07:00 til 23:59.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Balkong

Sak 3: Opsjon om utbedring av vegg.

## Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder: Even Dyrhovd

B) Valg av protokollvitner: Magne Skrede og Martin Husubæk

C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Ekstraordinær generalforsamling er innkalt i henhold til borettslagsloven § 7-5 og § 7-6, hvor styret har besluttet å gjennomføre ekstraordinær generalforsamling uten fysisk oppmøte.

D) Saksgang:

Det skal stemmes over sak 1, 2 og 3, med alminnelig flertallskrav (50%). Sak 3 gjennomføres kun i kombinasjon med sak 2, dersom sak 2 får alminnelig flertall.

**Godkjenning av Konstituering** ★ **Styrets innstilling**

Konstituering godkjennes

**Mot**

Konstituering godkjennes ikke

## Sak 2: Balkong

Viser til vedtak fattet av generalforsamlingen 2024 (sak 5.2) hvor det ble bestemt at styret skulle innhente tilbud på å erstatte eksisterende balkonger med nye og større balkonger, med opsjon om skifte av dør, vindu og vegg bak balkongen.

2025:

1/1-2025 Justerte styret felleskostnader som forberedelse på et skissert lån på 10 millioner.

Siste prosjektbudsjett oversendt fra Bori skisserer en kostnad på ca 12,2 millioner for utskifting av balkonger inklusivt risikotillegg på 20%

Styret ser for seg at dette kan gi en ytterligere økning av husleie i størrelsesorden:

Uten risikotillegg/uforutsette kostnader:

Prosjektet kan sannsynligvis gjennomføres uten ytterligere økning i husleie.

Med risikotillegg 20%:

2R kr 520,53

3R kr 691,28

4R kr 837,01

Dette er beregnet ut i fra et lån på 13 millioner, med 6% rente og løpetid på 25 år.

kostnaden vil påvirkes av renteutvikling og endelige rammer for lån.

**For** ★ **Styrets innstilling**

Gamle balkonger fjernes. Det settes opp nye og større balkonger, nye rekkverk og nye screen/markiser. Styret gis fullmakt til å finansiere tiltaket med låneopptak på inntil 13 millioner kroner.

**Mot**

Balkongprosjektet slik det er fremstilt over utgår.

**Sak 3: Opsjon om utbedring av vegg.**

Viser til vedtak fattet av generalforsamlingen 2024 (sak 5.2) hvor det ble bestemt at styret skulle innhente tilbud på å erstatte eksisterende balkonger med nye og større balkonger, med opsjon om skifte av dør, vindu og vegg mellom balkong og stue.

2025:

Siste prosjektbudsjett oversendt fra Bori skisserer en kostnad på ca 3 millioner for utbedring av vegg mellom balkong og stue, utskifting av balkongdør og vindu, samt risikotillegg på 20% Styret ser for seg at dette kan gi en ytterligere økning av husleie i størrelsesorden:

Uten risikotillegg/uventede tillegg:

2R kr 384,95

3R kr 511,22

4R kr 618,99

Med risikotillegg 20%:

2R kr 927,28

3R kr 1 231,46

4R kr 1 491,06

- Disse økningene gjelder samlet for hele prosjektet, ny balkong og utbedring av vegg.

Dette er beregnet ut i fra et lån på 16 millioner, med 6% rente og løpetid på 25 år.

Kostnaden vil påvirkes av renteutvikling og endelige rammer for lån.

**For opsjon om utbedring av vegg, dør og vindu** ★ **Styrets innstilling**

Veggen mellom balkong og stue renoveres. Balkongdører og vinduer erstattes med nye med bedre isolering. Vegger åpnes fra utsiden og isoleres og tettes bedre. Innsiden av veggen beholdes slik som den er, og det tilpasses nytt listverk innvendig etter utskifting av dører og vindu. Tiltaket medfører ekstra låneopptak på inntil 3 millioner. Tiltaket gjennomføres bare i kombinasjon med sak 2, utskifting av balkong.

Styret gis fullmakt til å finansiere sak 2 og 3 med samlet låneopptak på inntil 16 millioner kroner.

**Mot**

Det ønskes ikke at opsjon på utskifting av balkongdør, vindu og utbedring av vegg inkluderes i prosjektet.

# 813 Vestby Borettslag

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 08.05.2025

29 av 36 mulige stemmegivere var representert.  
28 deltok digitalt, 1 var representert ved fullmakt.

## Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder: Even Dyrhovd

B) Valg av protokollvitner: Magne Skrede og Martin Husubæk

C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Ekstraordinær generalforsamling er innkalt i henhold til borettslagsloven § 7-5 og § 7-6, hvor styret har besluttet å gjennomføre ekstraordinær generalforsamling uten fysisk oppmøte.

D) Saksgang:

Det skal stemmes over sak 1, 2 og 3, med alminnelig flertallskrav (50%). Sak 3 gjennomføres kun i kombinasjon med sak 2, dersom sak 2 får alminnelig flertall.

**Godkjenning av Konstituering - Vedtatt med 27 stemmer**

Konstituering godkjennes

**Mot:** 1 stemme

Konstituering godkjennes ikke

Totalt antall stemmer: 28

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 2: Balkong

Viser til vedtak fattet av generalforsamlingen 2024 (sak 5.2) hvor det ble bestemt at styret skulle innhente tilbud på å erstatte eksisterende balkonger med nye og større balkonger, med opsjon om skifte av dør, vindu og vegg bak balkongen.

2025:

1/1-2025 Justerte styret felleskostnader som forberedelse på et skissert lån på 10 millioner.

Siste prosjektbudsjett oversendt fra Bori skisserer en kostnad på ca 12,2 millioner for utskifting av balkonger inklusivt risikotillegg på 20%

Styret ser for seg at dette kan gi en ytterligere økning av husleie i størrelsesorden:

Uten risikotillegg/uforutsette kostnader:

Prosjektet kan sannsynligvis gjennomføres uten ytterligere økning i husleie.

Med risikotillegg 20%:

2R kr 520,53

3R kr 691,28

4R kr 837,01

Dette er beregnet ut i fra et lån på 13 millioner, med 6% rente og løpetid på 25 år. kostnaden vil påvirkes av renteutvikling og endelige rammer for lån.

#### **For - Vedtatt med 28 stemmer**

Gamle balkonger fjernes. Det settes opp nye og større balkonger, nye rekkverk og nye screen/markiser. Styret gis fullmakt til å finansiere tiltaket med låneopptak på inntil 13 millioner kroner.

**Mot:** 0 stemmer

Balkongprosjektet slik det er fremstilt over utgår.

Totalt antall stemmer: 28

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

### **Sak 3: Opsjon om utbedring av vegg.**

Viser til vedtak fattet av generalforsamlingen 2024 (sak 5.2) hvor det ble bestemt at styret skulle innhente tilbud på å erstatte eksisterende balkonger med nye og større balkonger, med opsjon om skifte av dør, vindu og vegg mellom balkong og stue.

2025:

Siste prosjektbudsjett oversendt fra Bori skisserer en kostnad på ca 3 millioner for utbedring av vegg mellom balkong og stue, utskifting av balkongdør og vindu, samt risikotillegg på 20%

Styret ser for seg at dette kan gi en ytterligere økning av husleie i størrelsesorden:

Uten risikotillegg/uventede tillegg:

2R kr 384,95  
3R kr 511,22  
4R kr 618,99

Med risikotillegg 20%:

2R kr 927,28  
3R kr 1 231,46  
4R kr 1 491,06

- Disse økningene gjelder samlet for hele prosjektet, ny balkong og utbedring av vegg.

Dette er beregnet ut i fra et lån på 16 millioner, med 6% rente og løpetid på 25 år.  
Kostnaden vil påvirkes av renteutvikling og endelige rammer for lån.

#### **For opsjon om utbedring av vegg, dør og vindu - Vedtatt med 27 stemmer**

Veggen mellom balkong og sture renoveres. Balkongdører og vinduer erstattes med nye med bedre isolering. Vegger åpnes fra utsiden og isoleres og tettes bedre. Innsiden av vegg beholdes slik som den er, og det tilpasses nytt listverk innvendig etter utskifting av dører og vindu. Tiltaket medfører ekstra låneopptak på inntil 3 millioner. Tiltaket gjennomføres bare i kombinasjon med sak 2, utskifting av balkong.

Styret gis fullmakt til å finansiere sak 2 og 3 med samlet låneopptak på inntil 16 millioner kroner.

**Mot:** 2 stemmer

Det ønskes ikke at opsjon på utskifting av balkongdør, vindu og utbedring av vegg inkluderes i prosjektet.

Totalt antall stemmer: 29

# Ekstraordinær generalforsamling 08.05.2025 protokoll.pdf

Navn

Skrede, Magne Hallvard

Dato

2025-05-09

Navn

Husubæk, Martin

Dato

2025-05-09

Identifikasjon

 Skrede, Magne Hallvard

Identifikasjon

 Husubæk, Martin

**Vedtekter**  
**for**  
**Vestby borettslag**

Org nr 959 932 891, stiftet den 4. november 1957, sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2020

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

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

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

Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har også forretningskontor i Lillestrøm kommune.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

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

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

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

**2-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Ved bruk av forkjøpsrett må tidligere andel overdras og unntak fra forkjøpsrett ved rettsovergang til nærstående, kan ikke gjøres gjeldende ved denne overdragelsen. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i Husstandsfellesskapslovens §3.

(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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

## **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) Andelseiere kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseiere plikter på forhånd å melde om bruken og bruksoverlatingens varighet til styret.

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

(4) Andelseieren har ikke lov til å gjøre endringer på eller skifte ut ventiler på bad eller kjøkken uten å innhente godkjenning fra styret på forhånd. Det samme gjelder endring eller utskifting av radiator i leiligheten.

(5) 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.

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

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

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

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

### **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 ytterdører til boligen eller reparasjon, utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

## **6. Garasjer**

(1) Borettslaget har oppført garasjer i rekke på egen tomt. Garasje kan disponeres av andelseier i borettslaget mot innbetaling av en andel på kr 45.000. Styret i borettslaget bestemmer på grunnlag av ansiennitetsprinsippet hvilken av de interesserte andelseiere i borettslaget som skal overta andel som blir ledig. Ansienniteten regnes etter dato søker overtok andelen i borettslaget. Styret i borettslaget fastsetter leien for garasjene.

(2) Dersom en andel er lagt ut for salg og ingen av andelseierne i borettslaget ønsker å erverve andelen kan andelseieren kreve at borettslaget innløser andelen. Løsningssummen er kr 45.000.

(3) Garasjen skal normalt ikke leies ut over lengre tid. Evt utleie av garasjeplass skal godkjennes av styret på forhånd.

(4) Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende pålegges å overdra andelen innen én måned etter at skriftlig pålegg er mottatt. Etterkommes ikke pålegget innen fristen kan borettslaget kreve andelen solgt til en annen andelseier eller innløse andelen.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse**

### **7-1 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 Ordensregler.

### **7-2 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.

### **7-3 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.

## **8. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **8-1 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.

### **8-2 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.

## **9. Styret og dets vedtak**

### **9-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

### **9-2 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.

### **9-3 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.

#### **9-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **10. Generalforsamlingen**

#### **10-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **10-2 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.

#### **10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **10-4 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

#### **10-5 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.

## **10-6 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.

## **10-7 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.

## **11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **11-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **11-2 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.

### **11-3 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.

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

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

### **12-2 Ordensregler i borettslaget**

Det finnes egne ordensregler for Vestby borettslag.

### **12-4 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag av 6.juni 2003 nr 39.



# ORDENSREGLER FOR VESTBY BORETTSLAG

Sist oppdatert på ordinær generalforsamling 13. mai 2013

Vestby borettslag: **"Et trygt bomiljø hvor alle kan trives"**

I et borettslag trengs "kjøreregler" for å unngå kollisjoner og misnøye mellom dem som bor der. Reglene er ment å legge til rette for høy trivsel og ordnede forhold mellom de som bor i borettslaget.

Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hovedregelen må være å ta hensyn og respektere hverandre.

Ordensreglene angir hvilken praksis andelslaget har i forbindelse med ansvar for vedlikehold, trappevask, bruk av fellesareal, ro og orden.

Uoverensstemmelser mellom beboerne bør som hovedregel løses av beboerne selv.

## **Alminnelige ordensregler.**

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i boligen.

Fellesantenneanlegg for radio og TV er montert, og det må bare brukes dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre.

Felles trapperom, ganger og inngangspartiet anses som rømningsveier og av sikkerhetshensyn skal hele bredden være fri for bortsatte gjenstander.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Det tilligger beboerne å holde felles trapper, loft og kjeller boder rene. Beboerne vasker trappene til underliggende etasje etter tur eller i.h.t. oppsatt vaskeliste eller annen overenskomst.

Søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppelcontainer. Renholdsverkets bestemmelser må følges når avfall kastes.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søndag og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

## **Vaskerier og tørkeplasser**

Det er utarbeidet regler for bruk av vaskeriene. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplassen skal brukes til tørk av vasketøy og til lufting av matter og sengeklær.

## **Plener og beplanting**

Vær med og pass på at busker, trær og beplanting blir vedlikeholdt og ikke blir ødelagt.

## **Ro i boligene**

I tiden kl. 23.00 – 06.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

Etter kl. 23.00 skal det ikke spilles høy musikk til sjenanse for naboen. Etter kl. 23:00 skal det også vises hensyn til naboene når man ferdes i oppgangen. Vedrørende oppussing skal det også vises hensyn. På hverdager bør oppussing som lager støy, avsluttes innen kl. 21:00. På lørdager bør boring og banking reduseres til tidsrommet kl. 12:00 – 19:00.

Vasking på søndager tillates i tidsrommet kl. 12:00 – 16:00.

I borettslaget må man søke styret om dyrehold. Samtidig har styret sagt at hver enkelt må avklare med naboene i blokka. Når denne godkjenningen foreligger er det viktig at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for andre i blokka. Dette gjelder bla. støy.

## **Utstyr, skilt m.v.**

Oppsetting av skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

## **Parkering**

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med borettslaget.

**Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig.**



# Lillestrøm kommune

## Byggesak by

THYSSENKRUPP HOME SOLUTIONS NV FILIAL NORGE  
Postboks 6877 Rodeløkka  
0504 OSLO

Vår ref.:  
BYGG-20/01753-9  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
03.09.2020

## Statsråd Ihlens vei 86 B, driftstillatelse/ferdigattest for etablering av trappeheis

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 79 / 112 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: THYSSENKRUPP HOME SOLUTIONS NV FILIAL NORGE  
Tiltakshaver: Mai-Irene Haugvaldstad  
Tiltaket gjelder: Montering av trappeheis

## Vedtak

---

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for etablering av trappeheis/driftstillatelse.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 15.06.20. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

---

## Opplysninger om søknaden

Referansenummer	Vedtaksdato	Vedtak
20/01753	15.06.20	Tillatelse til tiltak, ett-trinnsbehandling

## Grunnlag for behandling

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for trappeheis og søknad om driftstillatelse, begge mottatt 03.08.20.

## Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 03.08.20 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

## Andre opplysninger

---

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Byggverk eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

Det er en forutsetning for ferdigattesten at anlegget registreres i Nireg - nasjonalt installasjonsregister for løfteinnretninger.

### **Klagerett**

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

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

Med hilsen

Randi Skjelle  
Rådgiver

Samrand Pirotee  
Rådgiver  
samrand.pirotee@lillestrom.kommune.no

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
Mai-Irene Haugvaldstad

Str. Iuhavn. 86?

Midlertidig innflytningstillatelse meddeles herved for

Boligblokk 1 3. etg. på g.nr. 79. B.nr. 112.

i Skedsmo.

Eier: A/L Westby Borettslag Postadresse: Norske B.B.L.

Anm: .....

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

Skedsmo Komm. Bygningskontroll 4. mai 1959.

*Th. G. G. G.*  
for Bygningsjefen

**SKEDSMO KOMMUNE  
- møtestedet på Romerike**

Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen

**Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

**2005/2742**

Tiltakshaver (navn og adresse)

Vestby Borettslag  
Statsråd Ihlens vei 86 A  
2010 Strømmen

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m<sup>2</sup>

**Spesifikasjon**

Gnr: 79	Bnr: 112	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m <sup>2</sup>	BRA <sub>(hoveddel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA <sub>(tilleggsdel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA: 162 m <sup>2</sup>
Utvalg saksnr DS 05/315	Vedtak dato 01.06.05	Vedtak Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)	Kontrollerklæring / Dato 13.10.05
			Sluttkontroll / Dato 13.10.05

**Merknader:**

Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring datert 13.10.05 fra Ing. Ragnar Paus Jore og i henhold til anmodning fra Bygningsingeniør Jarle Ivar Amundsen, datert 15.09.05.

**Byggesaksavdelingen - 13.10.2005**

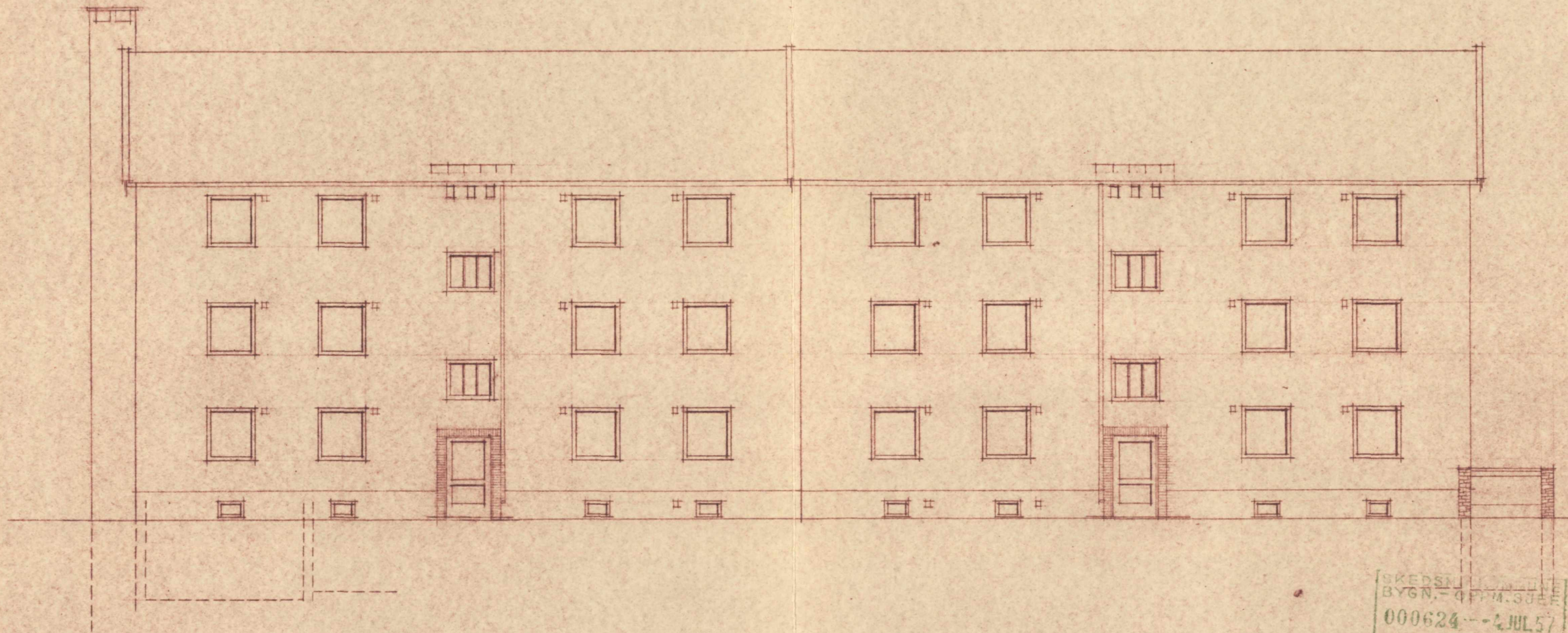
Hans Petter Grønås  
overingeniør / saksbeh.

**Kopi til**

Ansvarlig kontrollerende  
Ansvarlig søker  
Annen myndighet/instans

Ingeniør Ragnar Paus Jore  
Bygningsingeniør Jarle Ivar Amundsen  
Skedsmo kommune, Driftsavdelingen  
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen  
Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark  
NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen

Strømsveien 161, 2010 Strømmen  
Nordbyveien 183, 2013 Skjetten  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



SKEDSMO BBL  
 BYGN.-OPP.M. 3055  
 000624 -- 4 JUL 57  
 Ark. nr. 5

OPPDR. GIVER

SKEDSMO BBL  
 STATSRÅD IHLENS VEI  
 NR 80.

NBBL A L NORSKE BOLIGBYGGELAGS  
 LANDSFORBUND  
 ARKITEKTKONTORET  
 KR. AUGUS 5GT. 6, OSLO T 33 4284

TEGN. TITEL

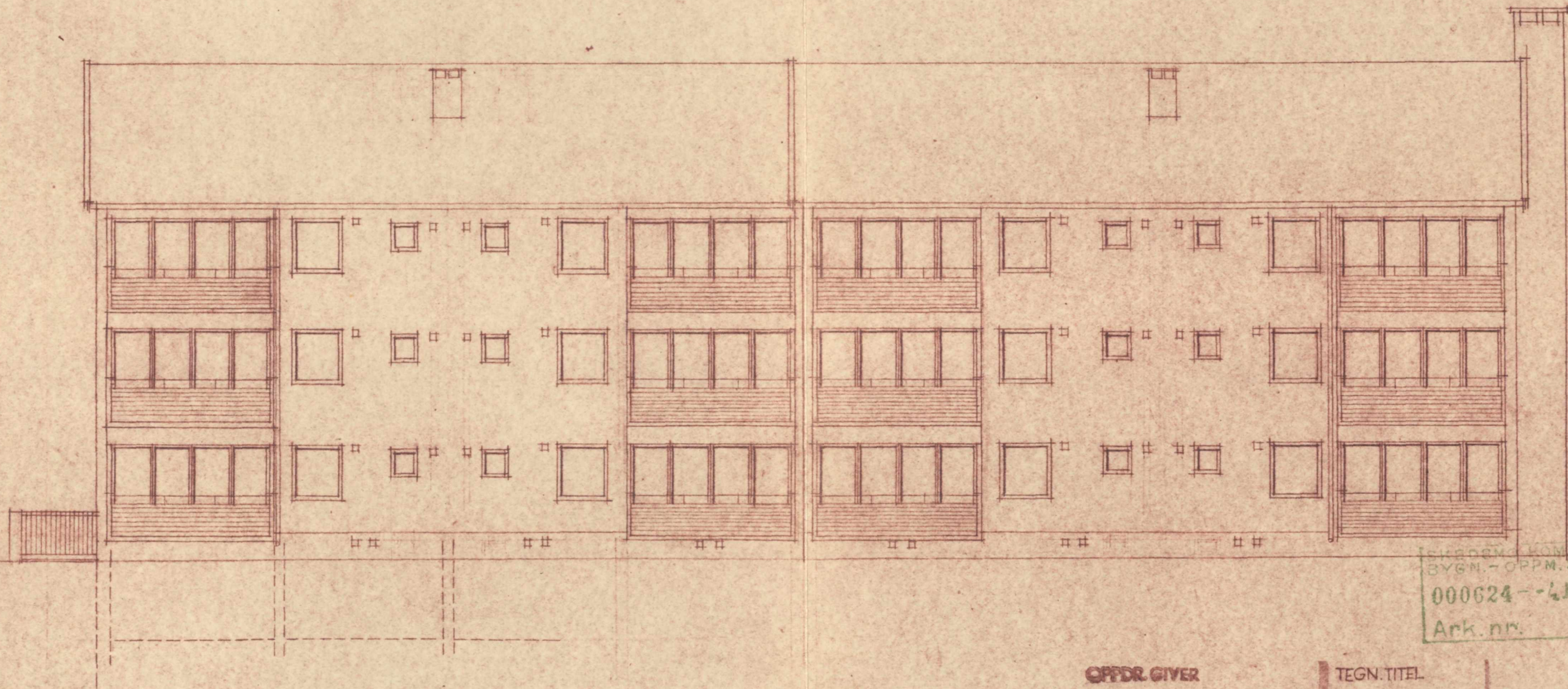
FASADE MOT  
 NORD  
 BLOKK 1

MÅL: 1:100  
 TEGNET 25.5 - 1957  
 SIGN. *7/6*

RETTEL DATO

TEGN. NR.

5621-6



SKEDSMO KOMMUNE  
BYGN.-OPPM.SJEF  
000624--4JUL57  
Ark.nr.

**OPDR. GIVER**

SKEDSMO BBL  
STATSRÅD IHLENS VEI  
NR.80

NBBL A.L. HØRSKE BOLIGBYGGELASS  
LANDSTORUND  
ARKITEK KONTORET  
KR. AUGUS SGT 6 OSLO T. 354284

**TEGN. TITEL**

FASADE MOT  
SYD  
BLOKK 1

MÅL: 1:100

TEGNET 25/5 - 1957

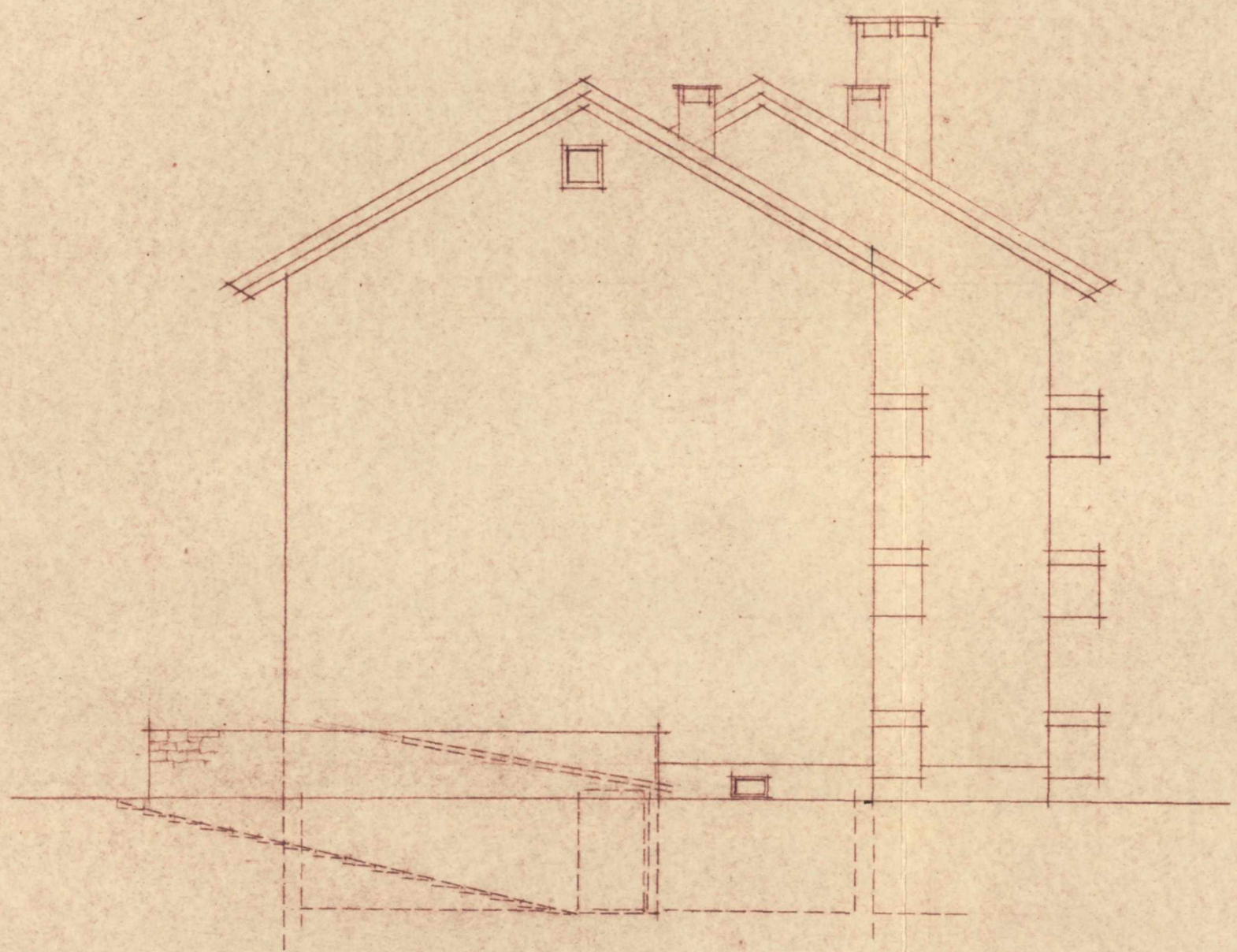
SIGN. 7/5

**RETTET**

TEGN.-NR.

5621-8

**DATO**



SKEDSMO KOMMUNE  
BYGN.-OPPM. STJEF  
000624--4 JUL 57  
Ark. nr.

OPPDR. GIVER  
SKEDSMO BBL  
STATSRÅD IHLENS  
VEI NR. 80.

TEGN. TITEL  
FASADE MOT  
VEST  
BLOKK 1.

NBB L. ALLMANSKE BOLIGBYGGELAGS  
LANDSFORBUND  
ARKITEKTKONTORET  
KR. AUGUSTISGT. 6, OSLO T 3340 BA

MÅL: 1:100  
TEGNET 25/5 -1957  
SIGN.

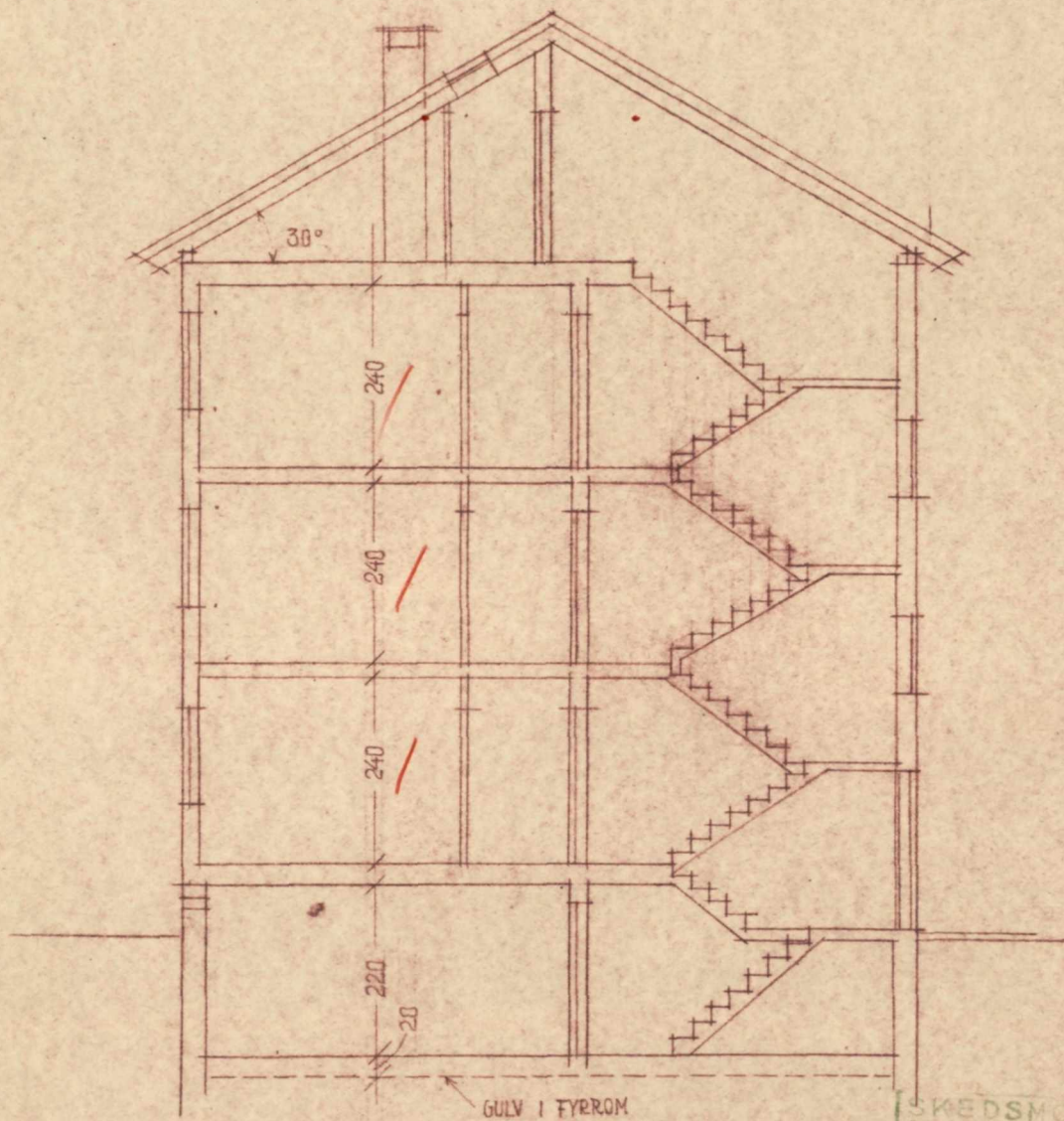
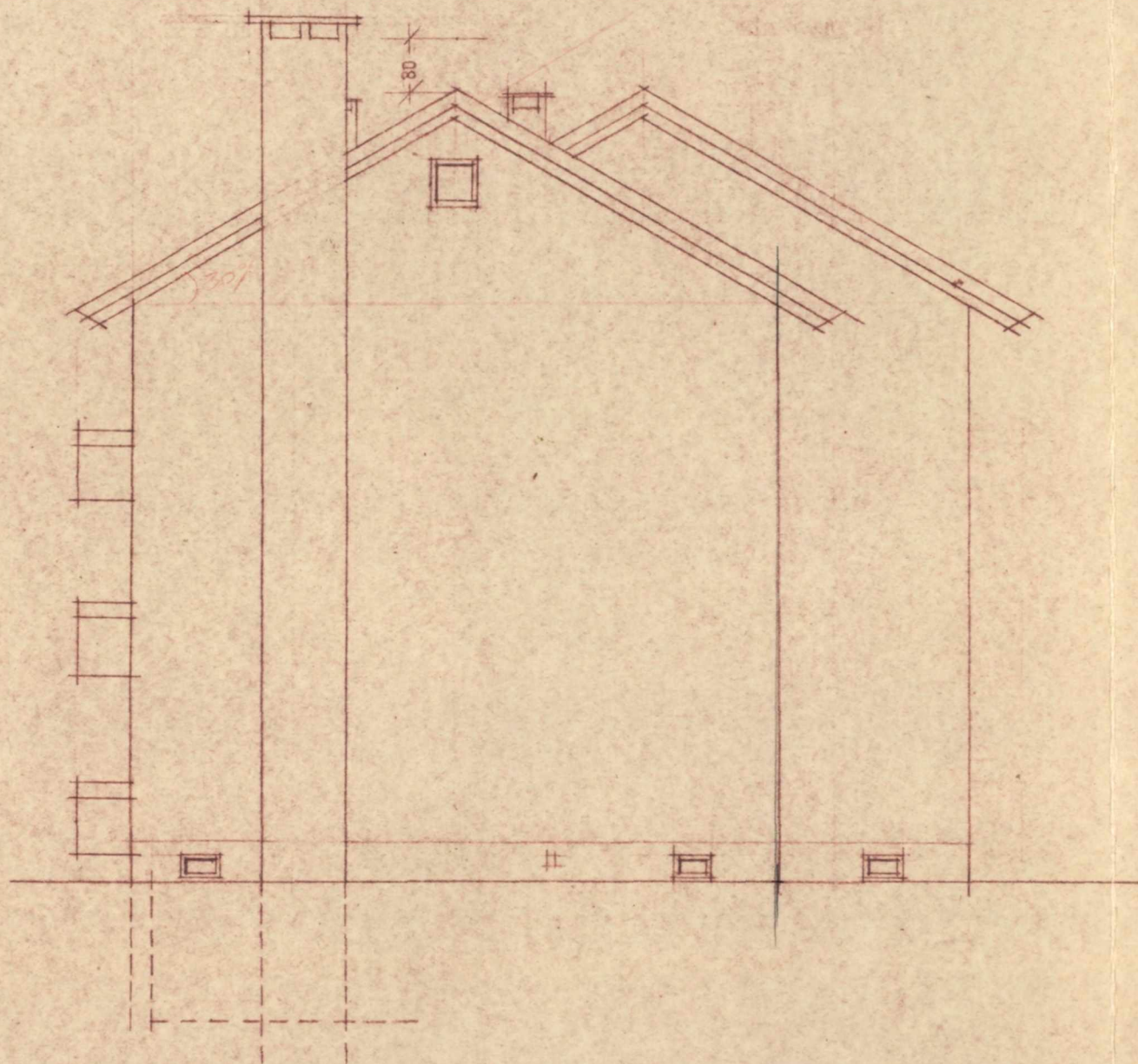
RETTET DATO  
TEGN. NR.  
5621-7

SKEDSMO BYGNINGSKAL

Sak nr. 357/57

Godkjent: 10/9 1957

*m/amen*



SKEDSMO KOMMUNE  
BYGN.-OPPM.SJEF  
000624--4JUL57  
Ark. nr.

OPDR. GIVER  
SKEDSMO BBL.  
STATSRÅD IHLENS VEI  
NR.80.

TEGN. TITEL  
FASADE MOT  
ØST. SNITT.  
BLOKK 1

NBBL A L NORSKE BOLIGBYGGEFELAGS  
LANDSFORBUND  
ARKITEKTKONTORET  
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO 1, 33 42 84

MÅL 1:100  
TEGNET 25.5.1957  
SIGN. *78*

RETTET DATO

TEGN. NR.

5621-5



Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:

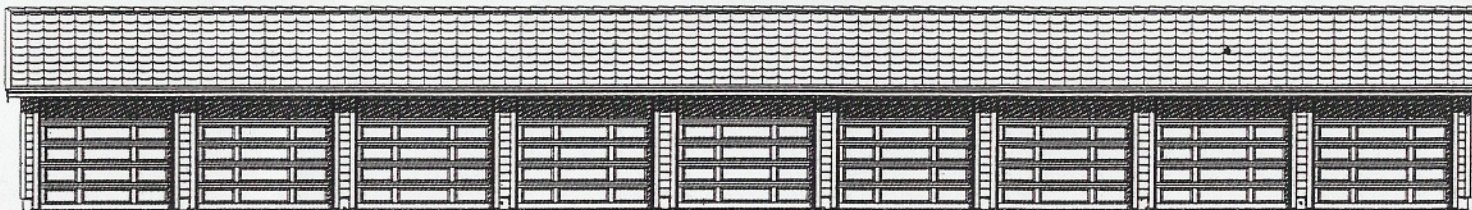
**DATA DESIGN SYSTEM**

**NBI Påføres av kunde:**

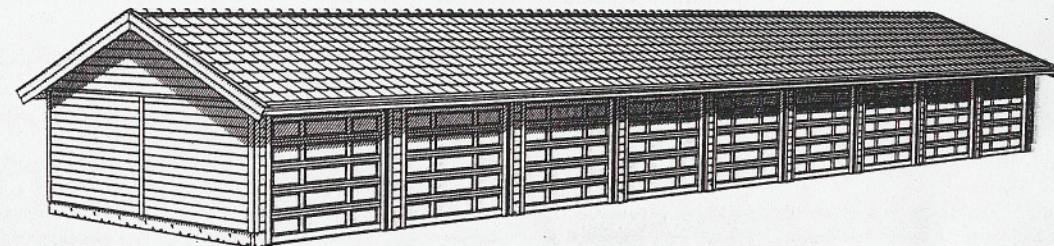
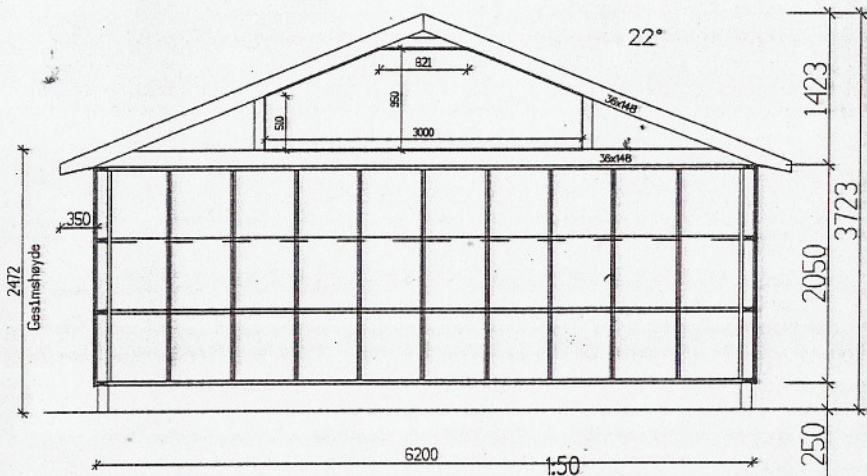
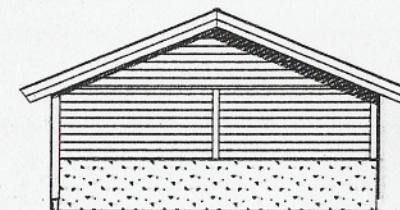
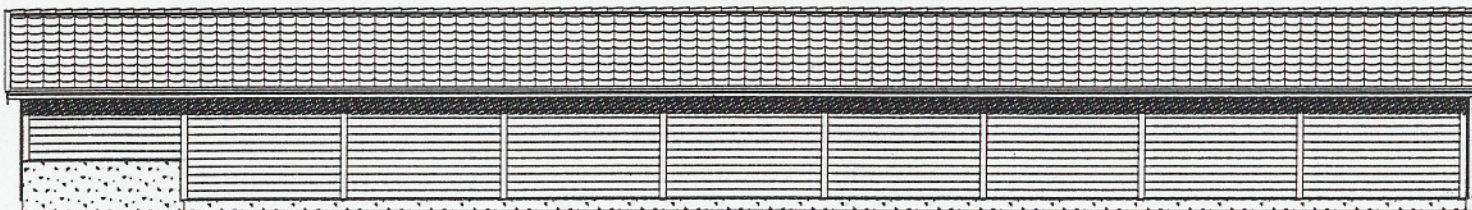
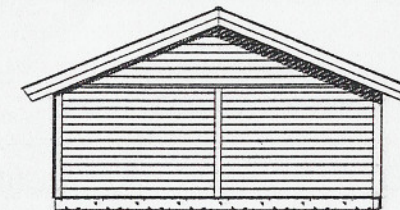
- = Eks. terrenklinje
- - - = Tidligere terrenklinje



**GRIMSTAD®  
GARASJENE**



Fasade Plan



Perspektiv

BYA BPA Brr Brr

**UGLAND**  
INDUSTRIER

TF: 37 25 75 00  
FAC: 37 25 75 01

**NS-EN ISO 9001**  
CERTIFISERT BEDRIFT

**UGLAND INDUSTRIER AS**  
en Helseby

**TÅGSTYLLINGSKONTROLLERT**  
for fremstilling av fasetter og andre  
tråkkonstruksjoner med spåkeplater

Vestby Borettslag  
**Fasader Snitt Persp**  
Rekkegarasje: Liggende Type S, c/c 300 x 620 cm /9rom

TEGNET AV: jok	SKALA: 1:100	DATO: 04.04.02
TEGNINGS NR : s1081	504	

Kunde Nr. : 606570

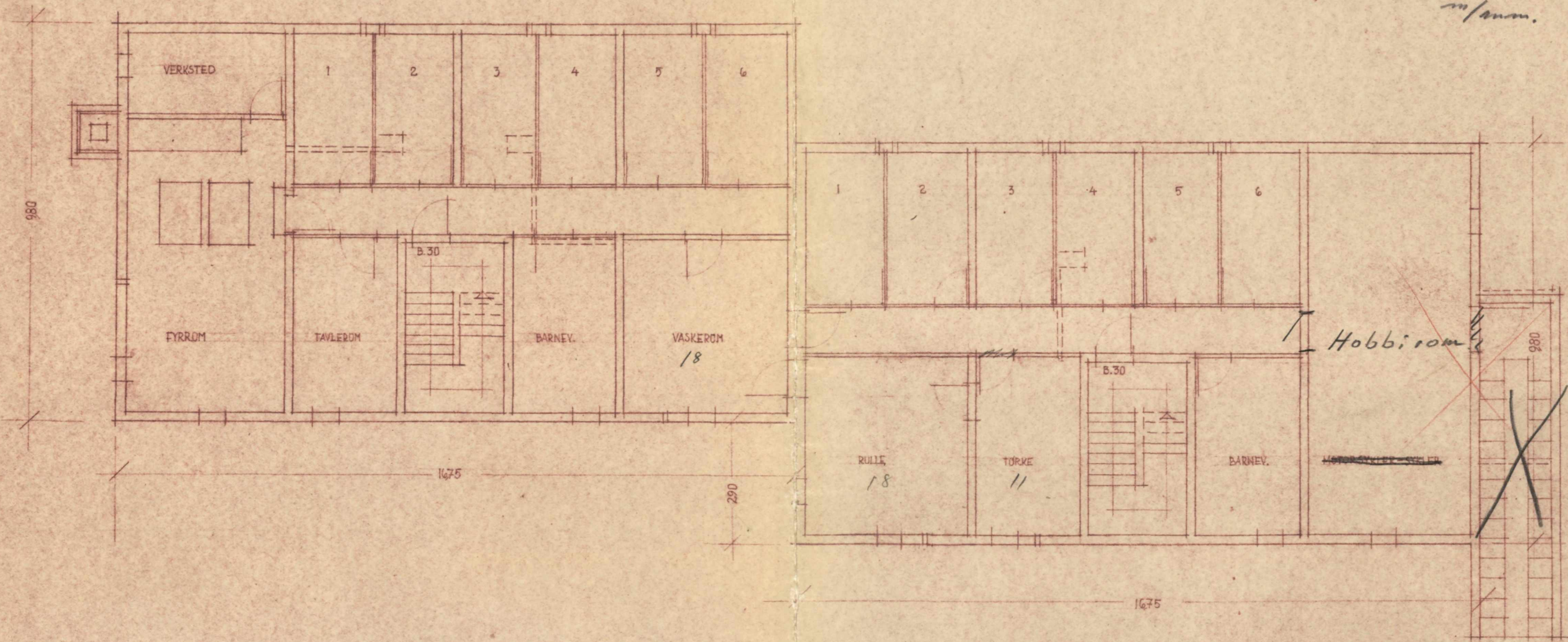
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

SKEDSMO BYGNINGSKAL

Sak nr. 357/57

Godkjent 10/9 1957

m/ansm.



OPPDR. GIVER.  
SKEDSMO BBL  
STATSRÅD IHLENS  
VEI NR. 80.

TEGN. TITEL  
PLAN AV  
KJELLER  
BLOKK 1.

NBBL AL. NORSKE BOLIGVESELSKAP  
LANDS FORBUND  
ARKITEKTKONTORET  
KR. AUGUSTSGT 6, OSLO T 354284

MÅL: 1:100  
TEGNET 25/5 - 1957  
SIGN. JS

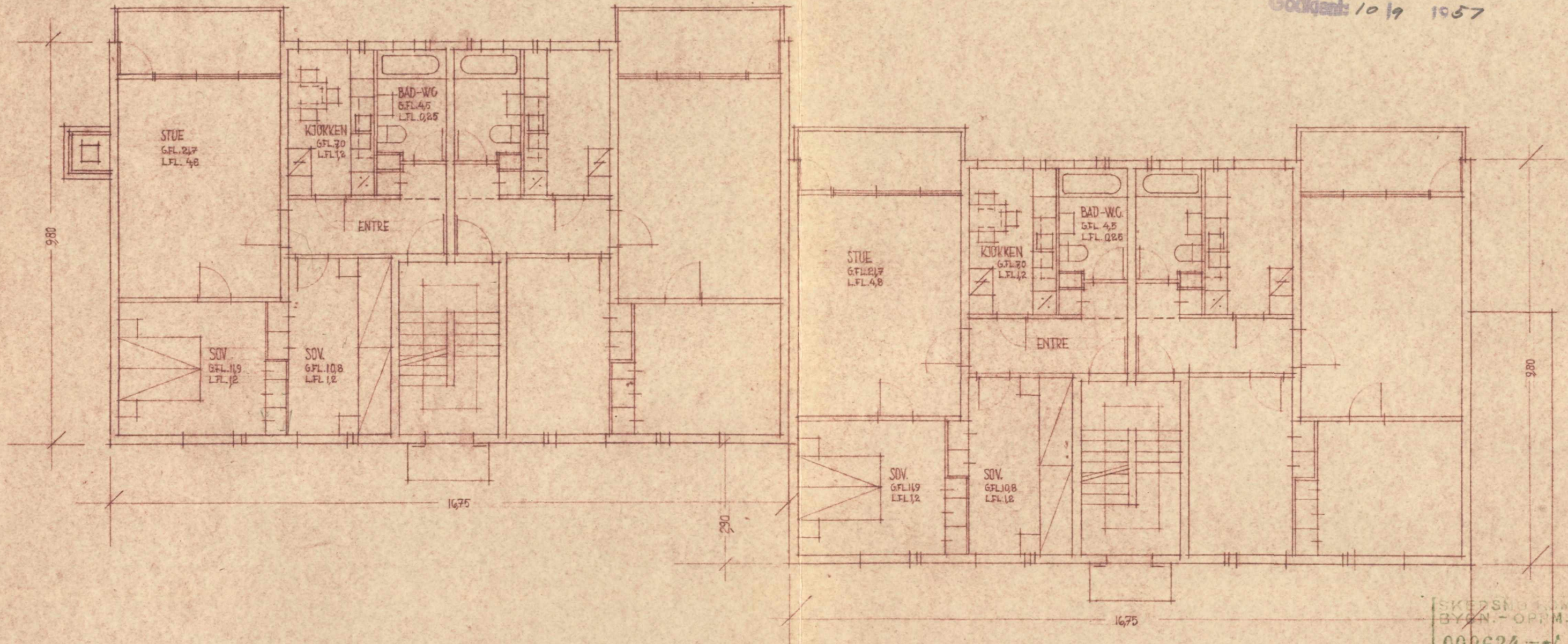
SKEDSMO KOMMUNE  
BYGN.-OPPM. SJEF.  
000624--4JBL57  
Ark. nr.

RETTEF. DATO  
TEGN. NR.  
5621-1

SKEDSMO BYGNINGSBUREAU

Sak nr. 3571 57

Godkjent: 10/9 1957



SKEDSMO KOMMUNE  
 BYGN.- OPPM.- SJEF.  
 000624 -- 4JUL57  
 Ark. nr.

OPPDR. GIVER  
 SKEDSMO BBL.  
 STATSRÅD IHLENS VEI  
 NR 80.

TEGN. TITEL  
 PLAN AV  
 1 ET.  
 BLOKK 1

NBBL ALL NORSKE BOLIGBYGGELAGS  
 LANDSFORBUND  
 ARKITEKTKONTORET  
 KR. AUGUS SØG. 6. OSLO T. 35 42 54

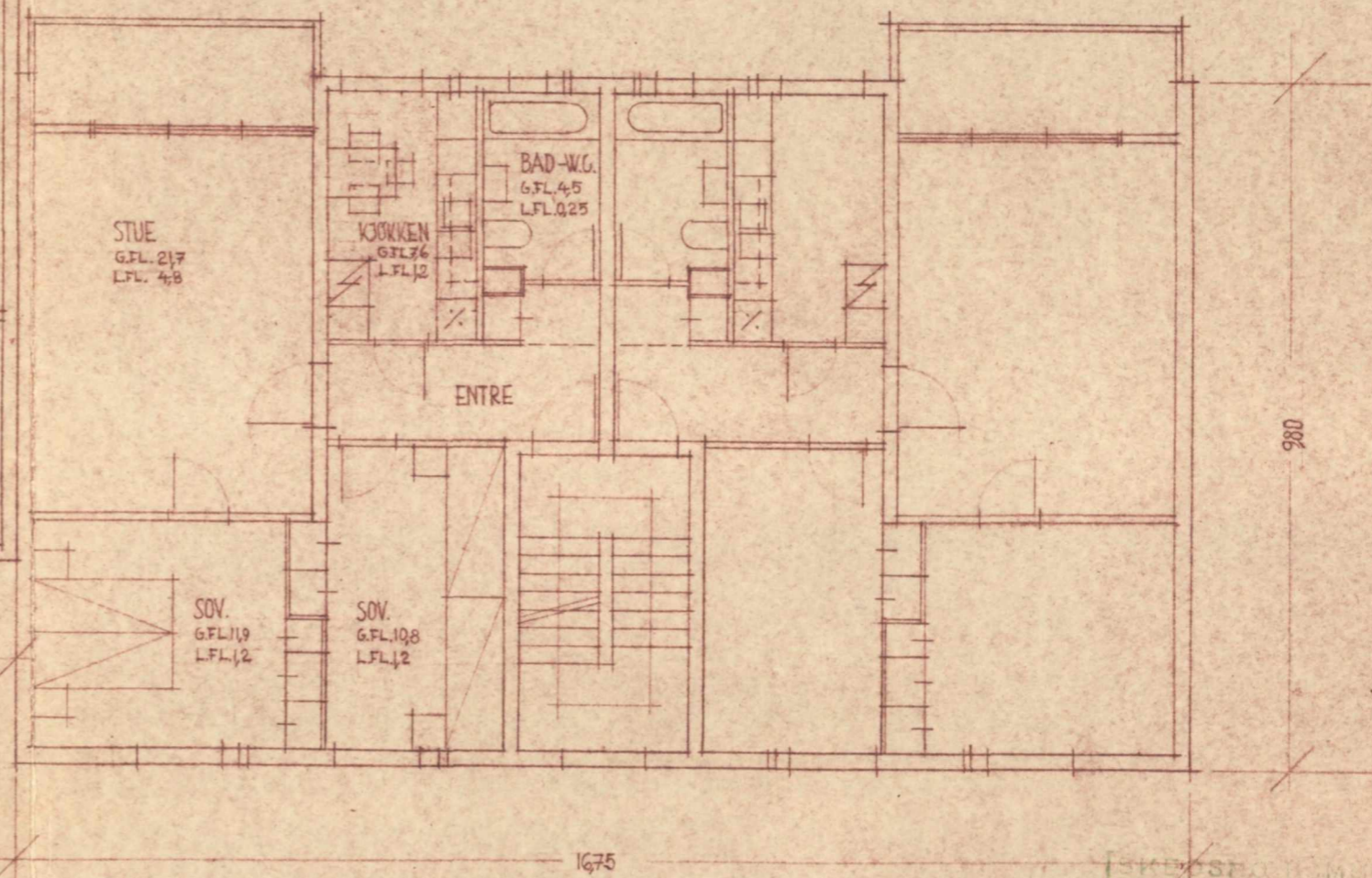
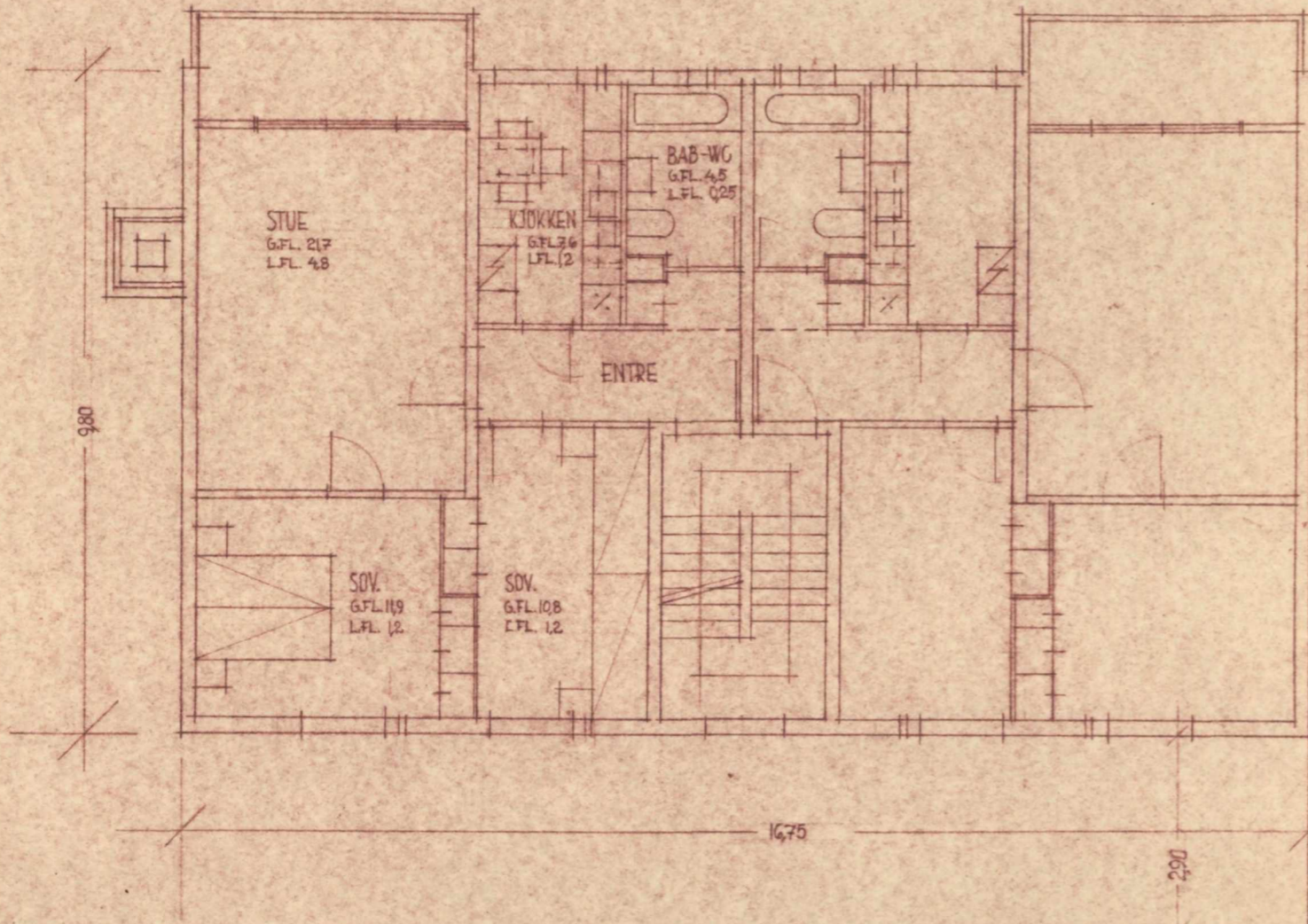
MÅL: 1:100  
 TEGNET 25/5 1957  
 SIGN. *7/6*

RETTEI	DATE
TEGN. NR.	
5621-2	

SKEDSMO BYGNINGSKAL

Sak nr. 3571 57

Godkjent: 10/9 1957 *af anm.*



SKEDSMO BYGNINGSKAL  
BYGN.-OPPM. SJEF  
000624 -- 4 JUL 57  
Ark. nr.

OPPD. GIVER  
SKEDSMO BBL.  
STATSRÅD IHLENS VEI  
NR. 80.

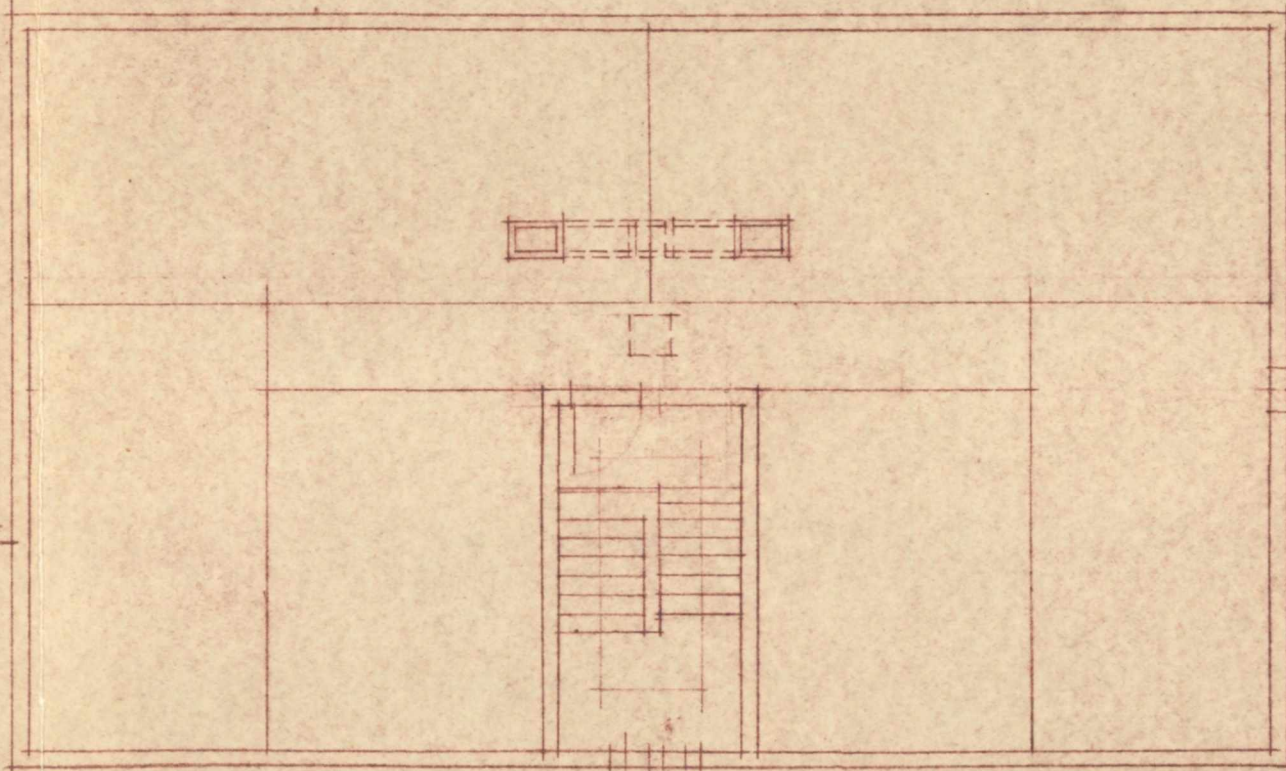
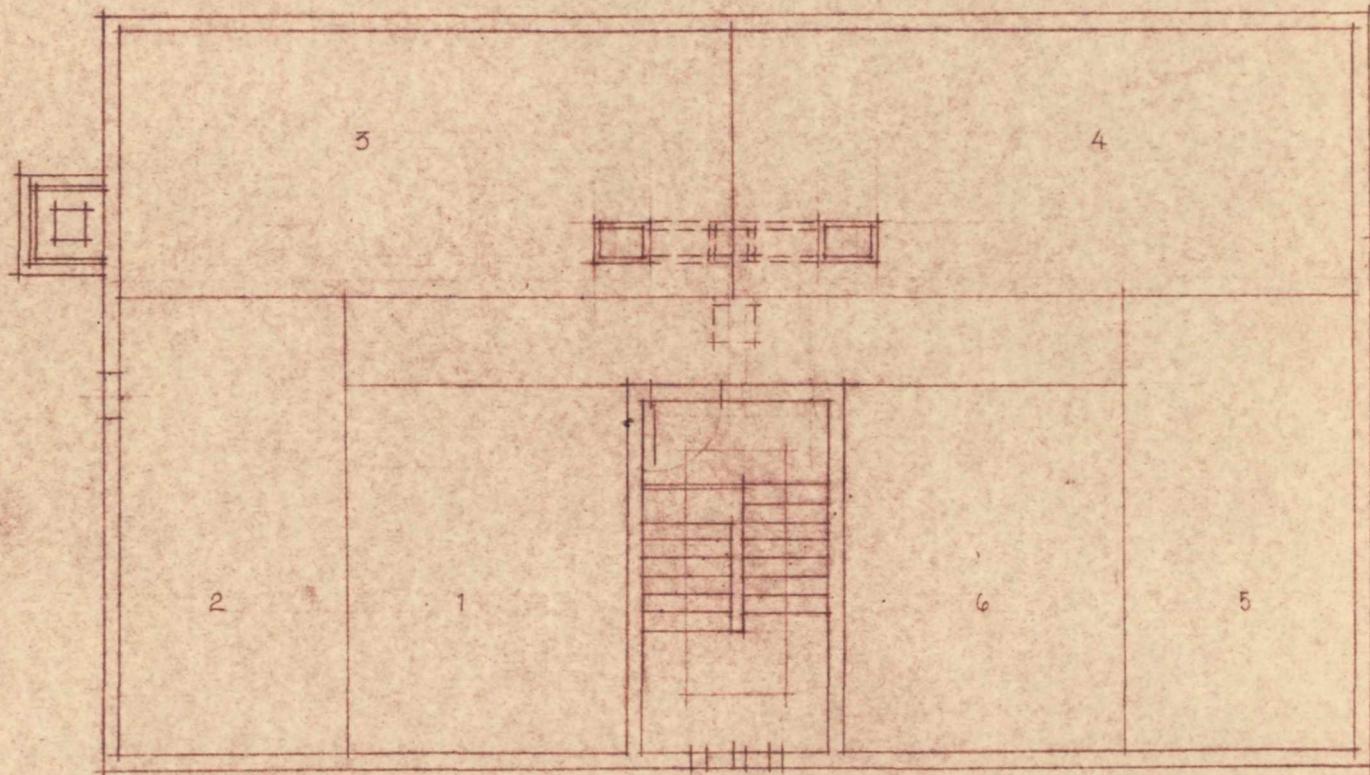
TEGN. TITEL  
PLAN AV  
2. OG 3. ET.  
BLOKK 1.

NBBL A L NORSKE BOLIGBYGGELAGS  
LANDSFØRER  
ARKITEKTKONTORET  
KR. AUGUSTENGT. 6, OSLO T 35 42 84

MÅL: 1:100  
TEGNET 25/5 1957  
SIGN. *7/8*

RETTET	DATE
TEGN. NR.	
5621-3	

SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Sak nr. 357/57  
 Godkjent: 10/9 1957 m/ann.



SKEDSMO KOMMUNE  
 BYGN.-OPPM. SJEF  
 000624 - 4 JUL 57  
 Ark. nr.

OPPDR. GIVER  
 SKEDSMO BBL  
 STATSRÅD IHLENS VEI  
 NR. 80.

TEGN. TITEL  
 PLAN AV LOFT  
 BLOKK 1

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS  
 LANDSFORBUND  
 ARKITEKTKONTORET  
 KR. AUGUS. SGT. 6, OSLO T. 374284

MÅL: 1:100  
 TEGNET 25/5 1957  
 SIGN. *fs*

RETTET  
 TEGN. NR.  
 5621-4  
 DATO



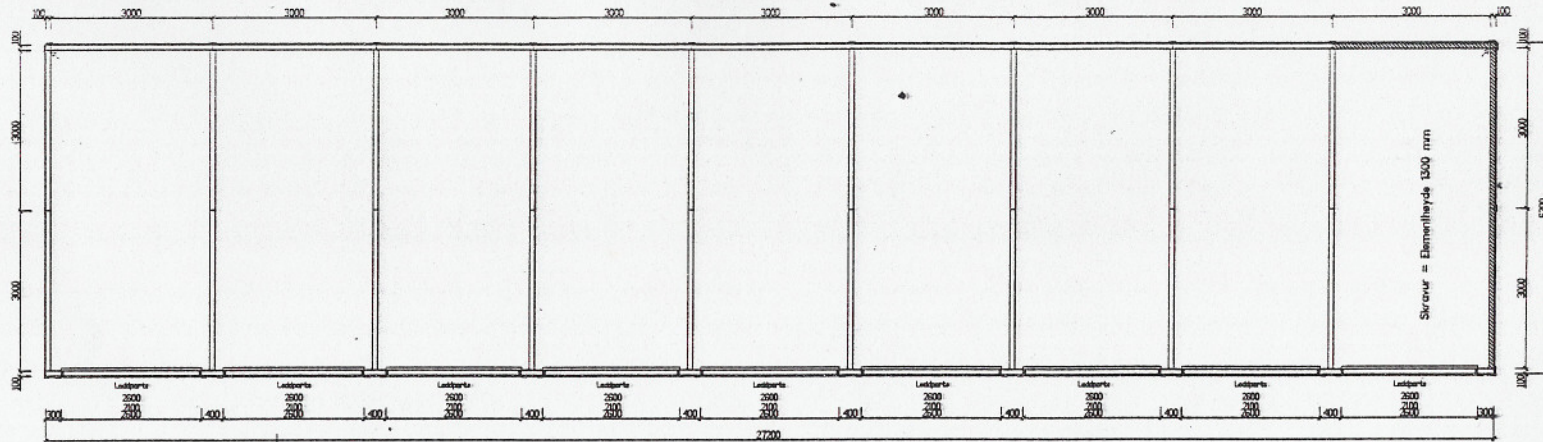
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:

DATA DESIGN SYSTEM

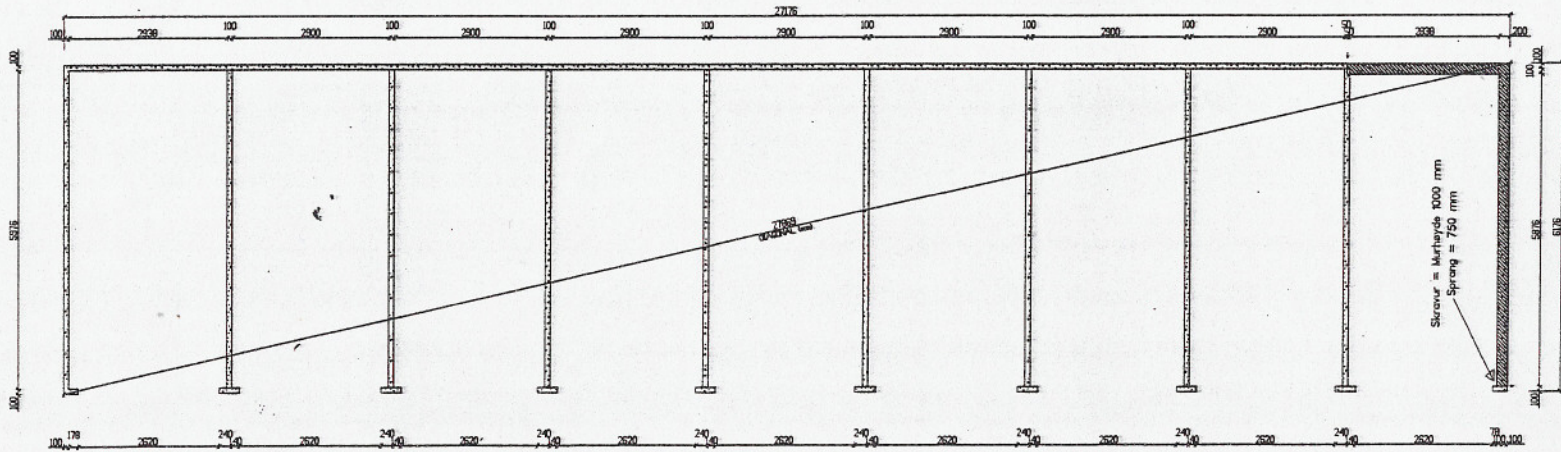
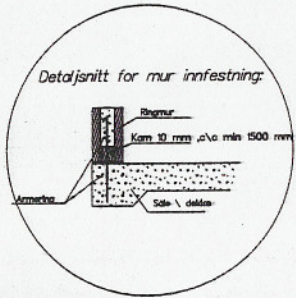
Prod.	Dato:	Sign:



GRIMSTAD GARASJENE



Plan Elementer



Plan Grunnmur

- Grunnmurshøyden må, ved port, være 25 cm over ferdig gulv.
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred.
- Toppen av ringmuren må være i vater



Tlf: 37 25 75 00  
Fax: 37 25 75 01

Kunde Nr.: 606570

BYA	BRA	Grr.	Brr.
NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT		UGLAND INDUSTRIER AS er Holdt: TÅKSTOLKONTROLLERT for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater	

Vestby Borettslag  
Grunnmur Hovedplan

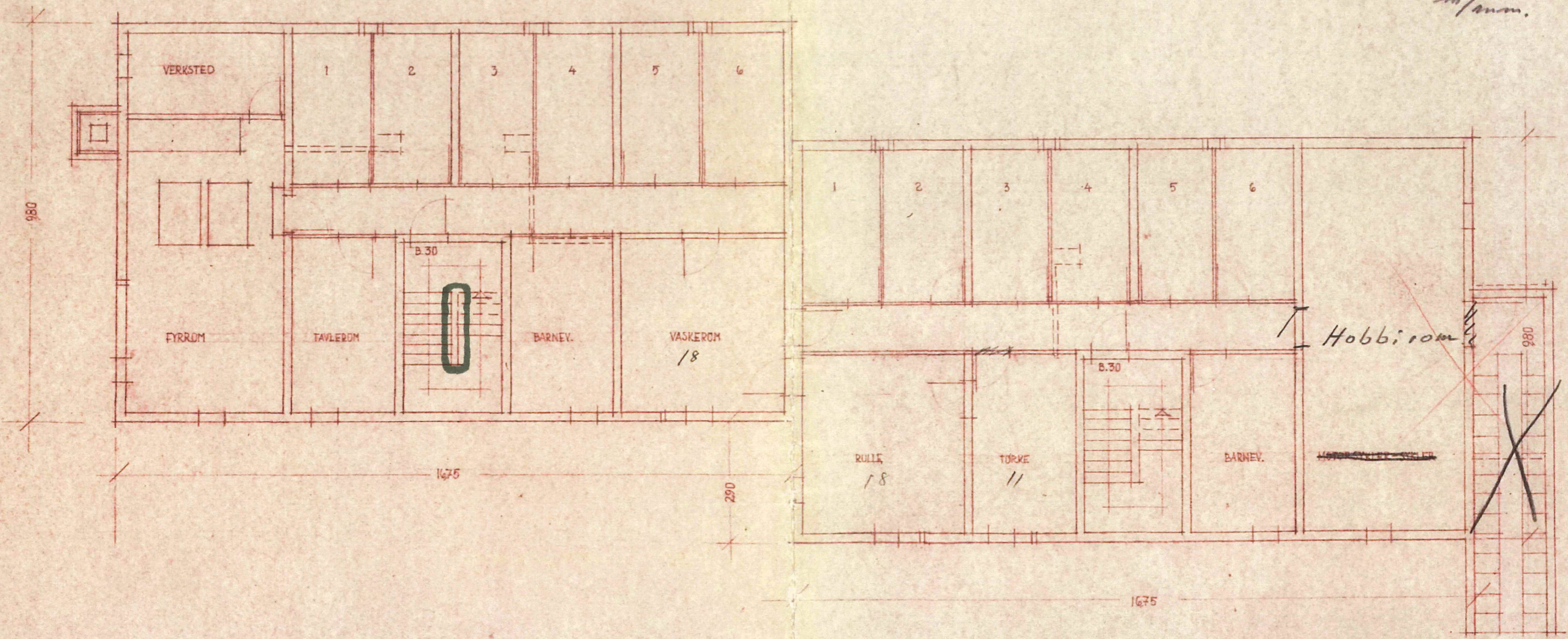
Rekkegarasje: Liggende Type S, c/c 300 x 620 cm /9rom

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

TEGNET AV: *jok* SKALA: 1:100 DATO: 12.11.01

TEGNINGS NR: **s1081 503**

SKEDSMO BYGNINGSKAL  
 Sak nr. 357/57  
 Godkjent 10/9 1957  
 m/ann.



OPPD. GIVER  
 SKEDSMO BBL  
 STATSRAAD IHLENS  
 VEI NR. 80.

TEGN. TITEL  
 PLAN AV  
 KJELLER  
 BLOKK 1.

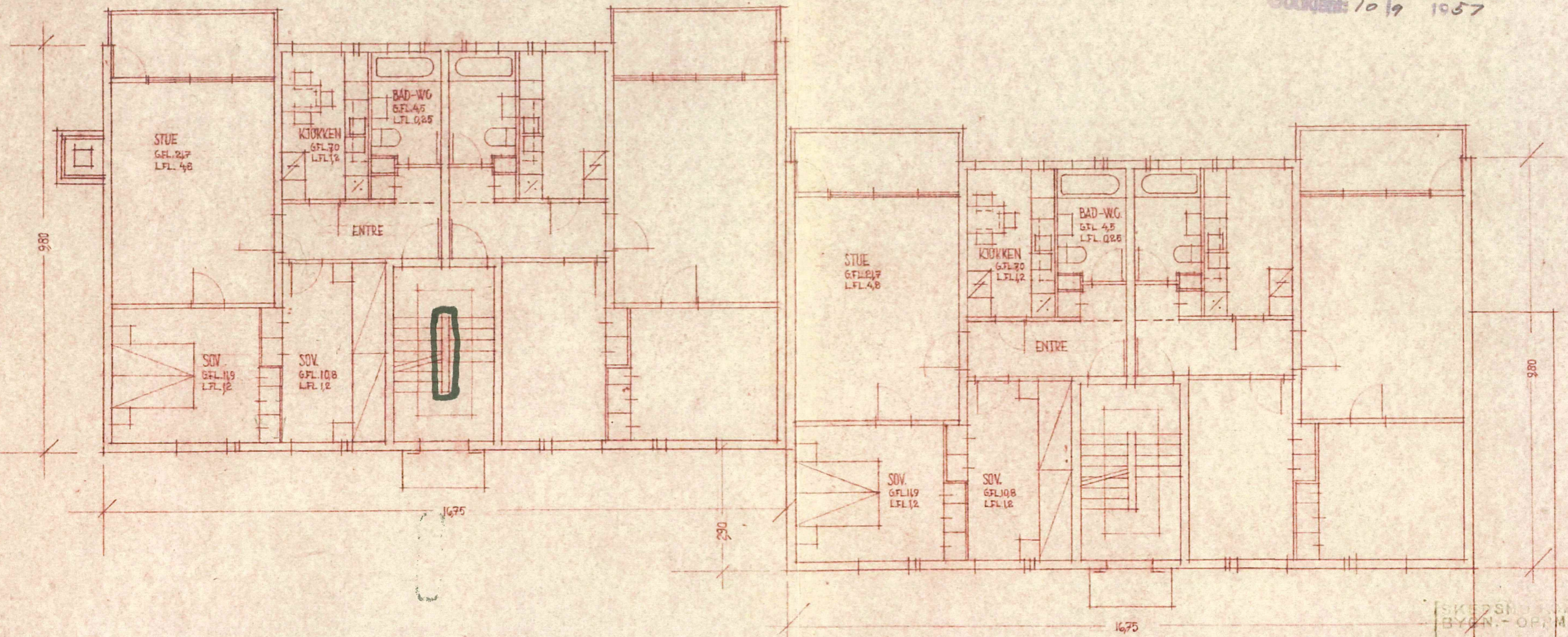
SKEDSMO KOMMUNE  
 BYGN.-OPPM. SJEF.  
 000624 - -4JUL57  
 Ark. nr.

NBBL ALLMUNNEN BOLIGVEISELAGS  
 LANDSFORBUH  
 ARKITEKTKONTOR  
 KR. AUGUSTGGY 6, OSLO T 334284

MAL: 1:100  
 TEGET 25.5.1957  
 SIGN 1/3

RETTEL DATO  
 TEGN. NR.  
 5621-1

SKEDSMO BYGNINGSBUREAU  
 Sak nr. 3571 57  
 Godkjent: 10/9 1957



SKEDSMO KOMMUNE  
 BYGN.- OPPM. SJEF.  
 000624 -- 4JBL57  
 Ark. nr.

OPDR. GIVER  
 SKEDSMO BBL.  
 STATSRÅD IHLENS VEI  
 NR 80.

TEGN. TITEL  
 PLAN AV  
 1. ET.  
 BLOKK 1

NBBL A/NORSKE BOLLIGBYGGELAG  
 LANDSFORBUND  
 ARKITEKTKONTORET  
 KR. AUGUST LOU, OSLO T. 3142 11

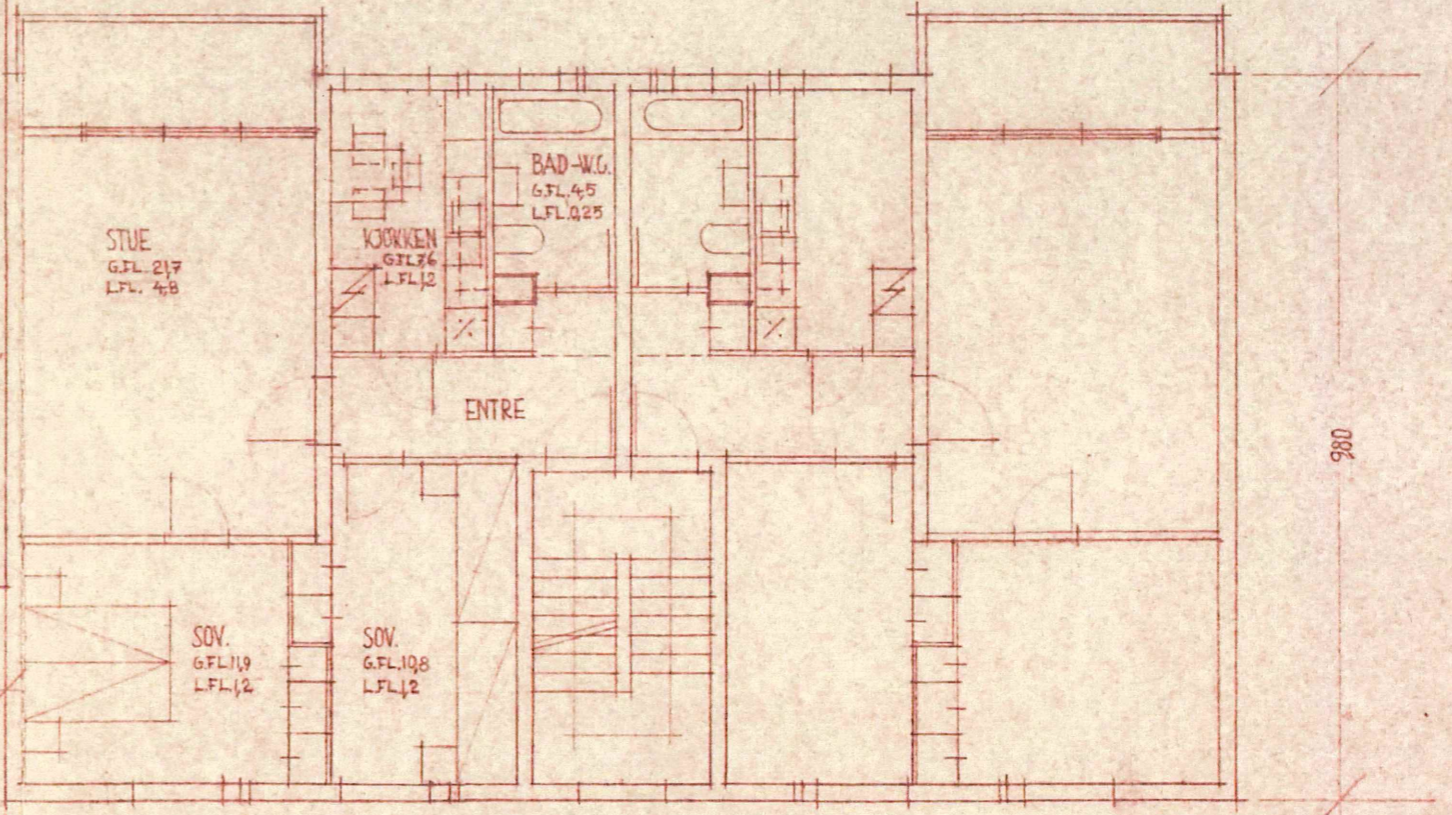
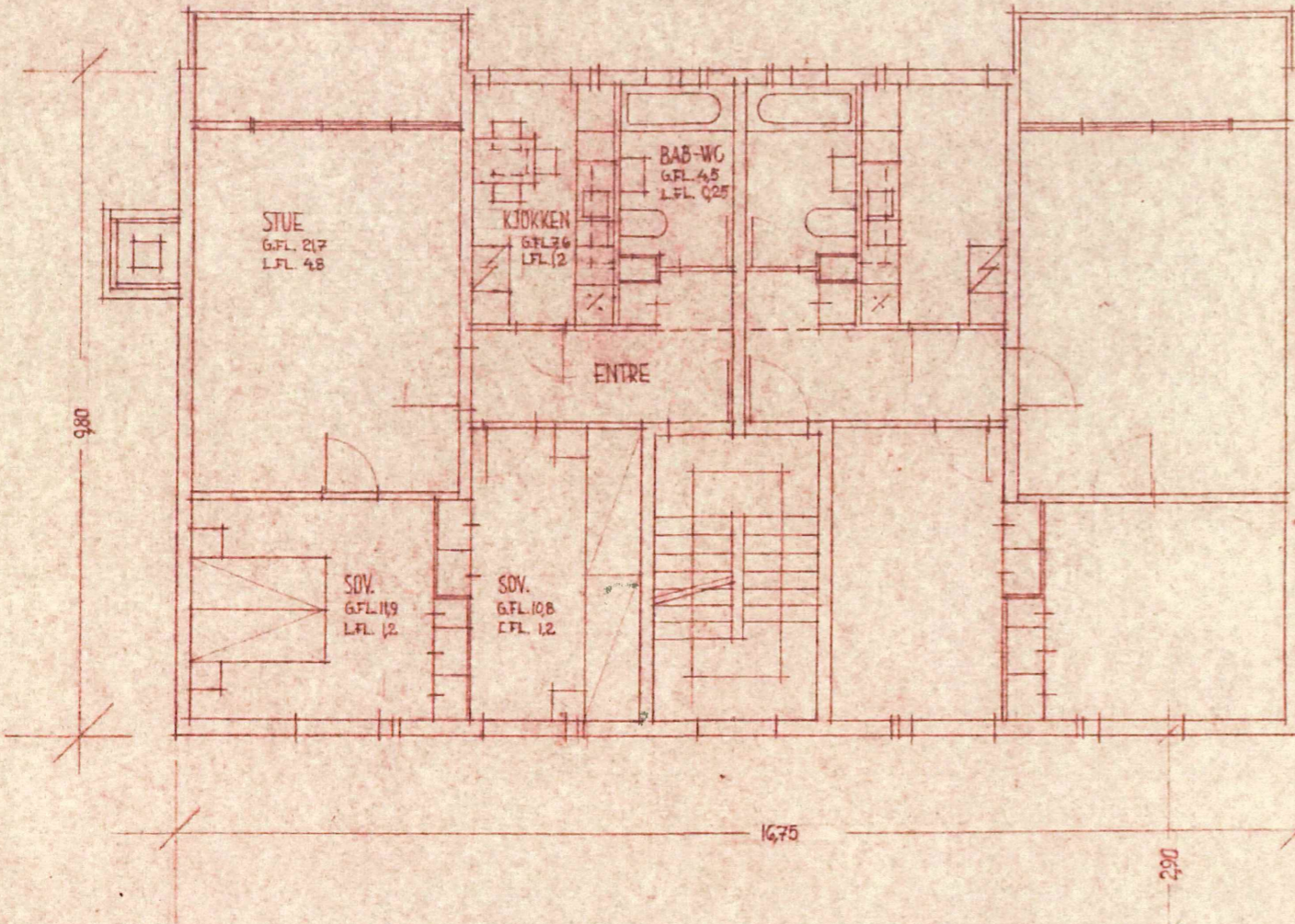
MÅL: 1:100  
 TEGNET 25.5 1957  
 SIGN. *js.*

RETTEI	DATO
TEGN. NR.	
5621-2	

SKEDSMO BYGNINGSKAL

Sak nr. 357/57

Godkjent: 10/9 1957 *af anm.*



BYGNINGSKAL  
BYGN.-OPPDR. SJEF  
000624 -- 4 JUL 57  
Ark. nr.

OPPDR. GIVER  
SKEDSMO BBL.  
STATSRÅD IHLENS VEI  
NR. 80.

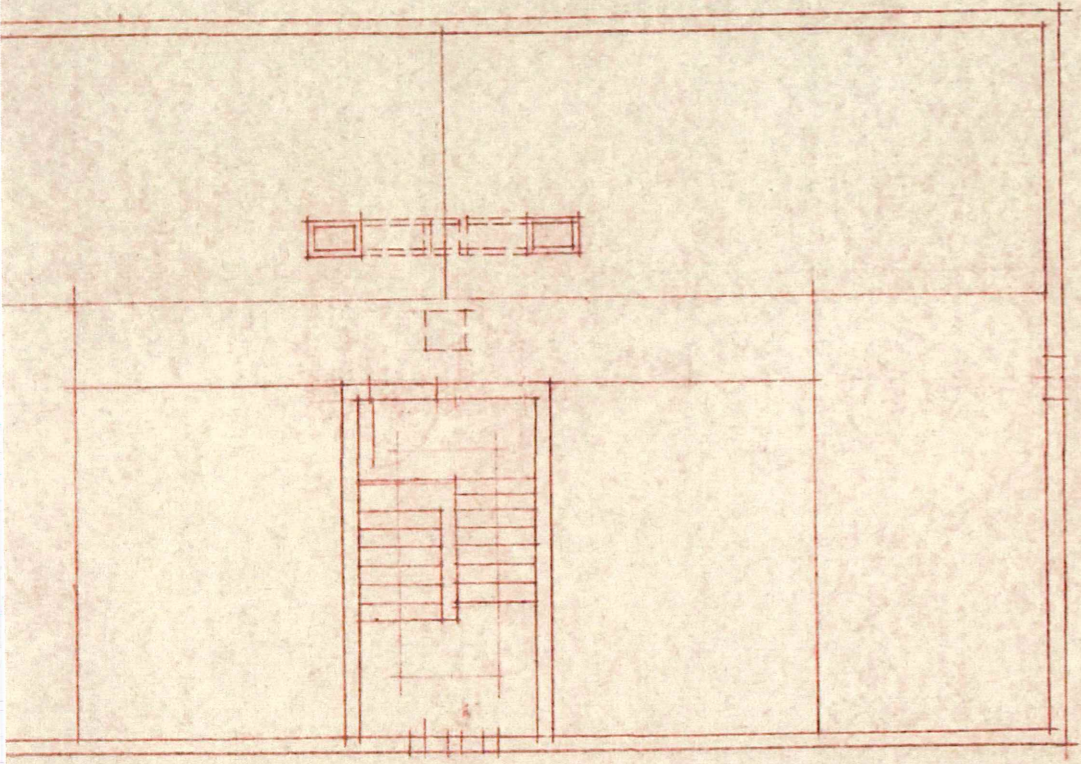
TEGN. TITEL  
PLAN AV  
2. OG 3. ET.  
BLOKK 1.

NBBL A. LINDSHE, SOLID, SSELAND  
LANDSFORBUDD  
ARKITEKTKONTORET  
KR. TULLUSVEI 6, OSLO T. 25 42 84

MÅL: 1:100  
TEGNET 25.5.1957  
SIGN. *[Signature]*

RETTET	DATO
TEGN. NR.	
5621-3	

SKEDSMO BYGNINGSRÅD  
 Sak nr. 357/57  
 Godkjent 10/9 1957 m/ann.



SKEDSMO KOM. LØSE  
 BYGN.-OPP.M.SJEF  
 000624 -- 4JUL57  
 Ark.no.

OPPDR. GIVER  
 SKEDSMO BBL  
 STATSRAAD IHLENS VEI  
 NR. 80.

TEGN. TITEL  
 PLAN AV LOFT  
 BLOKK 1

NBBL ALLNORSKE BOLIGBYGGELAGS  
 LANDSFORBUND  
 ARKITEKTKONTORET  
 KR. AUGUST SGT. 6, OSLO T. 374284

MÅL: 1:100  
 TEGNET 25.5 1957  
 SIGN *[Signature]*

RETTET	DATO
TEGN. NR.	5621-4

# Nabolagsprofil

Statsråd Ihlens vei 86B - Nabolaget Sagdalen - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Rettenveien Linje 375, 381	2 min 0.2 km
Sagdalen stasjon Linje L1	5 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	5 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.6 km
Hovedøya Linje B1, B2	23 min 20.6 km

## Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Frydenlund skole og ressursenter (1-10 kl.) 50 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	13 min 1 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 0.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 2.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



## Kvalitet på skolene

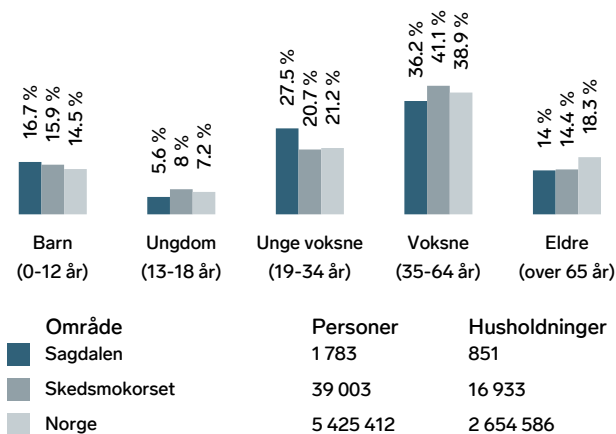
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling





## Barnehager


Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	12 min 1 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 1.1 km
Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	15 min 1.2 km

## Dagligvare


Joker Strømmen Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Coop Extra Skjettentoppen	8 min

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 90/100

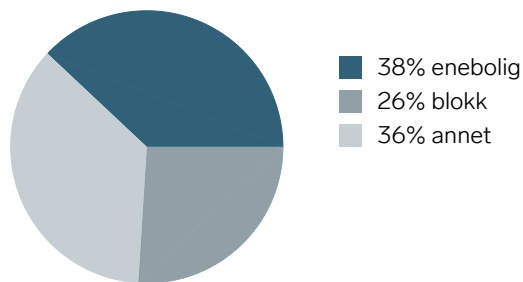
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 84/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100





## Sport

-  Sørjordet ballbinge 8 min   
Ballspill 0.7 km
-  Sagdalen barneskole 11 min   
Aktivitetshall, ballspill 1 km
-  Fresh Fitness Strømmen 20 min 
-  SATS Lillestrøm 6 min 

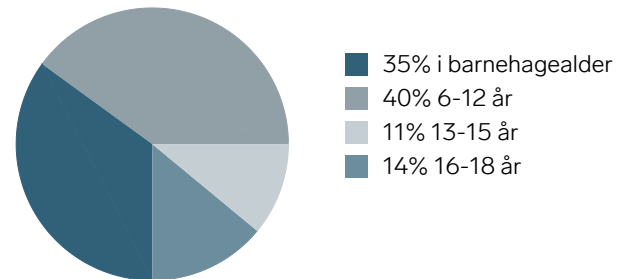
## Boligmasse



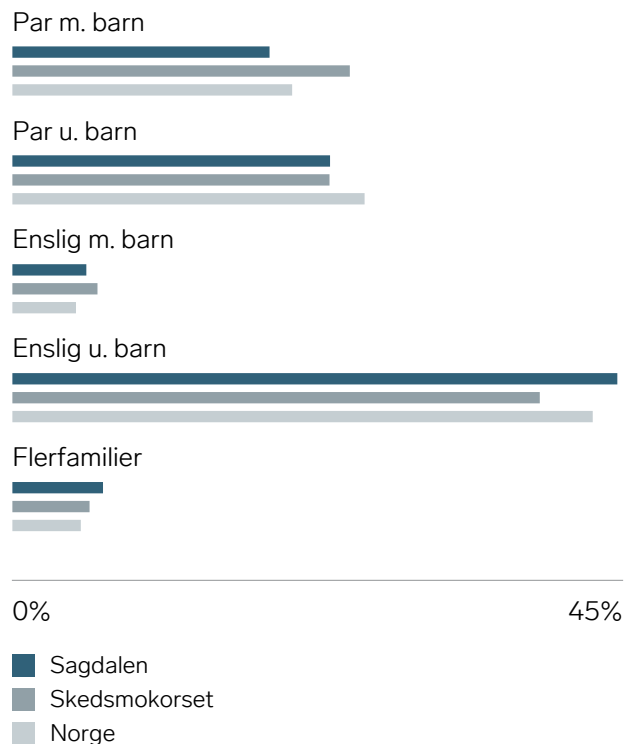
## Varer/Tjenester

-  Strømmen Storsenter 18 min 
-  Apotek 1 Skjettentoppen 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

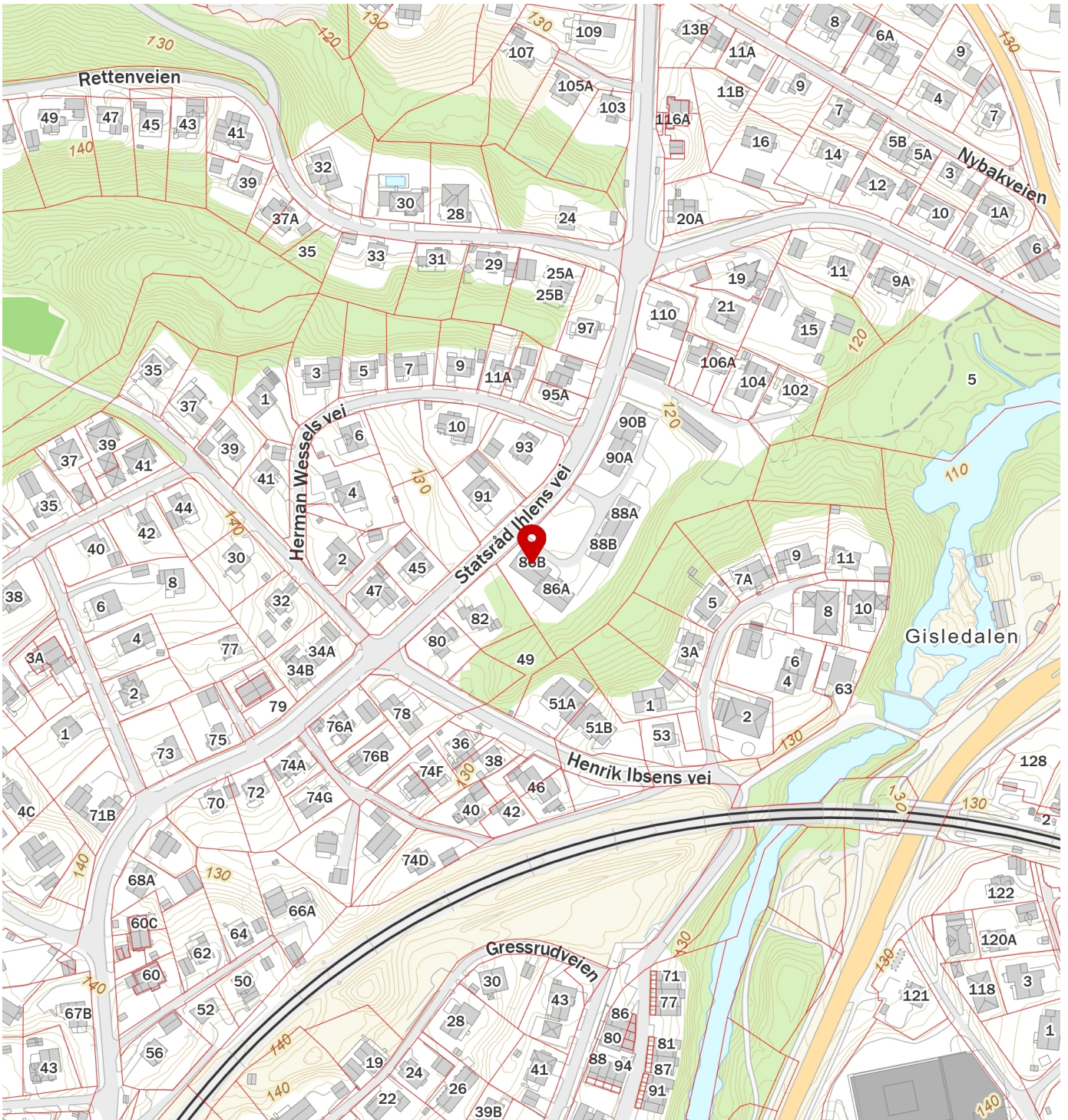
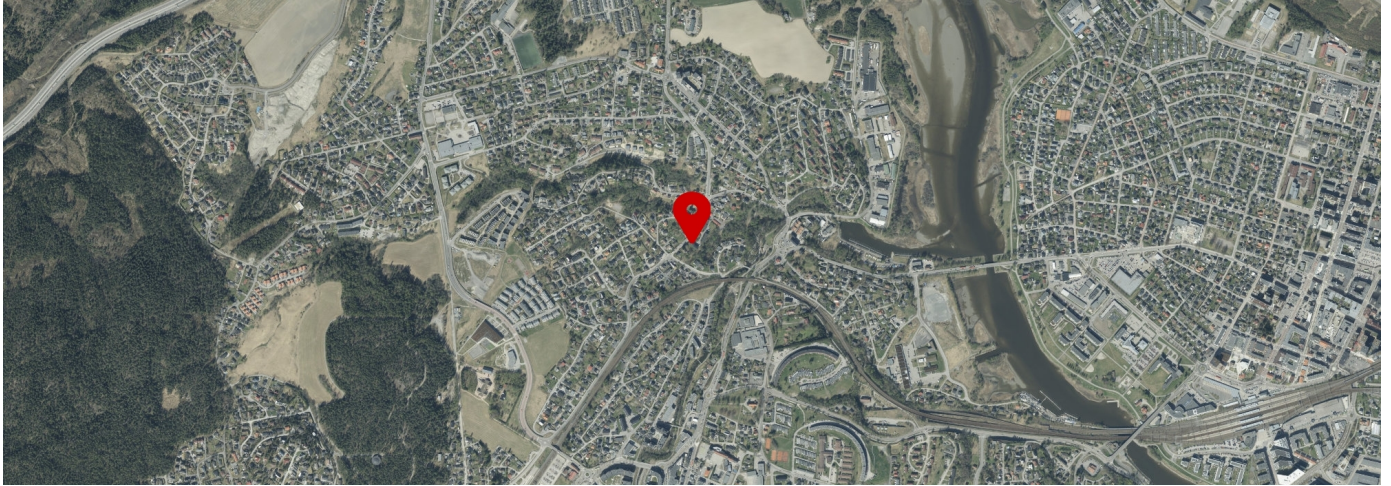


## Familiesammensetning



## Sivilstand

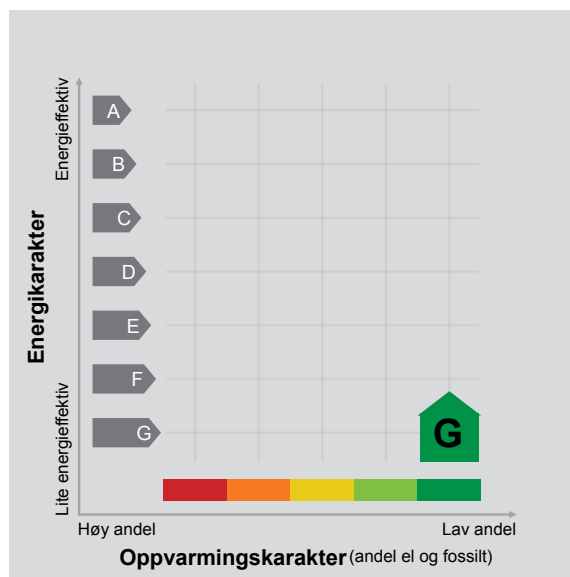
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# ENERGIATTEST



Adresse	Statsråd Ihlens vei 86B
Postnummer	1465
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	112
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22257110
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-151860
Dato	06.08.2025



**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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre bygg skader.





---

## 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>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1959
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	66
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon





---

## 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

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### 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: 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 utendørs

### **Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: 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.

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### **Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utluffing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 23: 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.