Norsk takst

Tilstandsrapport

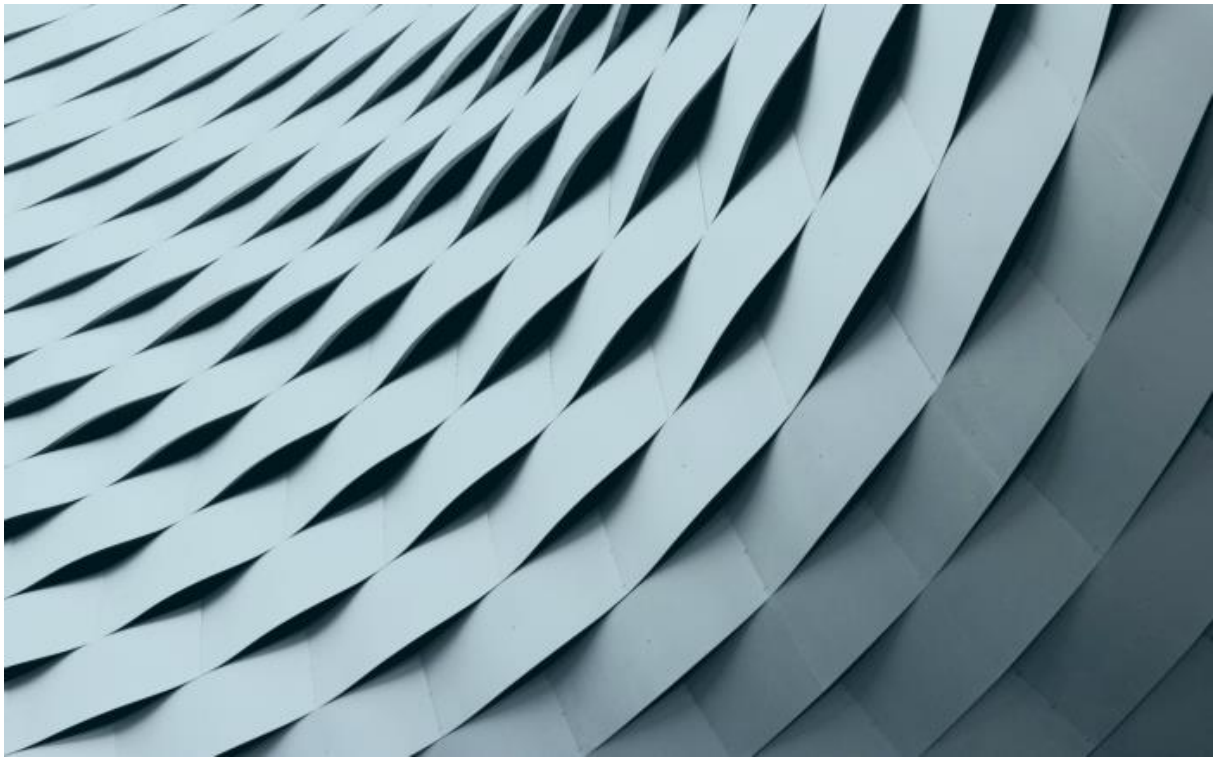
Prost Holms vei 457, 2019 SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 21, bnr. 34

Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2220 **Eiendomsverdi ref nr:** YY1778

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:** Oppdragsnummer: 202250089

HARALDSEN TAKSERING

NITO

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

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

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

Kjedehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

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

Bygningen har nyere malte trevinduer med 2-lags glass, noe ulik alder fra 2009- 2013 samt eldre 3 lags vinduer fra 1980 tallet stedvis.
Inngangsdør med glassfelt. Balkongdør med glass fra 2007 og 2005.
Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.
Terrasse på mark med adkomst fra stuen i 1. etasje.
Oppmålt til cirka 29m2.

Terrasse på mark ved inngang cirka 10m2.

Balkong med adkomst fra stuen i 2. etasje. Oppmålt til cirka 8m2.
Rekkverk ca 923mm.

INNVENDIG Gå til side

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

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ja.
Alder fra 2023.
Veggene har fliser. Taket er malt og innehar spotter.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra dør til sluk. Øvrig ca 1:100 fall. Dusjsone med 1:50 fall 80cm ut fra dusj.
Det er plastsluk og membran.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbar dør i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning med spotter.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

Vaskerom / wc
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ja.
Alder fra 2023.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra dør til sluk. Terskel ca 15mm.
Det er plastsluk og membran.
Vaskerom Rommet har veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Klargjort for servantskap, etablert kv og vv samt avløp.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN Gå til side

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til skapet gjøres fra soverom. Dren fra skapet til baderom.
Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte

Beskrivelse av eiendommen

vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Det er avløpsrør av plast. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Det er ikke konkret målt luftutskifte per time i boligen og det legges til grunn at dette og følge dagens krav. Konstruksjoner for ventilasjon er ofte skjult i vegger og bak kasser, over himlinger slik at full kontroll av anlegget er ikke mulighet når bygget er ferdig.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på vaskerom. Ukjent alder.
Elektrisk oppvarming i boligen med varmefolie og varmekabler i bad. Termostater i hvert rom.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Bygningen har grunnmur av mur/betong.
Opparbeidet tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen. Jamfør hovedpunkt i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

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

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

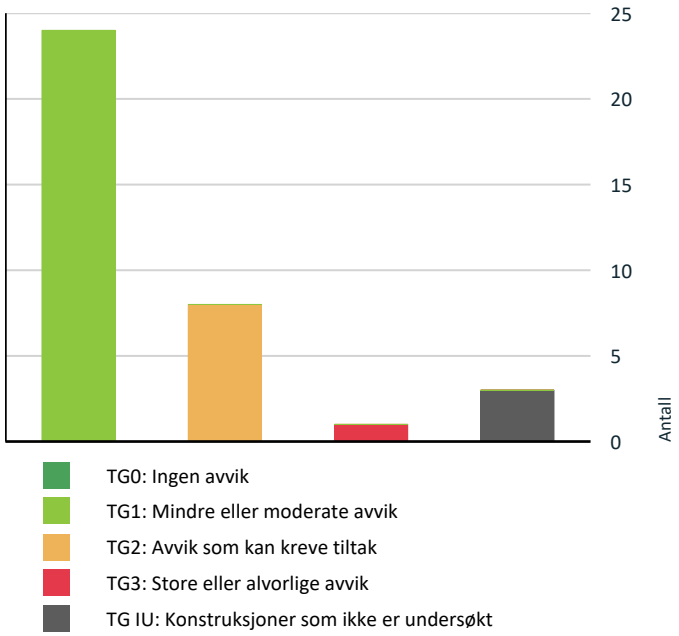
Du slipper å søke om å bygge dersom:

terrassen ikke kommer i konflikt med plankart eller planbestemmelser, blant annet byggegrenser, avstandskrav og utnyttelsesgrad
terrassen har en høyde på inntil 1,0 meter fra eksisterende terreng
terrassen er forbundet med en bygning
terrassen ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4,0 meter
rekkverk på terrassen ikke er høyere enn 1,2 meter
terrassen ikke er overbygd
avstanden til nabogrensen er minst 1,0 meter

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

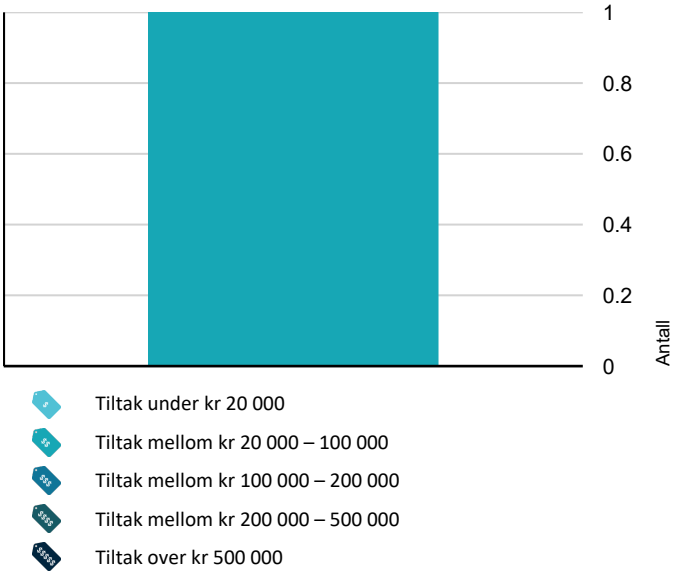
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1984

Kommentar
Infoland.no

Tilbygg / modernisering

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

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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

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

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Garasjens bunsvill bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres slik at den ikke ligger direkte på bakken, for å unngå oppsug av fuktighet og påfølgende råteskader.

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre vinduer bør vurderes for utskifting etter hvert, da de har begrenset isolasjonsevne og kan medføre trekk, skjevheter og økt varmetap.

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på mark med adkomst fra stuen i 1. etasje.
Oppmålt til cirka 29m2.

Terrasse på mark ved inngang cirka 10m2.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stuen i 2. etasje. Oppmålt til cirka 8m2.
Rekkverk ca 923mm.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Overflater med fremstår med noe slitasje på treverk. Noe skjevhet sees i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres lokale utbedringer av slitt treverk og vurderes tiltak for å rette opp skjevheter i konstruksjonen, for å unngå ytterligere forringelse og redusert sikkerhet på balkongen. Skjevheter og slitasje kan over tid føre til økt vedlikeholdsbehov og risiko for følgeskader.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater består av laminat og fliser, malte vegger og himlinger.
Innvendige vegger opplyses å være utforet i nyere tid med isolering (5cm) og dampsperre.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
1. etg
Gang 1. etasje corka 10mm over lengden, bredde cirka 5mm. Soverom cirka 10mm.
2 etg:
Stue 16mm over rommet, soverom ca 11mm over rommet.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring.
Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

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

Noe knirk stedvis.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Boligen kan benyttes med dagens avvik, men dersom tilstandsgrad 1 ønskes oppnådd, må oppretting av gulvene vurderes.
Knirk kan forverres over tid og bør holdes under oppsikt, da det kan indikere bevegelser i konstruksjonen som på sikt kan føre til ytterligere skjevheter eller slitasje.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og innehar spotter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

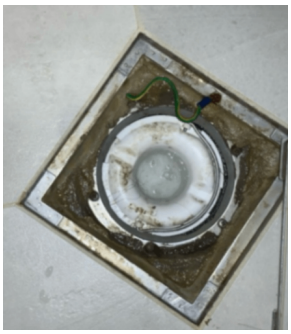
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra dør til sluk. Øvrig ca 1:100 fall. Dusjsone med 1:50 fall 80cm ut fra dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og nyere membran. Alder legges til grunn for TG1.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen.

1. ETASJE > VASKEROM / WC

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM / WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og nyere membran. Alder legges til grunn for TG1.



1. ETASJE > VASKEROM / WC

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM / WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll med fuktmåler på overflate, ingen utslag på befaringen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i

kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med varmefolie og varmekabler i bad.
Termostater i hvert rom. Alder legges til grunn for TG1.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024 Nytt anlegg.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Rett Elektro AS

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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

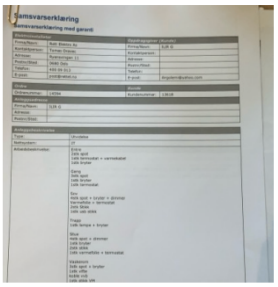
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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?
    Nei

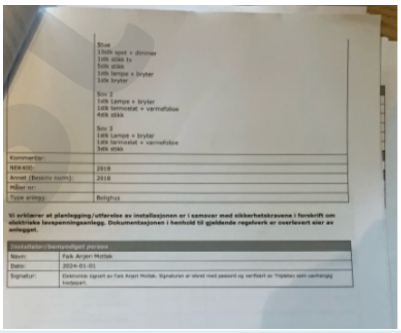
Generell kommentar

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.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke gjennomført undersøkelser av grunnforholdene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt.
Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av mur/betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen. Jamfør hovedpunkt i rapporten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Radonverdier bør utføres hvor dette er aktuelt. Etter tek17 skal det: I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m3.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor gjeldende grenseverdier. Manglende radonsperre og ukjent radonnivå medfører risiko for helseskadelige radonverdier i oppholdsrom.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker. For lave rekkverk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

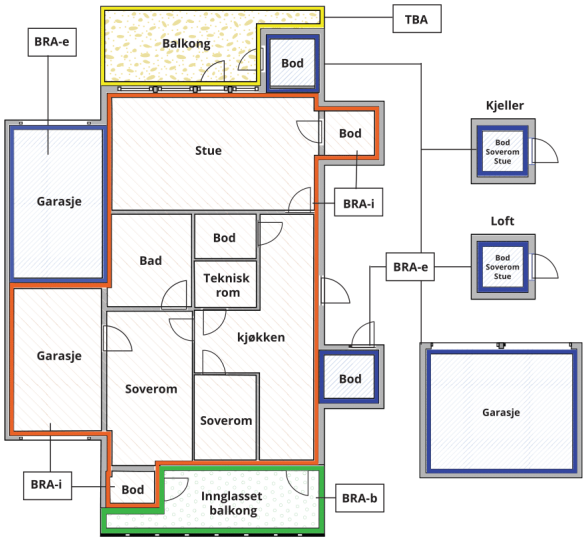
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	56			56	8	3	59
1. Etasje	59	28		87	39		87
SUM	**115**	**28**			**47**	**3**	**146**
SUM BRA	**143**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom		
1. Etasje	Entré, stue, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom / wc	Bod utvendig, garasje	

Kommentar

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

Garasje med grusdekke, cirka 18m2.
Bod bak garasje cirka 10m2

Terrasse ved inngang cirka 10m2.
Terrasse fra 1. etasje på mark, cirka 29m2
Balkong fra stuen 2. etasje cirka 8m2

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

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

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

Du slipper å søke om å bygge dersom:

terrassen ikke kommer i konflikt med plankart eller planbestemmelser, blant annet byggegrenser, avstandskrav og utnyttelsesgrad
terrassen har en høyde på inntil 1,0 meter fra eksisterende terreng
terrassen er forbundet med en bygning
terrassen ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4,0 meter
rekkverk på terrassen ikke er høyere enn 1,2 meter
terrassen ikke er overbygd
avstanden til nabogrensen er minst 1,0 meter

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	34		0	24166.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Prost Holms vei 457

Hjemmelshaver
Sollia Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

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

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
22

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet tomt tilhørende borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperren 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/YY1778

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

SIGNICAT

Egenerklæring boligsalg Gjensidige_flat.pdf
Egenerklæring boligsalg Gjensidige_flat.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Gkolemi, Linta	BANKID	2026-05-15 20:28
Golemi, Ilir-Jan	BANKID	2026-05-14 19:55

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gkolemi, Linta
Golemi, Ilir-Jan

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

202250089

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Prost Holms vei 457

Postadresse (må fylles ut)

2019 Skedsmokorset

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Ilir-Jan Golemi

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

ilirgolemi@yahoo.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

+4792549282

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

September

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Ja ca. 4 år

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gkolemi, Linta
Golemi, Ilir-Jan

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

totalrenovering av bad og vaskerom

2.2 Årstall

2023

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

Rørlegger, elektriker, flislegger og membran

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Renovex AS Elektro AS

2.6 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? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

nytt tak

4.2 Årstall

2025

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

nyt tak

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

I regi av borettslaget som har dokumentasjon

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gkolemi, Linta
Golemi, Ilir-Jan

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ◯ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gkolemi, Linta
Golemi, Ilir-Jan

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

totalrenovering av elektrisk anlegg

9.2 Årstall

2023

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

totaloppuset elektrisk anlegg i boligen i 2023

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Rett elektro AS

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

Nytt rør-i-rør system og nye avløpsrør

12.2 Årstall

2023

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

Nytt rør i rør systm og nye avløpsrør

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Renovex As

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gkolemi, Linta
Golemi, Ilir-Jan

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

totaloppusing, hele huset har varmefolie/varmekabel

15.2 Årstall

2023

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

Alle arbeider

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Rett elektro As

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gkolemi, Linta
Golemi, Ilir-Jan

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

laget nytt hull i pipen i første etasje for peis.

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gkolemi, Linta
Golemi, Ilir-Jan

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gkolemi, Linta
Golemi, Ilir-Jan

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:
Gkolemi, Linta
Golemi, Ilir-Jan

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

◯ Ja
◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:
- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret
- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

◯ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
◯ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: skedsmokorset Dato: 10.05.26 Sign: Ilir-Jan Golemi

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gkolemi, Linta
Golemi, Ilir-Jan

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gkolemi, Linta
Golemi, Ilir-Jan

Vedlegg 2: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Gjensidige

Dokumentet er elektronisk signert av:

Gkolemi, Linta
Golemi, Ilir-Jan

Innkalling til ordinær generalforsamling 23.03.2026 for 240 Sollia Terrasse Borettslag.

Møtested: Sten Menighetshus, Gjoleidveien 5, 2019 Skedsmokorset
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 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: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkommen sak fra andelseier - Vinduer og inngangsdører 4-mannsboliger
Sak 6: Innkommen sak fra andelseier - Parkering
Sak 7: Innkommen sak fra andelseier - Etablering av ny ute- og grillplass
Sak 8: Personvalg ekstern styreleder for perioden 23.03.2026-31.10.2026
Sak 9: Personvalg ekstern styreleder for perioden 01.11.2026 - frem til ordinær generalforsamling i 2028
Sak 10: Personvalg
Sak 11: Valg av delegater til boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Forretningsfører Eirik Risberget velges som møteleder. Èn andelseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir derfor i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 6 030 207,- (mot budsjett 5 863 284,-)
Utgifter: 19 632 640 (mot budsjett 24 903 632,-)

Resultat: -13 602 434 (mot budsjett -19 078 916,-)
Disponible midler pr 31.12: 4 598 791,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Avvik mot budsjett på driftskostnader skyldes hovedsakelig:
- Større vedlikehold/påkostninger: Påløpt lavere kostnader enn budsjettert
- Prosjektledelse: Påløpt lavere kostnader enn budsjettert
- Kommunale avgifter - Påløpt lavere kostnader enn budsjettert

Avvik mot budsjett på driftskostnader skyldes hovedsakelig:
- Det er budsjettert i henhold til nedbetalingsplanen som gjaldt før delutbetaling av borettslagets lån som ble gjort i januar og april 2025.

Nivået på disponible midler i borettslaget er innenfor BORI sitt anbefalte minimumsnivå som er kr 2 325 744.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til samlet styrehonorar er kr 370 000. Styret fordeler selv honoraret.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 370 000,-

Mot
"Forslag avvises"

Sak 5: Innkommen sak fra andelseier - Vinduer og inngangsdører 4-mannsboliger

I 4-mannsboligene er både inngangsdører til hver boenhet og de store vinduene mot terrasse originale fra 1983. Tilstanden er nå slik at det blåser tvers igjennom vinduene, med betydelig trekk, varmetap og redusert bokomfort. Dette gir økte energikostnader og indikerer at bygningsdelene har nådd eller passert forventet levetid.

Innsenders forslag
Generalforsamlingen vedtar at styret igangsetter en teknisk vurdering av tilstanden på vinduer og inngangsdører i 4-mannsboligene, inkludert behov for utskifting eller rehabilitering, kostnadsestimat og forslag til finansiering (økning i felleskostnader, engangsinnbetaling eller låneopptak). Saken legges frem for generalforsamlingen når vurderingen foreligger.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Styret følger vedlikeholdsplanen for borettslaget (BORI VLP).

Mot
Forslagene avvises

Sak 6: Innkommen sak fra andelseier - Parkering

Generalforsamlingen ber styret utrede mulige tiltak for å bedre parkeringssituasjonen, herunder bedre utnyttelse av eksisterende areal, oppmerking/omorganisering eller andre aktuelle løsninger. Styret bes komme tilbake med en vurdering og eventuelle kostnadsoverslag til senere behandling:

Det er i dag for få parkeringsplasser i borettslaget. Dette skaper daglige utfordringer for beboere og besøkende, og fører til uforutsigbarhet og belastning i hverdagen.

Forslaget tas delvis til følge. Det er planlagt oppstart av garasjeprosjekt i 2026, som vil endre

parkeringssituasjonen i borettslaget. Styret har i 2026 engasjert prosjektleder fra BORI for fase 1: Etablering av nye garasjer.

Det er i dag en (1) garasjeplass som medfølger hver andelsleilighet (foruten eneboliger som har egen carport). Denne garasjen leies ut av borettslaget til beboere for 50 kroner per måned. Dette beløpet betales via månedlige felleskostnader. Husordensregler, punkt 3. Bilkjøring, parkering og garasjer.

Dagens praksis, er at styret utsteder parkeringstillatelser til kjøretøy på p-plassen etter behov. Det har i løpet av siste årene, blitt større kjøretøy og flere biler per husstand. Styret ønsker å strukturere opp og innstramme dagens praksis, da det er viktig å utnytte alle parkeringsplassene vi har tilgjengelige.

Styret er kjent med at det beboere som bruker garasje til andre formål enn parkering, eller leier ut garasjen til beboere i andre borettslag. Dette bidrar til å forverre parkeringssituasjonen. Styret har arbeidet med forslag til midlertidig løsning for å bedre parkeringssituasjonen – frem til oppstart av garasjeprosjektet ila. 2026. Det er avhengighet til tilbudsgrunnlaget og estimert tidslinje for prosjektets videre faser – om det er hensiktsmessig å innføre den midlertidige løsningen. Beslutningsgrunnlag er estimert å mottas ila. et par måneder.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Generalforsamling vedtar styrets innstilling til midlertidig løsning av parkeringsplasser i henhold til vedlegg

Mot
Forslag avvises

Sak 7: Innkommen sak fra andelseier - Etablering av ny ute- og grillplass

Lagt frem av beboer:
jeg vil foreslå å flytte benkene som i dag står ved lekeplassen. Disse blir i liten grad brukt, hovedsakelig på grunn av mye støy fra veien. Dessverre har dette heller ikke blitt bedre etter etablering av den nye støyvollen.
I stedet foreslår jeg at vi etablerer en ny og mer attraktiv uteplass mellom boligene 387 og 395. Her kan vi lage en hyggelig samlingsplass med benker, grill, frukttrær og blomsterkasser. Dette vil kunne bli en ny og bedre grillplass som faktisk blir brukt av beboerne.
Den eksisterende grillplassen ved lekeplassen kan da fjernes og området kan planeres, tilføres jord og sås med gress. På den måten får vi en flott gressbane i tilknytning til lekeplassen, samtidig som vi får en mer skjermet og trivelig grillplass et bedre egnet sted.
Jeg håper dette kan vurderes som et positivt tiltak for bomiljøet.

Styrets innstilling:
Styret er positiv til forslag som kan øke trivsel i borettslaget. Styrets innstilling er at denne sak

tas
opp på nytt etter prosjekt for garasjer og asfaltering er gjennomført.
Det er planlagt oppstart av fase 1 av garasjeprosjekt (innhenting av tilbud) i løpet av februar 2026, og estimert oppstart av kommende faser i løpet av 2026. I prosjektperioden vil ett av styrets forslag være, å søke tillatelse hos kommunen til å parkere borettslagets kjøretøy på grusbanen – da garasjer og p-plasser vil være utilgjengelige. Dette vil medføre bla. midlertidig stenging av lekeplass grunnet økt trafikk gjennom grusvei etablert i forbindelse med ny støyskjerm.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Sak tas opp på nytt med styret etter at prosjekt for garasjer og asfaltering er gjennomført.

Mot
Avvises

Sak 8: Personvalg ekstern styreleder for perioden 23.03.2026-31.10.2026

Erling Moberg foreslås valgt som styreleder for perioden 23.03.2026 - 31.10.2026 stiller som styreleder fra 23.03.2026 til 31.10.2026.
Honorar etter foreslått tilbud: Timepris kr 1 500,-

Kandidater til **Styreleder**:

- Erling Moberg

Sak 9: Personvalg ekstern styreleder for perioden 01.11.2026 - frem til ordinær generalforsamling i 2028

Geir Olstad foreslås valgt som styreleder for perioden 01.11.2026 og frem til ordinær generalforsamling i 2028
Honorar etter foreslått tilbud: Kr 16 760 i måneden. Utgjør kr 201 000 pr år.
Overskytende timer utover 16,75 timer honoreres med kr 1000,- pr. time.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Geir Olstad

Sak 10: Personvalg

I henhold til borettslagets vedtekter skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Lillian Pettersen og Espen Dyrlie ble valgt som styremedlem for 2 år i 2025, og er derfor ikke på valg.

Det er derfor behov å velge 2 styremedlemmer (2 år) og 3 varamedlemmer (1 år).

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

- Ingar Jensen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Ingar Jensen
- Stephano Smit

Kandidater til **Valgkommittè**:

Sak 11: Valg av delegater til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Kandidater til **Delegat** :
Kandidater til **Varadelegat**:

Sollia Terrasse Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2025 for styreperioden 2025/2026

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Christin Andersson	(valgt for 2 år i 2024)
Nestleder	: Erling Krokan	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Lillian Pettersen	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Espen Dyrlie	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Jarle Selvåg	(valgt for 2 år i 2024)

Jarle Selvåg gikk ut av styrevervet august 2024, Lene Madsen har fungert som styremedlem i perioden frem til generalforsamling 2026.

Varamedlemmer til styret:

Lene Madsen	(valgt for 1 år i 2025)
Veronica Andersson	(valgt for 1 år i 2025)
Øyvind Kjeksrud	(valgt for 1 år i 2025)

Valgkomite: Det ble ikke valgt valgkomite av generalforsamlingen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

Delegat:
Erling Krokan
Jarle Selvåg

Varadelegat
Lene Madsen
Espen Dyrlie

SELSKAPSINFORMASJON
A/L Sollia Terrasse Borettslag ble stiftet 13. juli 1983 av Skedsmo Boligbyggelag, og har organisasjonsnummer 948757141.

Borettslaget består av 75 andeler.

Eiendommen har gnr 21, bnr 34 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Innmeldte og innkomne saker og søknader fra beboere via Lettstyrt.
- Parkeringssaker

Av andre større saker kan nevnes:

- Takprosjekt –ferdigstilles februar 2026
- Utskifting av brannslukkere og brannvarslere til alle boenheter i 2025

Dugnad og vedlikehold av fellesområdene

- I perioden er det avholdt følgende dugnadsarbeider:
  - Vårdugnad
  - Høstdugnad
- Styret har i 2025 leid inn hjelp til å utføre gressklipping av fellesområdene.

Vedlikehold av garasjer og uteområder

- Det ble enstemmig vedtatt på generalforsamling 2024 igangsetting av vedlikehold av garasjer samt uteområder beskrevet i saken fremlagt generalforsamlingen. Det ble planlagt oppstart av prosjektet våren 2026, med forbehold om ukjente momenter skulle dukke opp, hvor styret ville omprioritere rekkefølgen på tiltakene.
- Styret har i 2026 engasjert prosjektleder fra BORI for fase 1: Etablering av nye garasjer:
  - Utarbeidelse av tilbudsgrunnlag:
    - Juridiske bestemmelser
    - Teknisk beskrivelse
    - Utarbeidelse av dokumenter for byggherrens HMS ansvar (SHA-plan)

- Styret har i 2026 engasjert prosjektleder fra BORI for fase 1: Rehabilitering asfalt og overvann:
  - Utarbeidelse av tilbudsgrunnlag:
    - Juridiske bestemmelser (BOK 0)
    - Teknisk beskrivelse

        - Utarbeidelse av dokumenter for byggherrens HMS ansvar (SHA-plan)

- Når styret mottar tilbudsgrunnlag, vil det planlegges for prosjektene videre. Avhengig av tilbudet vil styret ta en vurdering om det er behov for ekstraordinær generalforsamling eller et beboermøte for videre informasjon. Estimert oppstart på prosjektene er ila. 2026.

Låneopptak
Pr. 31.12.2025 var saldo lån kr 27 963 441, av et totalt låneopptak på 28 350 000 i forbindelse med takrehabiliteringen.
Total kostnad for takrehabilitering er under ferdigstillelse, men ligger an til å bli rett i underkant av 27 millioner. Det er dermed et restbeløp på 1,4 millioner som kan benyttes til garasjeprosjekt.

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

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 23.02.2026

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Sollia Terrasse Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 896 781	4 577 558	5 803 284	7 123 660
Annen driftsinntekt	2	87 494	102 995	60 000	60 000
Sum driftsinntekter		**5 984 275**	**4 680 553**	**5 863 284**	**7 183 660**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	434 582	263 771	419 350	455 770
Konsulenttjenester	4	663 233	739 034	1 244 999	229 997
Kontingenter	5	30 604	30 604	31 500	31 500
Rep og vedlikehold	6	15 669 666	12 573 294	19 431 999	631 999
Forsikringer		619 446	557 524	613 998	650 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	96 957	1 428 717	1 002 788	1 650 000
Energi og fyring		104 505	73 983	60 000	99 999
Kabel-TV og telefoni		415 810	387 202	405 999	460 260
Driftskostnader	8	104 417	110 450	150 000	120 999
Leiekostnader		0	0	6 000	6 000
Andre driftskostnader	9	114 378	195 459	266 999	161 699
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	1 110	20 000	5 000
Sum driftskostnader		**18 253 598**	**16 361 148**	**23 653 632**	**4 504 222**
Driftsresultat før finansposter		**-12 269 324**	**-11 680 595**	**-17 790 348**	**2 679 438**
Finansielle poster					
Finansinntekt		45 932	2 390	-38 568	0
Finanskostnad		1 379 042	102 222	1 250 000	1 471 797
Sum finansposter		**-1 333 110**	**-99 833**	**-1 288 568**	**-1 471 797**
Årsresultat		**-13 602 434**	**-11 780 427**	**-19 078 916**	**1 207 641**
Overført til annen egenkapital	12	-11 657 784	-11 780 427	0	0
Overført udekket tap	12	-1 944 650	0	0	0
Sum disponering		**-13 602 434**	**-11 780 427**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Sollia Terrasse Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	23 560 272	23 560 272
Tomt	10, 16	7 863 228	7 863 228
Sum varige driftsmidler		31 423 500	31 423 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**31 423 500**	**31 423 500**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 168 663	1 042 730
Kundefordringer		36 829	-126 956
Andre fordringer		54 578	0
Sum fordringer		1 260 070	915 774
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 626 470	972 330
Sum omløpsmidler		**6 886 540**	**1 888 103**
SUM EIENDELER		**38 310 040**	**33 311 603**

Balanse 31.12.2025

Sollia Terrasse Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	7 500	7 500
Annen egenkapital	12	0	11 657 784
Udekket tap	12	-1 944 650	0
Sum egenkapital		**-1 937 150**	**11 665 284**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	27 963 441	9 412 594
Borettsinnskudd	15, 16	9 996 000	9 996 000
Sum langsiktig gjeld		37 959 441	19 408 594
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 133 101	2 179 926
Annen kortsiktig gjeld	17	154 647	57 800
Sum kortsiktig gjeld		2 287 748	2 237 725
Sum gjeld		**40 247 190**	**21 646 319**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**38 310 040**	**33 311 603**

Sollia Terrasse Borettslag

Christin Andersson
Styrets leder

Espen Hamre Dyrlie
Styremedlem

Lillian Pettersen
Styremedlem

Erling Vargas Krokan
Styremedlem

Jarle Selvåg
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.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3205.21.34, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	3 757 248	3 396 907	3 757 285	3 857 284
Stipulerte renter	1 355 928	0	1 250 000	1 471 797
Stipulerte avdrag	350 705	0	360 000	422 520
Kabel TV/bredbånd	405 900	387 046	405 999	460 260
Garasje	27 000	27 000	30 000	31 800
Kommunale avgifter	0	766 605	0	879 999
Sum felleskostnader	**5 896 781**	**4 577 558**	**5 803 284**	**7 123 660**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	5 944	0	0	0
Dugnad	-3 000	0	0	0
El bil/ladeanlegg	84 549	102 995	60 000	60 000
Sum andre driftsinntekter	**87 494**	**102 995**	**60 000**	**60 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	27 570	12 210	0	30 000
Feriepenger	3 308	1 465	0	3 600
Godtgjørelse til styre- og	350 000	217 500	370 000	370 000
Arbeidsgiveravgift	53 237	32 389	49 350	52 170
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	466	207	0	0
Sum lønnskostnader	**434 582**	**263 771**	**419 350**	**455 770**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm. Styrets julebord , ref. note 9.

Borettslaget har 1 ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 688	5 531	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	167 863	160 175	155 000	174 999
Andre forvaltningstjenester	1 175	2 240	2 000	2 000
Juridisk bistand	0	0	30 000	30 000
Vedlikeholdsplan	0	1 056	35 000	0
HMS	0	0	1 000	999
Prosjektledelse	473 169	499 631	1 000 000	0
Vakthold	15 338	13 369	15 999	15 999
Annen fremmed tjeneste	0	57 031	0	0
Sum konsulenttjenester	**663 233**	**739 034**	**1 244 999**	**229 997**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	4 354	4 354	4 500	4 500
Kontingent BORI	26 250	26 250	27 000	27 000
Sum kontingenter	**30 604**	**30 604**	**31 500**	**31 500**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	0	10 348	0	0
Vedlikehold bygg	96 891	5 174 353	200 000	400 000
Vedlikehold VVS	2 800	13 832	50 000	50 000
Vedlikehold elektro	15 450	125 792	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	17 052	17 623	50 000	50 000
Vedlikehold garasjer	9 475	18 909	20 000	20 000
Vedlikehold varmeanlegg	9 787	0	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	4 112	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	0	20 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	126 893	25 000	2 000	2 000
Dugnadskostnader	0	5 016	0	0
Egenandel forsikringsskader	20 000	0	39 999	39 999
Større vedlikehold/påkostninger	15 367 207	7 182 421	19 000 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**15 669 666**	**12 573 294**	**19 431 999**	**631 999**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	561 345	1 416 088	1 460 000	1 630 000
Eiendomsskatt	-464 388	12 629	-457 212	20 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**96 957**	**1 428 717**	**1 002 788**	**1 650 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Snøbrøyting/strøing/feiing	102 178	110 450	150 000	120 000
Gressklipping	2 239	0	0	999
Sum driftskostnader	**104 417**	**110 450**	**150 000**	**120 999**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	21 910	36 620	100 000	50 000
Søppeltømming/container	13 683	118 385	99 999	40 000
Driftskostnader	0	0	5 000	5 000
Verktøy og redskaper	28 269	1 398	15 000	15 000
Inventar	0	0	2 000	0
Datautstyr og programvare	0	0	2 000	2 000
Annet driftsmateriale	1 833	0	0	0
Lisenser/software	24 565	23 804	26 000	27 500
Kostnader tillitsvalgte	0	6 236	0	0
Generalforsamling/årsmøte	6 495	2 740	3 000	6 999
Velferdskostnader	13 831	3 280	8 000	8 000
Annen kontorkostnad	324	0	3 000	3 000
Øredifferanser	-2	-3	0	0
Bank og kortgebyrer	3 470	3 000	3 000	4 200
Sum andre driftskostnader	**114 378**	**195 459**	**266 999**	**161 699**

Note 10 Anleggsmidler

	Lekeplass	Bom
Anskaffelseskost pr.01.01	22 846	48 828
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 846	48 828
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 846	48 828
Bokført verdi pr.31.12	0	0
Anskaffelsesår	2009	2009

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	23 560 272	7 863 228
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 560 272	7 863 228
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	23 560 272	7 863 228
Anskaffelsesår	1984	1984

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

Note 11 Andelskapital

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

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	11 657 784	23 438 212
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-13 602 434	-11 780 427
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 944 650	11 657 784
Annen egenkapital 31.12	0	11 657 784
Udekket tap 31.12	-1 944 650	0

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	27 963 441	9 412 594
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**27 963 441**	**9 412 594**

Note 14 Pantelån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer	9666.01.69722
Opptaksår	2024
Rentesats	5,05
Beregnet innfridd	**01.01.2055**
Opprinnelig lånebeløp	28 350 000
Nedbetalt tidligere	37 406
Nedbetalt i år	349 152
Innbetalt IN i perioden	0
Lånesaldo 31.12	**27 963 441**
Saldo 5 år frem i tid	26 143 137
Andelssaldo restansvar 01.01	0
Innbetalt IN i perioden	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**
Sum pantegjeld lån	**27 963 441**

Note 15 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	**Regnskap 2024**
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	37 959 441	19 408 594
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	31 423 500	31 423 500
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	38 346 000	0

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	207
Forskudd fra kunder	0	20 000
Gjeld til	0	18 234
Skyldig feriepenger	0	1 465
Påløpt rente	46 427	17 894
Andre påløpte kostnader	12 207	0
Forskuddsbetalt husleie	29 106	0
Annen kortsiktig gjeld	66 907	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**154 647**	**57 800**

Note 18 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**-349 622**	**2 018 212**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-13 602 434	-11 780 427
Opptak langsiktige lån	18 900 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-349 152	9 412 594
B. Årets endring i disponible midler	4 948 413	-2 367 834
C. Disponible midler 31.12	**4 598 791**	**-349 622**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 886 540	1 888 103
- Kortsiktig gjeld	2 287 748	2 237 725
= Disponible midler 31.12	**4 598 791**	**-349 622**

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Andersson, Christin	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Andersson, Christin

Navn	Dato
Dyrlie, Espen	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Dyrlie, Espen

Navn	Dato
Pettersen, Lillian	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Pettersen, Lillian

Navn	Dato
Selvåg, Jarle	**2026-02-20**

Identifikasjon

bankID Selvåg, Jarle

Navn	Dato
Krokan, Erling Vargas	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Krokan, Erling Vargas

styret.com

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

Til generalforsamlingen i Sollia Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sollia Terrasse Borettslag som viser et underskudd på NOK 13 602 434. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 23.02.2026

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 for MKE, 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, 23. februar 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
23.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

23.02.2026 18:02:58

Signaturmetode

Buypass (NO)

Sak 5: Vinduer og inngangsdører – 4-mannsboliger

Bakgrunn:

I 4-mannsboligene er både inngangsdører til hver boenhet og de store vinduene mot terrasse originale fra 1983. Tilstanden er nå slik at det blåser tvers igjennom vinduene, med betydelig trekk, varmetap og redusert bokomfort. Dette gir økte energikostnader og indikerer at bygningsdelene har nådd eller passert forventet levetid.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret igangsetter en teknisk vurdering av tilstanden på vinduer og inngangsdører i 4-mannsboligene, inkludert behov for utskifting eller rehabilitering, kostnadsestimat og forslag til finansiering (økning i felleskostnader, engangsinnbetaling eller låneopptak). Saken legges frem for generalforsamlingen når vurderingen foreligger.

Styrets innstilling til vedtak sak 5:

Som kommunisert i utsendt årsberetning før generalforsamling i 2025, så engasjerte styret BORI i 2025 for å etablere BORI VLP. Her er gjort en teknisk vurdering av tilstanden på bygningsmassen, samt estimerte kostnader for utskifting eller rehabilitering. Større vedlikeholdsprosjekter bør planlegges gjennomføres samlet eller puljevis, for en best mulig avtale, som vil være kostnadsbesparende for borettslaget. Borettslaget er anbefalt å følge denne vedlikeholdsplanen hvor dette er beskrevet:

- Vinduer og balkongdører har TG2: Frist: Mai 2031
- Ytterdører har TG2. Frist mai 2031

Styrets forslag til vedtak sak 5:

Styret følger vedlikeholdsplanen for borettslaget (BORI VLP).

Innkommet forslag fra eier av andelsnummer 52

Sak 6: Parkering – for få parkeringsplasser

Bakgrunn:

Det er i dag for få parkeringsplasser i borettslaget. Dette skaper daglige utfordringer for beboere og besøkende, og fører til uforutsigbarhet og belastning i hverdagen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret utrede mulige tiltak for å bedre parkeringssituasjonen, herunder bedre utnyttelse av eksisterende areal, oppmerking/omorganisering eller andre aktuelle løsninger. Styret bes komme tilbake med en vurdering og eventuelle kostnadsoverslag til senere behandling.

Styrets til innstilling sak 6

Forslaget tas delvis til følge. Det er planlagt oppstart av garasjeprosjekt i 2026, som vil endre parkeringssituasjonen i borettslaget. Styret har i 2026 engasjert prosjektleder fra BORI for fase 1: Etablering av nye garasjer.

Det er i dag en (1) garasjeplass som medfølger hver andelsleilighet (foruten eneboliger som har egen carport). Denne garasjen leies ut av borettslaget til beboere for 50 kroner per måned. Dette beløpet betales via månedlige felleskostnader. Husordensregler, punkt 3. Bilkjøring, parkering og garasjer.

Dagens praksis, er at styret utsteder parkeringstillatelser til kjøretøy på p-plassen etter behov. Det har i løpet av siste årene, blitt større kjøretøy og flere biler per husstand. Styret ønsker å strukturere opp og innstramme dagens praksis, da det er viktig å utnytte alle parkeringsplassene vi har tilgjengelige.

Styret er kjent med at det beboere som bruker garasje til andre formål enn parkering, eller leier ut garasjen til beboere i andre borettslag. Dette bidrar til å forverre parkeringssituasjonen.

Styret har arbeidet med forslag til midlertidig løsning for å bedre parkeringssituasjonen – frem til oppstart av garasjeprosjektet ila. 2026. Det er avhengighet til tilbudsgrunnlaget og estimert tidslinje for prosjektets videre faser – om det er hensiktsmessig å innføre den midlertidige løsningen. Beslutningsgrunnlag er estimert å mottas ila. et par måneder.

Styrets forslag til vedtak sak 6:

1. **Forslag til midlertidig løsning:**
   - Alle parkeringstillatelser inndras og fordeles på nytt.
   - Styret administrere en venteliste på parkering, slik at det blir rettferdig fordeling av p-plassene utover den ene garasjeplassen.
   - Styret følger med på parkeringssituasjonen og evaluerer den midlertidige løsningen løpende.

1.1 Andelsleiligheter uten kjøretøy

- Dersom du ikke innehar / eier et kjøretøy, skal garasjen fristilles til å leies ut til en beboer som er på "ventelisten" på parkering (administreres av styret). Du vil få tilbake de 50 kronene av felleskostnadene som er for leie av garasje i perioden.

1.2 Andelsleiligheter med ett kjøretøy

- Kjøretøyet parkeres i garasjen.
- Dersom kjøretøyet er for stor for garasjen, vil du få tillatelse av styret for å parkere dette kjøretøyet ute på p-plassen. Forutsetning for å få tillatelse til å parkere på p-plassen, er at garasjen som ikke er i bruk til parkering av ditt kjøretøy, blir fristilt til å benyttes av en beboer som er på "ventelisten" på parkering (administreres av styret).

1.3 Andelsleiligheter med to beboere og to kjøretøy

- Det er tillatt å ha to parkeringstillatelser per andelsleilighet (totalt to kjøretøy). Parkering kan løses på ett av to måter:
    1. I en andelsleilighet der det bor mer enn en beboer som innehar et kjøretøy, kan ett kjøretøy parkeres i garasje og ett kjøretøy vil få tillatelse til å parkere ute på p-plassen.
    2. I en andelsleilighet der det bor mer enn en beboer som innehar et kjøretøy, vil det gis tillatelse til å parkere to kjøretøy ute på p-plassen. Forutsetning for å få to parkeringstillatelser på p-plassen, er at garasjen leies ut til en annen beboer på ventelisten (administreres av styret)

1.4 Andelsleiligheter med en beboer, med to eller flere kjøretøy

- I en andelsleilighet der det bor en (1) beboer som innehar mer enn ett kjøretøy, vil denne andelseier ikke ha prioritet til å parkere kjøretøy nummer to og tre på p-plassen, over en andelsleilighet som har to eller flere beboere, som innehar to kjøretøy.
- Det kan innvilges parkeringstillatelse for kjøretøy nummer to, med forutsetning om:
    - Det er kapasitet på p-plassen: Det er ingen på venteliste (alle andelsleiligheter med to beboere hvor det innehas to kjøretøy har fått tillatelse for disse)

1.5 Andelsleilighet med tre eller flere andelseiere

- I særskilte tilfeller, kan det innvilges midlertidig parkeringstillatelse for tre kjøretøy, dersom det finnes mer enn to andelseiere i andelsleiligheten og tre kjøretøy. Forutsetning for midlertidig parkeringstillatelse for kjøretøy nummer tre:
    - Dersom det er kapasitet på p-plassen: Det er ingen på venteliste (alle andelsleiligheter med to beboere hvor det innehas to kjøretøy har fått tillatelse for disse
    - Parkeringstillatelse på kjøretøy nummer tre kan inndras dersom det kommer nye andelseiere inn på ventelisten

HUSORDENSREGLER
for
SOLLIA TERRASSE BORETTSLAG

Sist revidert i Ordinær generalforsamling 3. april 2017

1. Private antenner

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

2. Dyrehold

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

3. Bilkjøring, parkering og garasjer

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold og stell av hekker

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

5. Vedlikehold i 4-mannsboligene

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

6. Oppsetting av gjerde/levegg

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

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

7. Søknad om tiltak

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

a. **Bygging eller ombygging av våtrom er fra 01.12.2012 ikke lenger søknadspliktig til kommunale myndigheter. Andelseier blir ansvarlig for at våtrommet tilfredsstiller kravene i Plan og Bygningsloven § 20-1 og forskriftskravene § 2-2. Foretak som utfører ombygging vil ha privatrettslig ansvar for sitt arbeid, men vil ikke være ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene i kommunen.**
Andelseier plikter å sende skriftlig orientere om ombyggingen av våtrom til styret. Jfr. kravene nedenfor.

b. Alle tiltak som medfører inngrep i bygningens bærende konstruksjoner, takløft, takvindu og lignende, er det søknadsplikt til Skedsmo kommune og styret.

c. Planer for installasjon av varmepumper, legging av plattinger/terrasser og lignende må det sendes søknad om tiltaket til styret. Søknaden må inneholde tiltakets art, plassering og underskrevet nabovarsel.

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

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

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

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

Sak 7: Forslag om flytting av benker og etablering av ny ute- og grillplass

Innkommet forslag fra eier av andelsnummer 66

jeg vil foreslå å flytte benkene som i dag står ved lekeplassen. Disse blir i liten grad brukt, hovedsakelig på grunn av mye støy fra veien. Dessverre har dette heller ikke blitt bedre etter etablering av den nye støyvollen.

I stedet foreslår jeg at vi etablerer en ny og mer attraktiv uteplass mellom boligene 387 og 395. Her kan vi lage en hyggelig samlingsplass med benker, grill, frukttrær og blomsterkasser. Dette vil kunne bli en ny og bedre grillplass som faktisk blir brukt av beboerne.

Den eksisterende grillplassen ved lekeplassen kan da fjernes og området kan planeres, tilføres jord og sås med gress. På den måten får vi en flott gressbane i tilknytning til lekeplassen, samtidig som vi får en mer skjermet og trivelig grillplass et bedre egnet sted.

Jeg håper dette kan vurderes som et positivt tiltak for bomiljøet.

Styrets innstilling til vedtak sak 7:

Styret er positiv til forslag som kan øke trivsel i borettslaget. Styrets innstilling er at denne sak tas opp på nytt etter prosjekt for garasjer og asfaltering er gjennomført.

Det er planlagt oppstart av fase 1 av garasjeprosjekt (innhenting av tilbud) i løpet av februar 2026, og estimert oppstart av kommende faser i løpet av 2026. I prosjektperioden vil ett av styrets forslag være, å søke tillatelse hos kommunen til å parkere borettslagets kjøretøy på grusbanen – da garasjer og p-plasser vil være utilgjengelige. Dette vil medføre bla. midlertidig stenging av lekeplass grunnet økt trafikk gjennom grusvei etablert i forbindelse med ny støyskjerm.

Styrets forslag til vedtak sak 7:

Sak tas opp på nytt med styret etter at prosjekt for garasjer og asfaltering er gjennomført.

Erling Moberg
Thaulows vei 6B
0369 OSLO

Sollia Terrasse Borettslag
Mail: solltebo@hotmail.com

Oslo, 25 februar 2026

TILBUD OM STYRELEDELSE

Det vises til hyggelige samtaler Jeg oppfattet at borettslaget har følgende oppgaver som må løses;

Lede styret og gjennomføre styremøter
Bistå med råd til garasjeprosjektet
Vedlikeholdsprosjekter – overordnet bistand
Forhandle leverandøravtaler - bistand

Under kan dere se min prisstruktur. Jeg fordeler alle oppgavene ut til styrets medlemmer. Så velger de hvilke saker de vil ta og hvilke saker jeg skal utføre. Da unngår vi krangel om mitt aktivitetsnivå og honorar. Jeg skriver månedlige timelister som styret godkjenner.

Jeg har satt opp et anslag på de oppgaver jeg trolig uansett må utføre. Utover dette gjør jeg det styret ber meg om. Så om styremedlemmene også vil ta av de timene jeg har anslått under blir det selvsagt rimeligere. Og ønsker de at jeg gjør mer øker timeforbruket.

Styreledelse - anslag på timeforbruk

Sollia Terrasse Borettslag

Faste oppgaver			**Variable oppgaver**
	Antall	timer	
Lede årsmøte		0	Forhandle avtaler
Forberede årsmøte		0	Nabotvister
Saker til årsmøte		0	Uforutsette avvik
			Prosjektledelse
Styremøter	6	12	Økonomiansvar
Forberede saker	6	12	Forsikringsskader
Referat/oppfølgir	6	6	Eierhenvendelser
			Kontaktpunkt
Arbeidsmøter	6	6	Koordinering
Operative oppgaver		10	

Sum timer	46
timepris	1 500
Totalt	**69 000**

Styremøter ;
april/mai/juni/aug/sep/okt

Styret får vurdere om jeg skal bruke tid på å sette meg inn i historikk på et så kort engasjement.

Blir jeg valgt vil jeg gjøre mitt beste for å forvalte borettslaget i tråd med vedtekter og husordensregler. Sender over utkast til avtale og alminnelige vilkår om tilbudet er av interesse.

Det forutsettes også at oppdraget avsluttes ved valg av ny styreleder fra 1.11.2026.

Ta kontakt om noe er uklart, telefon 907 51 539 eller e-post erling@mobergeiendom.no

MVH
Erling Moberg

TILBUD STYRELEDERVERV
Sollia Terrasse Borettslag

Geir Olstad

Følgende punkter inngår i tilbudet: Tilbyder påtar seg følgende oppgaver som inngår:

1. Styreansvar og planlegging av styrets arbeid
2. Ledelse av fire til seks styremøter årlig. Utvides til ti styremøter om nødvendig
3. Fordele og koordinere oppgaver internt i styret
4. Kontakt styrets medlemmer
5. Ledelse av møter
6. Besvare henvendelser fra selger - megler – mulige kjøpere i forbindelse med eierskifte
7. Godkjenne utbetalinger i regnskapssystemet og holde oversikt over leverandøravtaler
8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør
9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
10. Bidra til styrets beretning og forberedelse saker til årsmøte i samarbeid med forretningsfører
11. Arkiv for styrets dokumenter

Honorar:

Personlig styrehonorar pr. Mnd. 16 750.- Utgjør kr. 201 000.- pr. år. (Samme som nåværende styreleder) Dette utgjør 16,75 timer pr. mnd.

Eventuell overskytende timeverk utover 16,75 timer faktureres med kr. 1 000.- pr. time.

Eventuell tidspunkt for tiltredelse er da satt til 01.11.2026.

Arbeidserfaring:

Byggmester med erfaring med bygg/prosjektledelse fra Entreprenør og Byggherresiden fra 1994.

Med vennlig hilsen

Geir Olstad

240 Sollia Terrasse Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 23.03.2026

Sted: Sten Menighetshus, Gjoleidveien 5, 2019 Skedsmokorset

27 av 75 mulige stemmegivere var representert.

26 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 27 stemmer

> "Forretningsfører Eirik Risberget velges som møteleder. Hans Bjarne Riise signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
> sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 27

Sak 2: Styrets årsrapport

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir derfor i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

Styrets forslag - Vedtatt med 25 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Totalt antall stemmer: 25

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 6 030 207,- (mot budsjett 5 863 284,-)
Utgifter: 19 632 640 (mot budsjett 24 903 632,-)

Resultat: -13 602 434 (mot budsjett -19 078 916,-)
Disponible midler pr 31.12: 4 598 791,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Avvik mot budsjett på driftskostnader skyldes hovedsakelig:
- Større vedlikehold/påkostninger: Påløpt lavere kostnader enn budsjettert
- Prosjektledelse: Påløpt lavere kostnader enn budsjettert

- Kommunale avgifter - Påløpt lavere kostnader enn budsjettert

Avvik mot budsjett på finanskostnader skyldes hovedsakelig:
- Det er budsjettert i henhold til nedbetalingsplanen som gjaldt før delutbetaling av borettslagets lån som ble gjort i januar og april 2025.

Nivået på disponible midler i borettslaget er innenfor BORI sitt anbefalte minimumsnivå som er kr 2 325 744.

Styrets forslag - Vedtatt med 27 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 27

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til samlet styrehonorar er kr 370 000. Styret fordeler selv honoraret.

Styrehonorar - Vedtatt med 26 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 370 000,-

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 26

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5: Innkommen sak fra andelseier - Vinduer og inngangsdører 4-mannsboliger

I 4-mannsboligene er både inngangsdører til hver boenhet og de store vinduene mot terrasse originale fra 1983. Tilstanden er nå slik at det blåser tvers igjennom vinduene, med betydelig trekk, varmetap og redusert bokomfort. Dette gir økte energikostnader og indikerer at bygningsdelene har nådd eller passert forventet levetid.

Styrets forslag - Vedtatt med 23 stemmer

Styret følger vedlikeholdsplanen for borettslaget (BORI VLP).

Innsenders forslag - 4 stemmer

Generalforsamlingen vedtar at styret igangsetter en teknisk vurdering av tilstanden på

vinduer og inngangsdører i 4-mannsboligene, inkludert behov for utskifting eller rehabilitering, kostnadsestimat og forslag til finansiering (økning i felleskostnader, engangsinnbetaling eller låneopptak). Saken legges frem for generalforsamlingen når vurderingen foreligger.

Mot: 0 stemmer

Forslagene avvises

Totalt antall stemmer: 27

Sak 6: Innkommen sak fra andelseier - Parkering

Generalforsamlingen ber styret utrede mulige tiltak for å bedre parkeringssituasjonen, herunder bedre utnyttelse av eksisterende areal, oppmerking/omorganisering eller andre aktuelle løsninger. Styret bes komme tilbake med en vurdering og eventuelle kostnadsoverslag til senere behandling:

Det er i dag for få parkeringsplasser i borettslaget. Dette skaper daglige utfordringer for beboere og besøkende, og fører til uforutsigbarhet og belastning i hverdagen.

Styrets innstilling:

Forslaget tas delvis til følge. Det er planlagt oppstart av garasjeprosjekt i 2026, som vil endre parkeringssituasjonen i borettslaget. Styret har i 2026 engasjert prosjektleder fra BORI for fase 1: Etablering av nye garasjer.

Det er i dag en (1) garasjeplass som medfølger hver andelsleilighet (foruten eneboliger som har egen carport). Denne garasjen leies ut av borettslaget til beboere for 50 kroner per måned. Dette beløpet betales via månedlige felleskostnader. Husordensregler, punkt 3. Bilkjøring, parkering og garasjer.

Dagens praksis, er at styret utsteder parkeringstillatelser til kjøretøy på p-plassen etter behov. Det har i løpet av siste årene, blitt større kjøretøy og flere biler per husstand. Styret ønsker å strukturere opp og innstramme dagens praksis, da det er viktig å utnytte alle parkeringsplassene vi har tilgjengelige.

Styret er kjent med at det beboere som bruker garasje til andre formål enn parkering, eller leier ut garasjen til beboere i andre borettslag. Dette bidrar til å forverre parkeringssituasjonen. Styret har arbeidet med forslag til midlertidig løsning for å bedre parkeringssituasjonen – frem til oppstart av garasjeprosjektet ila. 2026. Det er avhengighet til tilbudsgrunnlaget og estimert tidslinje for prosjektets videre faser – om det er hensiktsmessig å innføre den midlertidige løsningen. Beslutningsgrunnlag er estimert å mottas ila. et par måneder.

Styrets forslag til vedtak:

1. Forslag til midlertidig løsning:
• Alle parkeringstillatelser inndras og fordeles på nytt.
• Styret administrere en venteliste på parkering, slik at det blir rettferdig fordeling av p-plassene utover den ene garasjeplassen.
• Styret følger med på parkeringssituasjonen og evaluerer den midlertidige løsningen løpende.

1.1 Andelsleiligheter uten kjøretøy
• Dersom du ikke innehar / eier et kjøretøy, skal garasjen fristilles til å leies ut til en beboer som er på "ventelisten" på parkering (administreres av styret). Du vil få tilbake de 50 kronene av felleskostnadene som er for leie av garasje i perioden.

1.2 Andelsleiligheter med ett kjøretøy
• Kjøretøyet parkeres i garasjen.
• Dersom kjøretøyet er for stor for garasjen, vil du få tillatelse av styret for å parkere dette kjøretøyet ute på p-plassen. Forutsetning for å få tillatelse til å parkere på p-plassen, er at garasjen som ikke er i bruk til parkering av ditt kjøretøy, blir fristilt til å benyttes av en beboer som er på "ventelisten" på parkering (administreres av styret).

1.3 Andelsleiligheter med to beboere og to kjøretøy
• Det er tillatt å ha to parkeringstillatelser per andelsleilighet (totalt to kjøretøy). Parkering kan løses på ett av to måter:
1. I en andelsleilighet der det bor mer enn en beboer som innehar et kjøretøy, kan ett kjøretøy parkeres i garasje og ett kjøretøy vil få tillatelse til å parkere ute på p-plassen.
2. I en andelsleilighet der det bor mer enn en beboer som innehar et kjøretøy, vil det gis tillatelse til å parkere to kjøretøy ute på p-plassen. Forutsetning for å få to parkeringstillatelser på p-plassen, er at garasjen leies ut til en annen beboer på ventelisten (administreres av styret)

1.4 Andelsleiligheter med en beboer, med to eller flere kjøretøy
• I en andelsleilighet der det bor en (1) beboer som innehar mer enn ett kjøretøy, vil denne andelseier ikke ha prioritet til å parkere kjøretøy nummer to og tre på p-plassen, over en andelsleilighet som har to eller flere beboere, som innehar to kjøretøy.
• Det kan innvilges parkeringstillatelse for kjøretøy nummer to, med forutsetning om:
o Det er kapasitet på p-plassen: Det er ingen på venteliste (alle andelsleiligheter med to beboere hvor det innehas to kjøretøy har fått tillatelse for disse)

1.5 Andelsleilighet med tre eller flere andelseiere

• I særskilte tilfeller, kan det innvilges midlertidig parkeringstillatelse for tre kjøretøy, dersom det finnes mer enn to andelseiere i andelsleiligheten og tre kjøretøy.
Forutsetning for midlertidig parkeringstillatelse for kjøretøy nummer tre:
o Dersom det er kapasitet på p-plassen: Det er ingen på venteliste (alle andelsleiligheter med to beboere hvor det innehas to kjøretøy har fått tillatelse for disse
o Parkeringstillatelse på kjøretøy nummer tre kan inndras dersom det kommer nye andelseiere inn på ventelisten

Innsenders forslag - Vedtatt med 23 stemmer

Generalforsamling vedtar styrets forslag til midlertidig løsning av parkeringsplasser i henhold til vedlegg

Mot: 4 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 27

Sak 7: Innkommen sak fra andelseier - Etablering av ny ute- og grillplass

Lagt frem av beboer:
jeg vil foreslå å flytte benkene som i dag står ved lekeplassen. Disse blir i liten grad brukt, hovedsakelig på grunn av mye støy fra veien. Dessverre har dette heller ikke blitt bedre etter etablering av den nye støyvollen.
I stedet foreslår jeg at vi etablerer en ny og mer attraktiv uteplass mellom boligene 387 og395. Her kan vi lage en hyggelig samlingsplass med benker, grill, frukttrær og blomsterkasser.Dette vil kunne bli en ny og bedre grillplass som faktisk blir brukt av beboerne.
Den eksisterende grillplassen ved lekeplassen kan da fjernes og området kan planeres,tilføres jord og sås med gress. På den måten får vi en flott gressbane i tilknytning tillekeplassen, samtidig som vi får en mer skjermet og trivelig grillplass et bedre egnet sted.
Jeg håper dette kan vurderes som et positivt tiltak for bomiljøet.

Styrets innstilling:
Styret er positiv til forslag som kan øke trivsel i borettslaget. Styrets innstilling er at denne sak tas
opp på nytt etter prosjekt for garasjer og asfaltering er gjennomført.
Det er planlagt oppstart av fase 1 av garasjeprosjekt (innhenting av tilbud) i løpet av februar 2026, og estimert oppstart av kommende faser i løpet av 2026. I prosjektperioden vil ett av styrets forslag være, å søke tillatelse hos kommunen til å parkere borettslagets kjøretøy på grusbanen – da garasjer og p-plasser vil være utilgjengelige. Dette vil medføre bla. midlertidig stenging av lekeplass grunnet økt trafikk gjennom grusvei etablert i forbindelse med ny støyskjerm.

Styrets forslag - Vedtatt med 25 stemmer

Sak tas opp på nytt med styret etter at prosjekt for garasjer og asfaltering er gjennomført.

Mot: 1 stemme

Avvises

Totalt antall stemmer: 26

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 8: Personvalg ekstern styreleder for perioden 23.03.2026-31.10.2026

Erling Moberg foreslås valgt som styreleder for perioden 23.03.2026 - 31.10.2026 stiller som styreleder fra 23.03.2026 til 31.10.2026.
Honorar etter foreslått tilbud: Timepris kr 1 500,-

Styreleder

Erling Moberg Valgt

Totalt antall stemmer: 27

Sak 9: Personvalg ekstern styreleder for perioden 01.11.2026 - frem til ordinær generalforsamling i 2028

Geir Olstad foreslås valgt som styreleder for perioden 01.11.2026 og frem til ordinær generalforsamling i 2028
Honorar etter foreslått tilbud: Kr 16 760 i måneden. Utgjør kr 201 000 pr år.
Overskytende timer utover 16,75 timer honoreres med kr 1000,- pr. time.

Styreleder (2 år)

Geir Olstad	Valgt

Totalt antall stemmer: 26

Sak 10: Personvalg

I henhold til borettslagets vedtekter skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Lillian Pettersen og Espen Dyrlie ble valgt som styremedlem for 2 år i 2025, og er derfor ikke på valg.

Det er derfor behov å velge 2 styremedlemmer (2 år) og 3 varamedlemmer (1 år).

Ingen ønsket å stille sitt kandidatur i valgkomitèn.

Styremedlem (2 år)

Lillian Pettersen (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Espen Dyrlie (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Ingar Jensen	1. valg
Daniel Bakke Randby	2. valg

Totalt antall stemmer: 26

Varamedlem (1 år) (3 posisjoner)

Stephano Smit	1. valg
Erling Krokan	2. valg
Lene Madsen	3. valg

Totalt antall stemmer: 26

Sak 11: Valg av delegater til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat (2 posisjoner)

Lillian Pettersen	1. valg
Rune Nummedal	2. valg

Totalt antall stemmer: 26

Varadelegat (2 posisjoner)

Erling Krokan	1. valg
Lene Madsen	2. valg

Totalt antall stemmer: 26

Ordinær generalforsamling 23.03.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Riise, Hans Bjarne	**2026-03-23**	**Risberget, Eirik**	**2026-03-23**

Identifikasjon

bankID Riise, Hans Bjarne

Identifikasjon

bankID Risberget, Eirik

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

Innkalling til

Ekstraordinær generalforsamling 02.07.2026

240 Sollia Terrasse Borettslag

DATO

2. juli 2026 · kl. 10:00

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 02.07.2026
for Sollia Terrasse Borettslag.

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

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte.

Møte vil kun foregå ved at avstemmingen åpner torsdag 02.07.2026 kl. 10:00, og stenger klokken 10:00 fredag 03.07.2026.

Kommentar:

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får stemmesedlene tilsendt på SMS og epost.

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: Plassering av nytt søppelsystem

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

"Styreleder Erling Moberg velges som møteleder. Styremedlemmene Espen Dyrlie og Lillian Pettersen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

Forslag avvises

Sak 2: Plassering av nytt søppelsystem

Borettslaget har tidligere besluttet å bytte ut nåværende søppelsystem med et mer moderne og miljøvennlig system. Plasseringen var ikke en del av årsmøtets beslutning.

Styret har tatt utgangspunkt i at det nye søppelsystemet skal plasseres slik det er i dag. Det ene systemet vi har i dag er imidlertid plassert på kommunal grunn. Styret har vært i kontakt med Lillestrøm kommune om plassering og de har skriftlig svart at det må løses på egen eiendom, ikke kommunal grunn.

På bakgrunn av dette har styret blitt anbefalt av entreprenør og BORI prosjekt at det flyttes over veien, nærmere Prost Holms vei 427. Også ROAF har vært på stedet og anbefalt plasseringen. Styret har sendt ut orientering i borettslaget om denne plasseringen og da har det kommet flere innvendinger mot ny plassering.

Med utgangspunkt i vedlegget er det to alternativer.
Alternativ 1 er Prost Holms 427, mens alternativ 2 er plassering på enden av garasje - bygg 2.

Se vedlegget for nærmere informasjon om de to alternative plasseringene som legges frem for avstemning, herunder bakgrunn, fordeler og ulemper, samt kart og bilder som viser de foreslåtte plasseringene av søppelsystemet.

Alternativ 1 i henhold til kommunen og ROAF sin anbefaling ★ **Styrets innstilling**

Plassering av søppelsystem ved Prost Holms vei 427

Alternativ 2 innkommet forslag fra beboere

Plassering på enden av garasje - bygg 2

240 Sollia Terrasse Borettslag

PROTOKOLL FOR EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 02.07.2026

75 av 75 mulige stemmegivere var representert.

75 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - **Vedtatt med 45 stemmer**

"Styreleder Erling Moberg velges som møteleder. Styremedlemmene Espen Dyrlie og Lillian Pettersen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 2 stemmer
Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 47

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 2: Plassering av nytt søppelsystem

Borettslaget har tidligere besluttet å bytte ut nåværende søppelsystem med et mer moderne og miljøvennlig system. Plasseringen var ikke en del av årsmøtets beslutning.

Styret har tatt utgangspunkt i at det nye søppelsystemet skal plasseres slik det er i dag. Det ene systemet vi har i dag er imidlertid plassert på kommunal grunn. Styret har vært i kontakt med Lillestrøm kommune om plassering og de har skriftlig svart at det må løses på egen eiendom, ikke kommunal grunn.

På bakgrunn av dette har styret blitt anbefalt av entreprenør og BORI prosjekt at det flyttes over veien, nærmere Prost Holms vei 427. Også ROAF har vært på stedet og anbefalt plasseringen. Styret har sendt ut orientering i borettslaget om denne plasseringen og da har det kommet flere innvendinger mot ny plassering.

Med utgangspunkt i vedlegget er det to alternativer.
Alternativ 1 er Prost Holms 427, mens alternativ 2 er plassering på enden av garasje - bygg 2.

Se vedlegget for nærmere informasjon om de to alternative plasseringene som legges frem for avstemning, herunder bakgrunn, fordeler og ulemper, samt kart og bilder som viser de foreslåtte plasseringene av søppelsystemet.

Alternativ 1 i henhold til kommunen og ROAF sin anbefaling - **Vedtatt med 34 stemmer**
Plassering av søppelsystem ved Prost Holms vei 427
Alternativ 2 innkommet forslag fra beboere - 15 stemmer
Plassering på enden av garasje - bygg 2

Totalt antall stemmer: 49

Ekstraordinær generalforsamling 02.07.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato
Dyrlie, Espen	**2026-07-03**

Identifikasjon

bankID Dyrlie, Espen

Navn	Dato
Pettersen, Lillian	**2026-07-03**

Identifikasjon

bankID Pettersen, Lillian

Navn	Dato
Moberg, Erling	**2026-07-03**

Identifikasjon

bankID Moberg, Erling

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

Vedtekter
for
Sollia Terrasse Borettslag

org nr 948 757 141

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sollia Terrasse Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen,
jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

3.salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
for
SOLLIA TERRASSE BORETTSLAG

Sist revidert i Ordinær generalforsamling 3. april 2017

1. Private antenner

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

2. Dyrehold

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

3. Bilkjøring, parkering og garasjer

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold og stell av hekker

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

5. Vedlikehold i 4-mannsboligene

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

6. Oppsetting av gjerde/levegg

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

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

7. Søknad om tiltak

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

a. **Bygging eller ombygging av våtrom er fra 01.12.2012 ikke lenger søknadspliktig til kommunale myndigheter. Andelseier blir ansvarlig for at våtrommet tilfredsstiller kravene i Plan og Bygningsloven § 20-1 og forskriftskravene § 2-2. Foretak som utfører ombygging vil ha privatrettslig ansvar for sitt arbeid, men vil ikke være ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene i kommunen.**
Andelseier plikter å sende skriftlig orientere om ombyggingen av våtrom til styret. Jfr. kravene nedenfor.

b. Alle tiltak som medfører inngrep i bygningens bærende konstruksjoner, takløft, takvindu og lignende, er det søknadsplikt til Skedsmo kommune og styret.

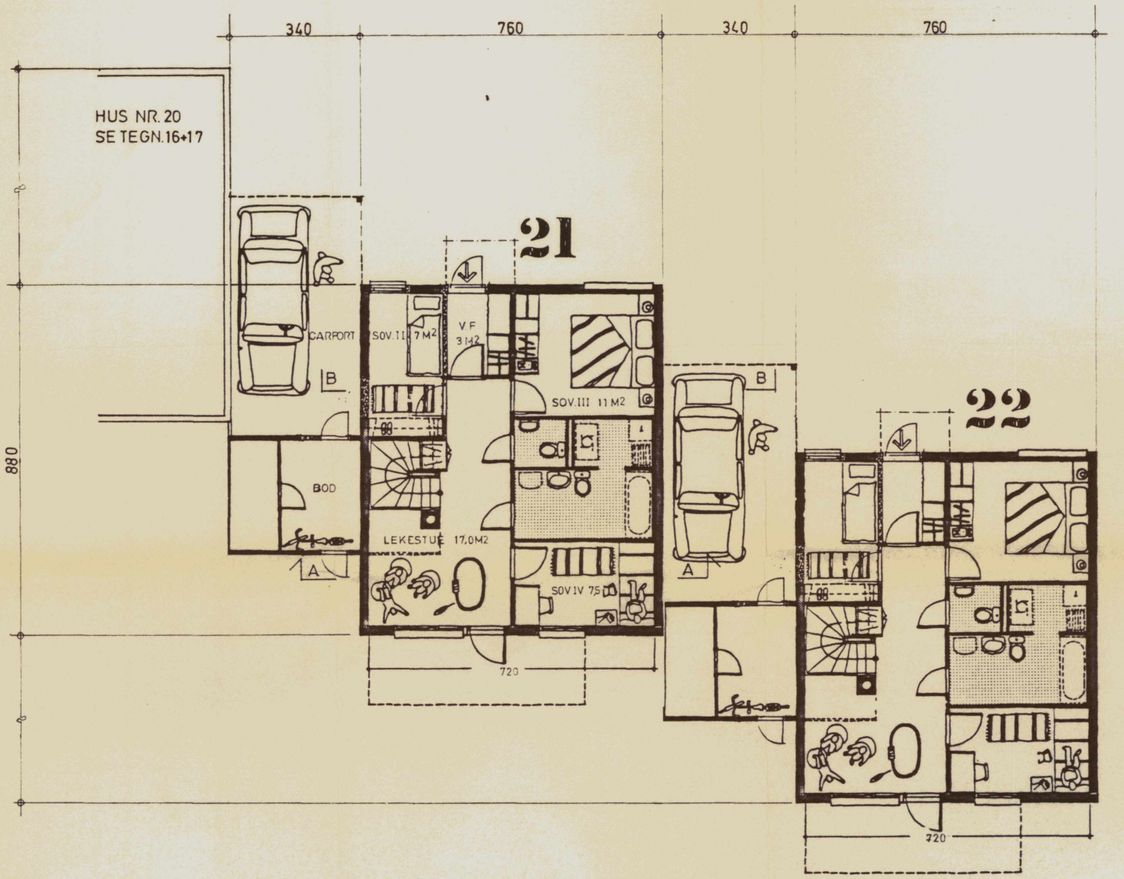
c. Planer for installasjon av varmepumper, legging av plattinger/terrasser og lignende må det sendes søknad om tiltaket til styret. Søknaden må inneholde tiltakets art, plassering og underskrevet nabovarsel.

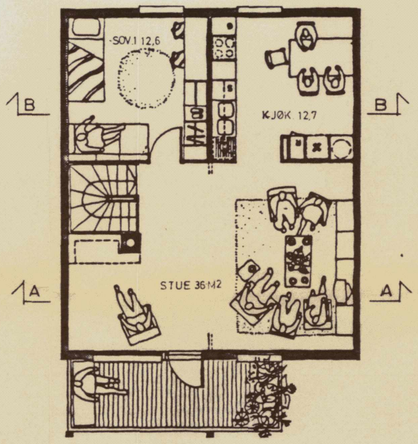
Alle søknadspliktige tiltak kan ikke påbegynnes før nødvendige godkjenninger er innhentet.
I følge borettsloven og borettslaget vedtekter, påhviler innvendig vedlikeholdsplikt andelseieren, Jfr. vedtektene § 5-1. Andelseier blir selv tiltakshaver, og ansvarlig for bruk av fagfolk med ansvarsrett når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

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

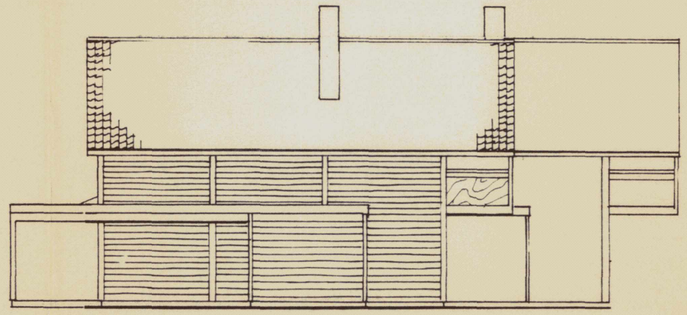
8. I tråd med borettslagets vedlikeholdsplan plikter også beboer å følge opp:

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

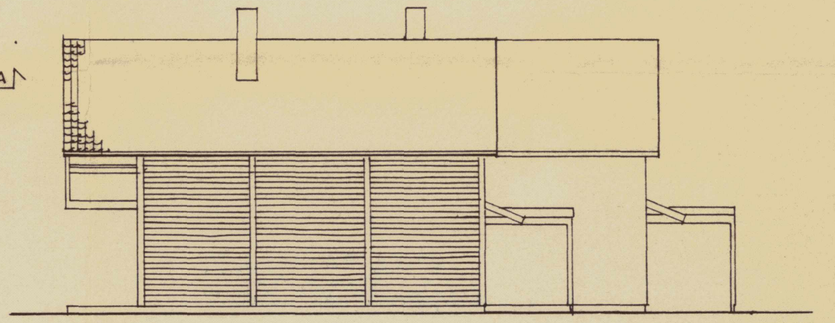




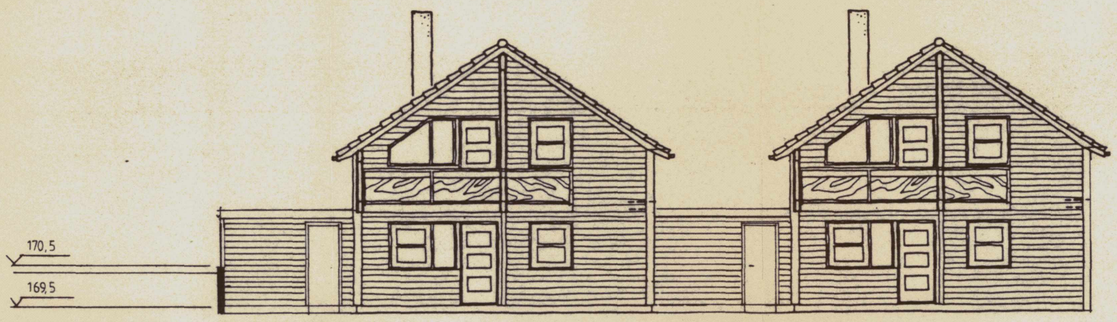
PLAN 2. ETASJE



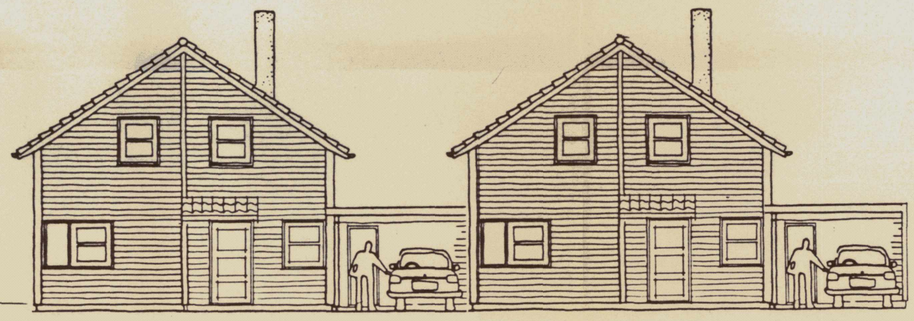
FASADE MOT NORD



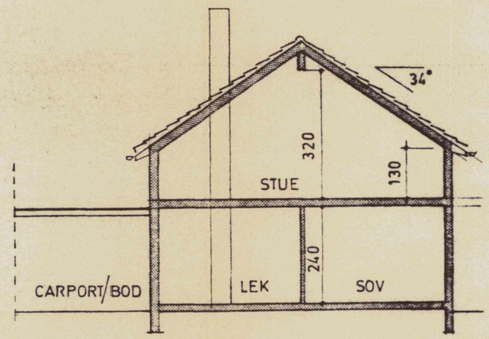
FASADE MOT SYD



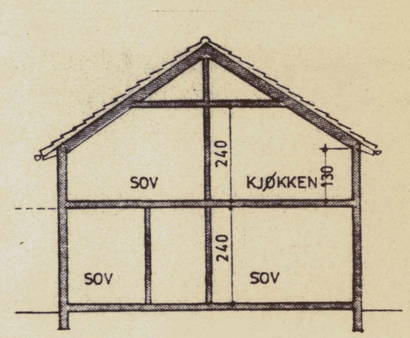
FASADE MOT HAVESIDE



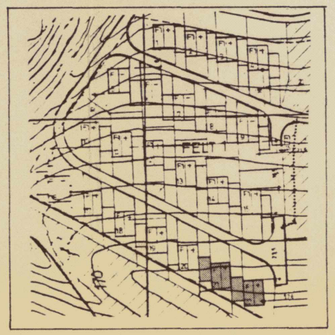
FASADE INNGANGSIDE



SNITT A-A



SNITT B-B



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

VESTVOLLEN SKEDSMO BBL

TYPE F,+ PLANER, SNITT, FASADER HUS 21-22

MÅL: 1:100 DATO: 83.08.16

1656

A.S. MOELVEN BRUG I SAMARBEID MED
TELJE, TORP, AASEN ARKITEKTKONTOR A.S.
EEG HENRIKSEN A.S. ING-ENTREPR. FIRMA

LS

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

340 760 340 760 340 760 340 760 340 760

880 300 200 540

780 660 500

16

CARPORT

BOD

SOV II 7.0

V.F. 3.0

SOV III 11.0

LEKESTUE 17.0

SOV IV 7.5

720

PLAN 1. ETASJE

17

720

18

200

720

19

720

20

720

SOV L. 12,7

KJØK. 12,7

STUE 34,4

PLAN 2. ETASJE

A A B B

34°

130 320

STUE

SOV 240 LEK

CARPORT/BOD

SNITT A–A

130 240

KJØKKEN

SOV

240

SOV SOV

SNITT B–B

FASADER, SE TEGN. NR. 17

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

HUS 21 OG 22 NESTE ARK
TEGN. NR. 18

FELT

915

VESTVOLLEN SKEDSMO BBL — 1656

TYPE F,+ PLANER, SNITT, HUS 16-17-18-19-20

MÅL: 1:100 DATO: 88 08 16

A.S. MOELVEN BRUG I SAMARBEID MED
TELJE, TORP, AASEN ARKITEKTKONTOR A.S.
EEG HENRIKSEN A.S. ING-ENTREPR. FIRMA

EG

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

73500

7500 3500 7500 3500 7500 3500 7500 3500 7500 3500 7500 3500 7500 3500 7500

3750 3750

48300

2550 3000 3150 7200 9600 6000 6600 7800 5400

80

22 L 100·10 l = 3000 2000

21 L 100·10 l = 3000 3000 2900

20 L 100·10 l = 3000 2000 2900

19 L 100·10 l = 3000 2000 2900

18 L 100·10 l = 3000 2000 2900

17 L 100·10 l = 3000 3000 2900

16 L 100·10 l = 3000 2000 2900

A E C A G D B F F+ 100

INNGANG

3000 3000 3000 3000 3000 3000 3000 3000 3000 3000 3000 3000 3000 3000 3000 3000

100 3290

A – A

169.50 170.00 170.50 171.00 171.50 172.50 173.50

ANM.:

Toleranser:

Maks. avvik fra teoretiske mål/høyder:

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

Oppstikk:

A = ø 110 PVC	Avsluttes 50 mm over bunn utsparing.
B = ø 32 Pel NP10	Avsluttes med sluse 250 mm over gulv.
C = ø 110 PVC	Avsluttes med muffe over gulv.
D = ø 75	Sluk i gulv.
E = ø 32 PVC	Anborres på sluk.
F = Oppstikk el.	
G = Oppstikk tele/ant.	

Alle prisoloppstikk isoleres gjennom gulvplaten med Armaflex.

Indeks	Rettelse	Sign.	Dato
C	Flyttet målestrek på søyle.		18/10-83
B	Korr. målsetting for bodfund.		5/10-83
A	Rev. kote hus 21.		27/9-83

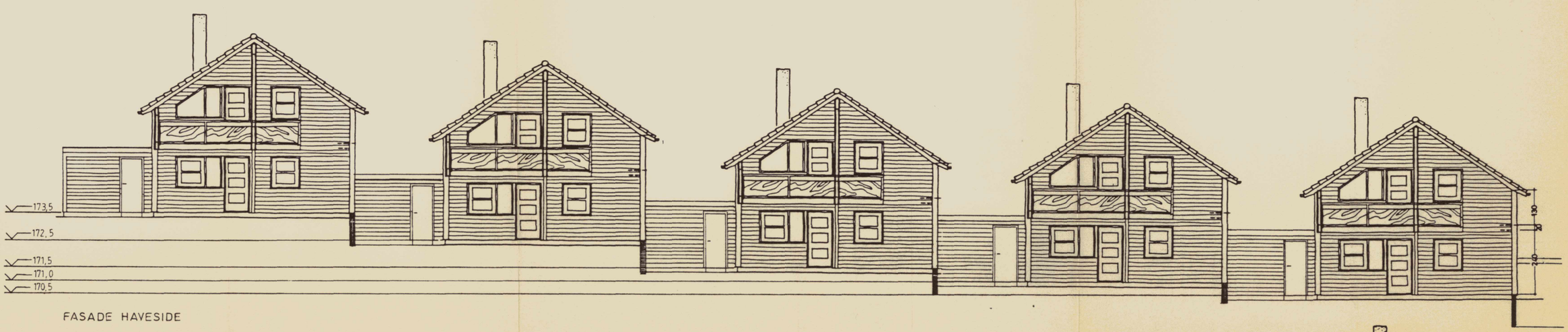
A/s MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJONEN
Dag Hammarskjøldsvei 49, Oslo 5. Tlf: 65 04 00

PROSJEKT NR: 1656

Arkitekt		Dato:	14.9.83
Bygn.tekn. konsulent		Mål:	1:100
V.A. konsulent		Ekv.:	
Hustype F Rekke 16-22		Sign.:	
Fundamentplan		Godkj.:	
VESTVOLLEN Felt 1		Tegn.nr.:	508 C

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

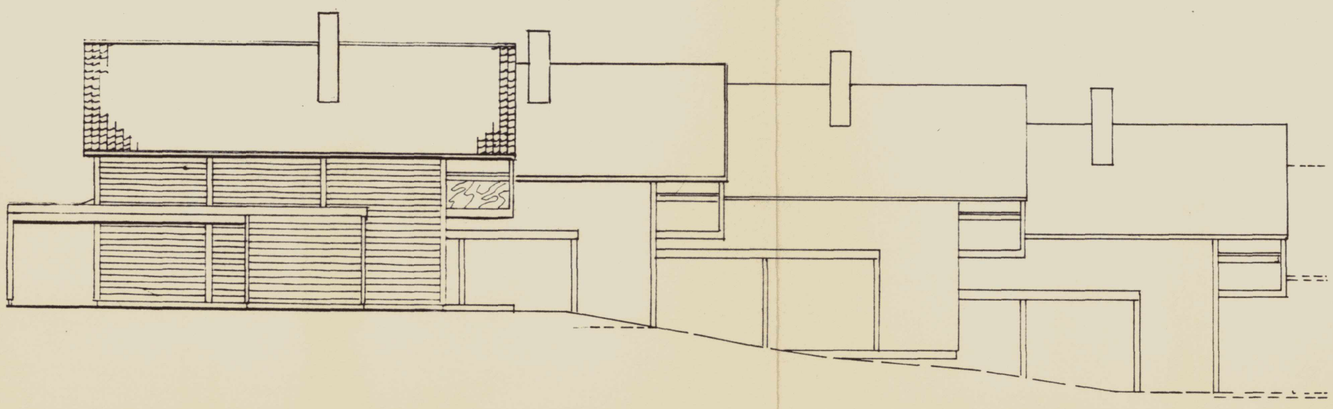
11 METER



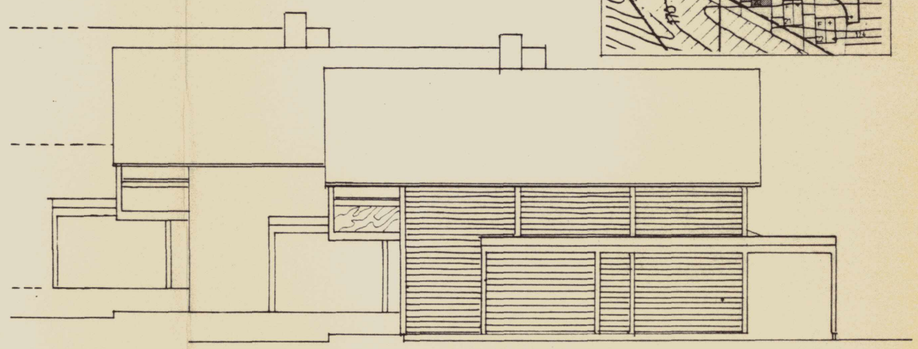
FASADE HAVESIDE



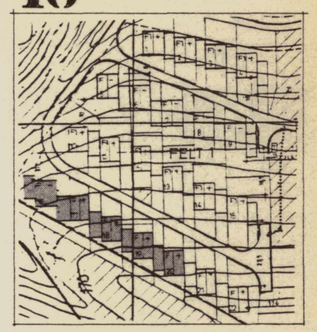
FASADE INNGANGSIDE



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



FOR PLAN OG SNITT, SE TEGN. NR. 16

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

VESTVOLLEN SKEDSMO BBL

TYPE F+ FASADER HUS 16-17-18-19-20

MÅL: 1:100 DATO: 83 08 16

1656

AS. MOELVEN BRUG I SAMARBEID MED
TELJE, TORP, AASEN ARKITEKTKONTOR A.S.
EEG HENRIKSEN A.S. ING-ENTREPR. FIRMA

17

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

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

Byggherre: Sollia Terasse Borettslag v/Oddbjørn Dyrkorn

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

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

Bruksareal: Brutto gulvareal:

Tatt i bruk: Midlertidig innfl.dato:

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

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

Skedsmo Bygningsråd, den 16.03.1998

Bygningssjef
Svein Bangsund

Avd.ingeniør
Freddy Johannessen

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

SKEDSMO KOMMUNE

Skedsmo Boligbyggelag
Alex. Kiellandsgt. 10
2000 Lillestrøm

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

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

Byggets art: Kjedehus m/7 leiligheter ..... Sak nr: 523/83

Byggherre: Skedsmo Boligbyggelag /Sollia terrasse BRL

Byggeadr: Prost Holms vei 457 - 469 ..... G.nr: 21 B.nr: 34

Byggets grunnflate: 492 ..... Ant.etg: 2 ... Ant.leiligh: 7 ...

Leieareal: 812 ..... Brutto gulvareal: 915 .....

Tatt i bruk: 13.4.1984 .....

Anmerkninger:

Noe småarbeide gjenstår.

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

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 13. april 1984

Arne Lund/Bygn.insp.

for Bygningssjef

A. Alexandersen
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniøvesenet
Feiervesenet
Ligningsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Brøtergt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

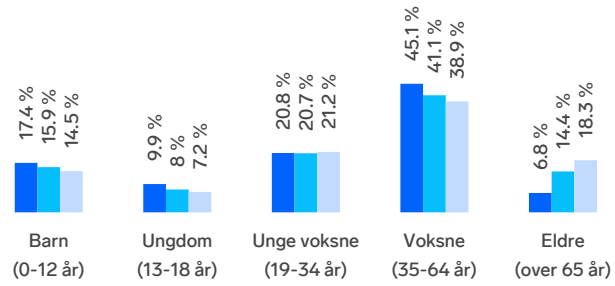
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 91/100

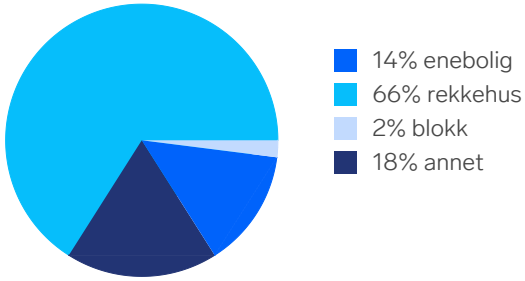
Trafikk
Lite trafikk 84/100

Gateparkering
Lett 83/100

Sport

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

Boligmasse



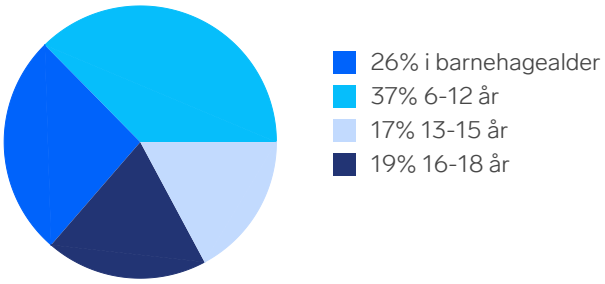
«Familievennlig»

Sitat fra en lokalkjent

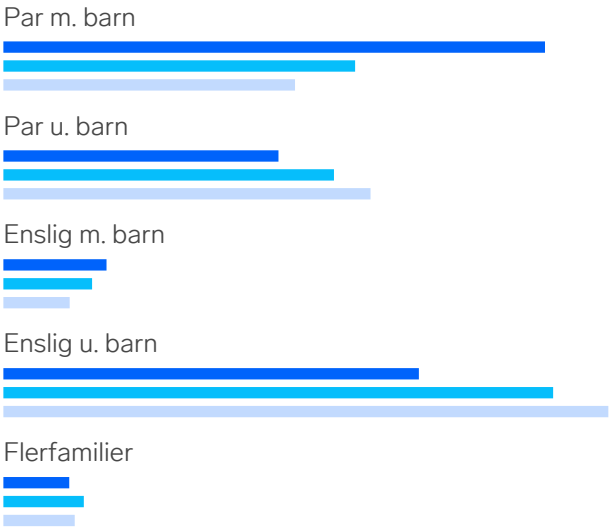
Varer/Tjenester

Skedsmo senter	19 min
Apotek 1 Holt Vestvollen	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

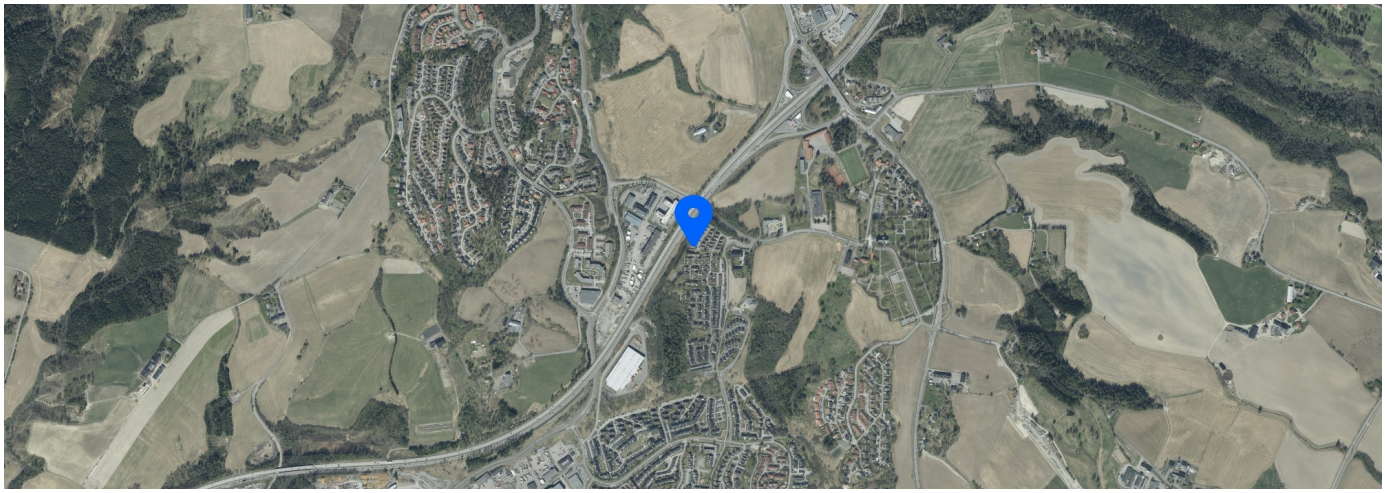


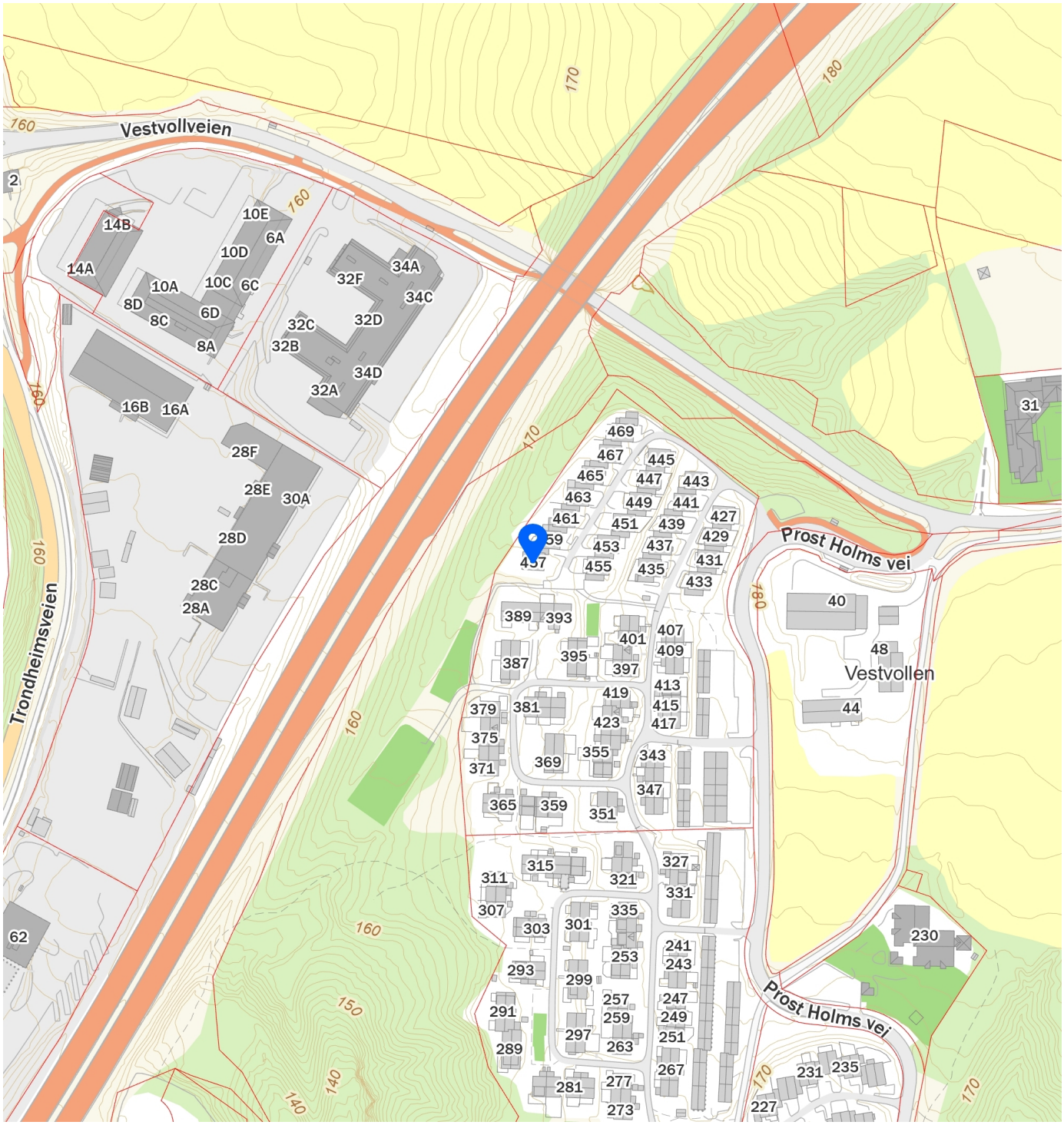
Sivilstand

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

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

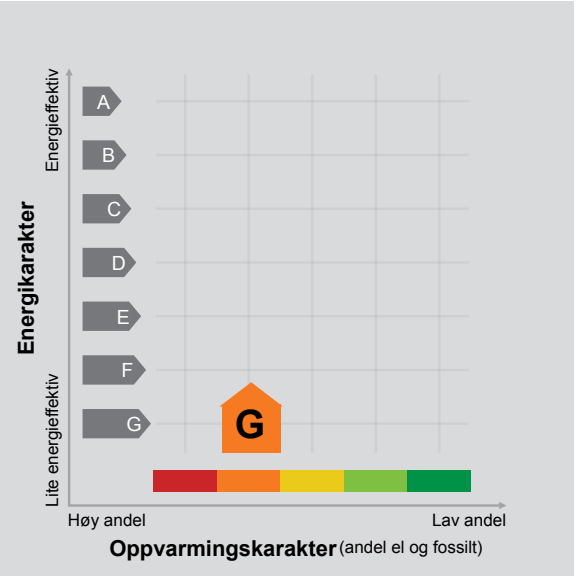




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

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



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova.pdf).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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