Østbyveien 36

Nabolaget Vanntårnet - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**





Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Offentlig transport

Sennerud Linje 366	7 min 0.7 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	17 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	33 min

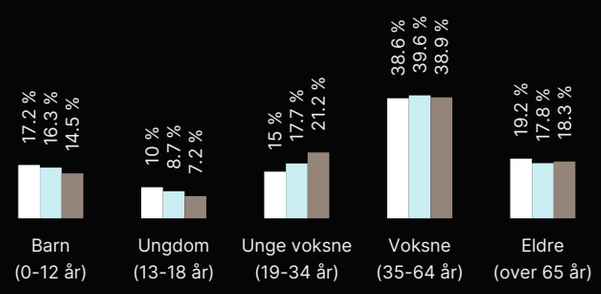
Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 539 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 23 klasser	4 min 2.1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Sørum Sykehjem - Lillestrøm Ko...	9 min
Friggveien 13 - Lillestrøm kommu...	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vanntårnet	839	331
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sennerud Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min 0.7 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 113 barn	10 min 1 km
Idrettsparken barnehage (0-5 år) 87 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Sennerudtoppen	8 min
Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 min 1.7 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 2026

Tilstandsrapport

Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)

Østbyveien 36, 1920 SØRUMSAND

LILLESTRØM kommune

gnr. 242, bnr. 32

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13323-26061 **Eiendomsverdi ref nr:** FB8740

Foretak: Køste Takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste

per@koste-takst.no

466 47 557

Medlem av

NITO

TAKSTPARTNER

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andel nr 14. i Østby Borettslag.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het 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, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et brl. med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)

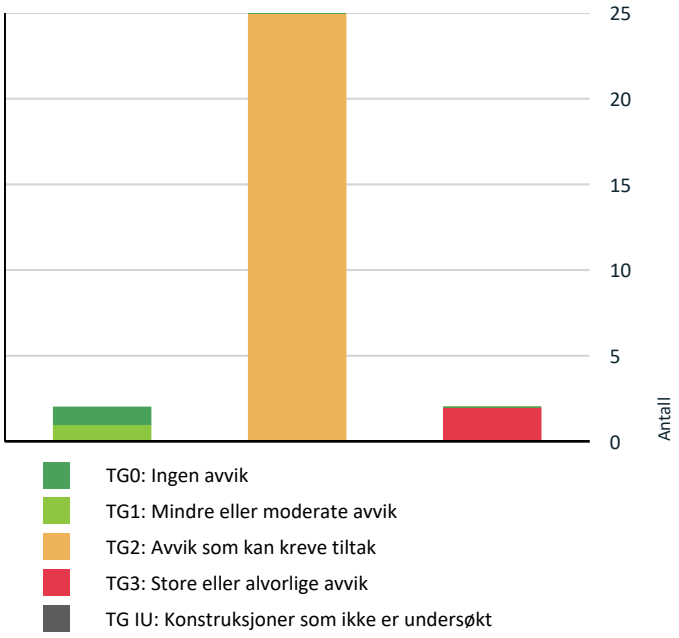
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger fra 1978. Tegningene har samme inngangsparti, men ellers er innredningen speilvendt av dagens løsning. Altså stue i utgangspunktet tegnet inn der kjøkken og vaskerom er og omvendt. Ikke endringer som er gjort i ettertid, men løsningen er bygd slik.

Bod i 2 etg. er byggemeldt som bod, men omtales etter dagens bruk som omkledningsrom. Boden er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

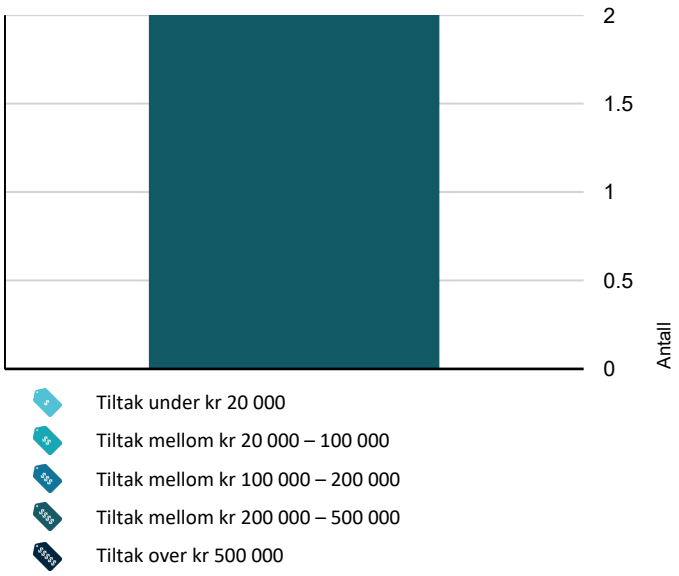
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmekilder	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Byggegrunn, såle og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc > Generell**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	
⚠	Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

BORETTSLAG TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra midlertidig brukstilatelse.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har en noe eldre standard. Flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet levetid, se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende eller ujevnt vedlikehold over tid. Flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet brukstid, og enkelte tiltak bør påregnes for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Vedlikehold er utført i varierende grad, og det er behov for både forebyggende og utbedrende tiltak, jf. registrerte avvik under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Etterisolert og ny kledning 2015/2016 (regi borettslag) iflg. tidligere salg.
2011	Modernisering	Nye vinduer 2011 (regi borettslag)
2026	Modernisering	Nytt tak (regi borettslag)

UTVENDIG

TG 2 Bygning generelt

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av bygget fra 1978:

Viktig at ny eier setter seg inn i vedtektene til Østby borettlag om hva som omhandler borettslagets vedlikeholdsplikt og andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Det bemerkes at bygget var tildekket med stillas i forbindelse med arbeid på taket under befaringen. Dette kan ha medført at enkelte forhold ikke var tilgjengelige for inspeksjon, og det kan derfor foreligge skjulte feil og mangler.

Yttervegger:
Yttervegger er utført i betong og bindingsverk. Det er opplyst om at enkelte yttervegger er etterisolert og ny kledning 2015/2016 (regi borettslag)
Utvendig kledd med med liggende malt trekledning. Overflater bærer preg av manglende vedlikehold og fremstår tørt.
Synlig lufting m/ musebånd i overgang mellom grunnmur og yttervegg og i mellom 1 etg og 2 etg. Musebånd har åpninger som må tettes igjen.
Overgang grunn/såle og yttervegg bærer preg av ikke fagmessig utførelse. Synlig isolasjon som er lagt direkte på mur og dekket med ubehandlet sponplate. Råte på sponplater og tegn til gnagere i området som er isolert.

Takkonstruksjon og taktekking.
Takkonstruksjonen består av fabrikkproduserte takstoler
Ingen større synlig svanker og skjevheter i konstruksjonen.
Det var under befaring stilas og utskifting av taktekking. Taket er ikke funksjonstestet eller kontrollert etter endt arbeid. Ferdigbefaring bør utføres utvendig og innvendig for se om arbeidet er utført etter avtale.

Loft:
Det er montert en pocketstige i himling i 2 etg. til kaldt loft m/ lagringsmuligheter.
Ingen utslag på befaringsdagen, men synlig tegn til fuktskjolder på konstruksjon. Ikke noe unormalt tatt alder i betraktning.
Lufting via enkel veggventil - Bør sette inn flere ventiler for mer luftsirkulasjon.

Eldre nedløp og takrenner i stål. Regnvær på befaringsdagen, så renner - og nedløps funksjon renner ned til grunn uten utkast.
Generelt anbefales det at utvendig beslag jevnlig kontrolleres, ettersees for lekkasjer og takrenner rengjøres. Ukjent alder.

Støpt såle som på gavl er dekket med åpen isolasjon som er dekket med spon. Det er registrert trekk og kalde områder mot ytterveggene innvendig. Dette kan tyde på dårlig isolert overgang.

Det henvises til vedtektene for vedlikehold, men TG er satt for å påpeke avvikene og påkostninger som må påregnes.

Denne rapporten omfatter kun selve andelen og de bygningsdeler som normalt omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Det vil i hovedsak si alt innenfor andelens egne ytterbegrensninger (vegger, gulv og himling), med mindre annet er opplyst.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i brl. vedtekter, årsberetning og eventuelle vedlikeholdsplaner, for å få oversikt over utført og planlagt vedlikehold på bygningsmasse.

Tilstandsrapport

Den øvrige bygningsmassen fremstår med tegn til alder og manglende vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert flere forhold med behov for utbedring. Ytterkledning fremstår med slitasje og manglende vedlikehold. Musebånd har åpninger som gir risiko for skadedyr. Overgang mellom grunn/såle og yttervegg fremstår ikke fagmessig utført, med synlig isolasjon og bruk av ubehandlet sponplate hvor det er registrert råteskader og tegn til gnagere.

Det er observert fuktskjolder på loft, samt begrenset ventilering. Taktekking er under utskifting og er ikke kontrollert etter ferdigstillelse. Takrenner og nedløp er av eldre dato og leder vann til terreng uten kontrollert bortledning fra støpt såle. Her må vannet ledes bort fra grunn/såle.

Det er registrert trekk og kalde soner innvendig mot yttervegger, som kan indikere mangelfull isolering i overgang mellom konstruksjoner.

Generelt fremstår bygningsmassen med tegn til alder og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold og eventuell utskifting av utvendig kledning. Åpninger i musebånd bør tettes for å hindre inntrengning av skadedyr. Utførelse i overgang mellom grunn og yttervegg bør utbedres med egnet og fuktbestandig løsning. Skadet materiale må skiftes, og tiltak mot skadedyr bør vurderes.

Ventilasjonen på loftet bør forbedres ved etablering av flere ventiler. Fuktskjolder bør følges opp og årsak avklares ved behov.

Det bør gjennomføres ferdigbefaring av tak etter utført arbeid for å kontrollere kvalitet og utførelse. Takrenner og nedløp bør kontrolleres, oppgraderes og ledes bort fra grunnmur via egnet bortledning.

Det anbefales tiltak for å bedre isolering i overgang mellom konstruksjoner for å redusere trekk og varmetap.

Det må påregnes generelt vedlikehold og oppgraderinger som følge av alder.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer fra 2011.
Utvendig solskjerming på enkelte vinduer. Enkelte med elektrisk styring og enkelte med snor.
Markise ved stuevinduene/terrasse.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt og det er kun utført stikkprøvekontroll av enkelte vinduer. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert aldersrelatert slitasje på solskjerming og markise. Markiseduken har jordslag og er i dårlig stand.
Funksjon og tilstand på motor og elektriske komponenter er ikke kontrollert.

Det er observert enkelte glipper mellom vinduer og belistning. Dette kan gi risiko for luftlekkasjer og fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Markiseduk må skiftes. Det anbefales kontroll og funksjonstest av motor og elektriske installasjoner av kvalifisert fagperson. Det må påregnes videre vedlikehold eller utskifting av solskjerming som følge av alder og slitasje.

Det anbefales tetting og justering av belistning rundt vinduer for å sikre tilfredsstillende luft- og fukttetting.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trolig original entrédører og dør fra vaskerom (Katteluke)
Terrassedør i stue fra 2007.

Aldersrelatert slitasje med noe tap av dørens varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt og det er kun utført stikkprøvekontroll av enkelte dører. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Eldre dører med aldersrelatert slitasje. Det er mangelfull tetting mellom karm/terskel og tilstøtende konstruksjon, med synlige åpninger som kan medføre luftlekkasjer og trekk, samt fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales tetting rundt karm og terskel for å sikre tilfredsstillende lufttetthet. Videre bør det vurderes utskifting av dører som følge av alder, slitasje og teknisk standard.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca. 19 m². Etablert på punktfundament, bjelker og dekket med malt terrassebord.

Fra vaskerom er det utgang til en terrasse på ca. 13 m². Etablert på punktfundament, bjelker og dekket med malt terrassebord.

Terrassenes alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på tidspunkt for oppføring eller senere oppgraderinger. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstand, utførelse og gjenstående levetid.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er registrert slitasje og nedbrytning av overflatebehandling på terrassebord. Manglende inspeksjonsmulighet av underliggende konstruksjon medfører usikkerhet knyttet til tilstand og levetid.

Terrassen er opphøyd, men med høyde under 0,5 meter over terreng, og utløser derfor ikke krav til rekkverk

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Terrassebord må skiftes som følge av alder og manglende vedlikehold. Registrert svikt i konstruksjonen tilsier at det også kan foreligge skader i underliggende bæresystem. Konstruksjonen bør derfor åpnes og kontrolleres, og nødvendige utbedringer eller utskifting må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Div. laminat gulv i alle oppholdsrom.
Vinylfliser på toalett.

Vegger:

Tilstandsrapport

Malte slette overflater på panelplater, panel, gips/plater, spilepanel og mur.

Himlinger:
Himling i 1 etg. er av elementer i betong med v-fuge.
Tak-ess plater i omkledningsrom.
Malte slette overflater i 2 etg.

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
2. etasje: Takhøyden varierer fra 1,9 cm. til 2,35 m. grunnet skråtak mot kortveggene.
1. etasje: I stue og kjøkken er takhøyden målt til 2,35 m.
Takhøyden er lavere enn dagens krav til minimum 2,4 meter for varige oppholdsrom.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv fremstår som ikke lagt i henhold til leggeanvisning og fremstår ufagmessig, noe som kan redusere forventet levetid og medføre økt slitasje. Det er registrert svelling og enkelte avskallinger i overflaten. Videre er det stedvis knirk og svikt i gulvet, som kan tilskrives bevegelse i gulv som følge av utførelsen.

Vegger synes å ha en normal funksjon, men det er registrert avvik på monterte spileplater. Disser er ikke godt nok montert og har løsnet fra vegg. Stedvis noe tørkesprekker og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bemerkes at overflater er vurdert fra TG2 grunnet det registrerte og alder. Kostnadsestimat vil variere fra materialer, kvalitet og utførende, samt etter behov. Slitasje på slike overflater har en lav konsekvens grad.

Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes overflatebehandling av overflater for å lukke avvik. Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG er satt ut ifra det registrerte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mot grunn/grunnmur er opplyst av tidligere salg å være støpt såle.

Etasjeskille mellom 1 etg og 2 etg. er av betong lementer med v-fuge.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Kontroll er utført i stue/kjøkken i 1 etg. og på de to største soverommene i 2 etg.

Overflater er som nevnt dekket med laminat og fliser, og det er derfor begrenset mulighet for inspeksjon av dekke/etasjeskille.

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.

Det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll, med lokale skjevheter i konstruksjon på ca. +- 13 mm. over 2 meter og ca. +- 20 mm på gjennomgående mål i stue og trapperom i 1 etg.

Det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll, med lokale skjevheter i konstruksjon på ca. +- 14 mm. over 2 meter og ca. +- 21 mm på gjennomgående mål på hovedsoverom og trapperom i 2 etg.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I stue i 1 etg. er det montert ildsted fra Nordpeis fra 2025
Pipen er ført ut gjennom yttervegg og videre opp langs fasade over tak. Den er utført i stål med synlige skjøter og veggmontert innfesting, og avsluttes med pipehatt. Pipeløpet er opplyst å være fra 2015.

Tilstandsrapport

Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Det antas at de lokale krav fra feier og brannvesen er fulgt. Dette er ikke kontrollert nærmere. Den tekniske tilstanden av piper og ildsted må utføres av det stedlige feievesen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert konkrete avvik basert på visuell kontroll. Dokumentasjon på installasjon og godkjenning er ikke fremlagt.

Avstand mellom ildstedets åpning og brennbart materiale (laminatgulv) er målt til under 30 cm, noe som ikke tilfredsstiller gjeldende krav til sikker avstand foran ildsted.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og godkjenning. Videre anbefales jevnlig kontroll, feiing og tilsyn i henhold til gjeldende krav.

Det må etableres tilfredsstillende ubrennbart materiale foran ildstedet, eksempelvis plate i glass eller stål, for å oppfylle krav til sikker avstand. Evt. flytte ildsted lengre inn på underliggende flis.

Fliser på vegg bak ildsted fremstår ikke fagmessig montert. Det er registrert høydeforskjell mellom fliser og dårlig feste med bom og riss i fuger.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Original furutrapp. Trappen er malt på vanger og trinn. Trinn er dekket med enkle teppefliser.

Normal funksjon av trapp med forventet bruksslitasje med enkelte merker og riper på overflater.
Knirkelyder i trappen kan forekomme og skyldes normalt bevegelser i materialene som følge av sesongvariasjoner i temperatur og luftfuktighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen har nådd høy alder og må anses å være i slutten av sin forventede levetid. Det er registrert overflateslitasje og knirk, som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan utføres overflatebehandling ved behov. Knirk kan reduseres ved etterstramming eller utbedring av innfesting. Det må påregnes oppgradering eller utskifting av trappen på sikt som følge av alder.

Se punkt ¨HMS¨ for avvik på rekkverk og åpninger.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale karmer med nyere profilerte dørbladet.
Glassdør mellom entré og trapperom.

Normal funksjon og forventet bruksslitasje på dører fra byggeår. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom, etterstramming av håndtak og lokale utbedringer.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert fuktrelatert svelling i baderomsdør.
Overgang mellom terskel og gulv er ikke fagmessig utført. Ulik alder på dørblad og karm kan gi redusert funksjon og tilpasning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av dørblad til bad som følge av fuktskade. Overgang mellom terskel og gulv bør utbedres for å sikre tilfredsstillende utførelse. Det kan også vurderes utskifting av karm og dørblader for å oppnå en helhetlig og bedre tilpasset løsning.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår (1978) med enkel standard. Rommet er utført uten sluk.
Rommet er funksjonelt men utfra dagens krav til våtrom og rapportens krav jmf Byggeforskrifter fra før 1997 settes rommet med tilstandsgrad 3.

Rommet er utført med laminat på gulv og malte slette overflater på veggene. Det er ikke etablert membran eller sluk i rommet.
Himling med originale betongelementer m/ v-fuge.

Rommet er innredet med nyere innredning m/ over- og underskap, laminat benkeplate med nedfelt kum m/ bl.batteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det anbefales alltid å montere automatisk lekkasjestopper med fuktsensor på gulv i rom uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er ikke utført som våtrom etter dagens krav, da det mangler sluk og dokumentert fuktsikring/membran. Overflater og utførelse gir økt risiko for fuktskader. Rommet har nådd høy alder og må anses å være i slutten av sin forventede levetid, selvom overflater er oppgradert i de seneste årene.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales full oppgradering av vaskerommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom, herunder etablering av sluk, membran og egnede overflater. Det må påregnes full rehabilitering for å lukke avvik.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Kostnadsestimat er satt ut i fra nytt sluk og gulvmembran, og ikke resterende konstruksjon og overflater på badet. Kostnadsestimat kan variere fra utførende og materialvalg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet alder og manglende dokumentasjon, må det tas forbehold om avvik i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Punktet må ses i sammenheng med ¨Vannledninger¨ og våtrom ¨Generell¨
Følgeskader i konstruksjon må påregnes ifm. eldre bad.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent alder, men trolig er konstruksjonen fra byggeår, men overflater av ¨nyere¨ dato.
Det foreligger ingen info ang. alder på bad eller overflater.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Badets konstruksjon dekket med fliser av ukjent alder.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt

Himling:
Malt panel av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert riss i fuger og bom i flere fliser, samt tanninger (Høydeforskjell mellom fliser.) og montasjemerker. Det er noe ikke fagmessige avslutninger rundt rørføringer bla.

Dør og vinduet på badet er plassert i våt sone. Løsningen gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Våtsone strekker seg minimum en meter utenfor dusjens ytterkant samt under og rundt servanten.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Mtp. plassering av dør og vindu fungerer bygningsdelen greit med dette avviket. Det kan likevel være en risiko for at det oppstår kapilærvandring bak flisene. Dette betyr at vannet trekkes usynlig bak flisene og inn i konstruksjonen. Avvik holdes under oppsyn.

Ang. riss i fuger og tilstanden på overflatene, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv:
Dekket med fliser m/ varmekabler.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Fra flis ved terskel til sluk i nedfelt dusjhjørne er det målt ca. 12 mm høydeforskjell. Hovedsluk er plassert på badets høyeste punkt og ligger på nivå med terskel. Dette medfører at det i hovedsak er hjelpesluket som tar unna vann.

Det er registrert søkk og svanker i gulvet, og vannansamlinger utenfor dusjhjørnet vil kunne forekomme. Dersom hjelpesluket går tett, er det risiko for at vann kan renne ut av badet og videre til tilstøtende rom grunnet hovedslukets plassering på badets høyeste punkt under servant.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ang. riss i fuger og tilstanden på overflatene, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utføres iht. forskriften. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Trolig originalt sluk med stakeplugg plassert under servant og med et tilkoblet hjelpesluk i dusjhjørne.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Ukjent om det er gjort noen tiltak ang. tettesjikt etter bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Synlig silikon rundt slukene.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Både sluket og membranen må skiftes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastning på gulv og vegger frem til badet renoveres. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning og membransjikt skiftes. Det er per i dag ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon.

Ved utbedring anbefales det å innhente pristilbud fra 2–3 aktører for å avklare reelle kostnader. Kostnadsestimatet er basert på utskifting av sluk og etablering av nytt membransjikt, og omfatter ikke øvrige konstruksjoner og overflater i badet.

Kostnader vil variere avhengig av utførelse og materialvalg. Full rehabilitering av bad må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad rom består av: Dusjhjørne med innfellbare glassdører og bl.batteri, frittstående toalett m/ funksjoner og innredning med heldekkende servant og 1 - greps bl.batteri og overskap m/ speil. Ukjent alder på innredning.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på badet.
Mangler spalte åpning underdørblad for tilluft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel

kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Noe støy fra avtrekksvifte.
Synlig tegn nederst på dørbladet at det mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Avtrekksvifte bør kontrolleres nærmere av ventilatør og evt. tiltak må påregnes mtp. alder.

Anlegget må ses i sammenheng med punktet ¨ventilasjon¨

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet alder og manglende dokumentasjon, må det tas forbehold om avvik i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Punktet må ses i sammenheng med ¨Vannledninger¨ og våtrom ¨Generell¨
Følgeskader i konstruksjon må påregnes ifm. eldre bad.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og vitrineskap. Plater og belysning over benkeplate i x-finér med nedfelt oppvaskkum med 1 -greps blandebatteri. Ellers er kjøkkenet utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og mikro. Plass til frittstående kjøl/frys.
Nyere dato på hvitevarer. Ikke funksjonstestet.

Innredning er ikke utstyrt med komfyrvakt og waterguard etter krav fra montering.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Innredningen har passert mer enn 50 % av forventet levetid.
Over tid vil det være naturlig med slitasje på fronter, skuffer og hengsler. Dette har gitt redusert funksjon, herunder treg gange i skuffer, slark i beslag og justeringsbehov på hengsler. Fronter og skrog har svellinger, merker og noe nedbrytning i overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innredningen må skiftes for å lukke avvik. Frontene er av eldre type fra IKEA og er ikke lenger i produksjon, noe som medfører begrensede muligheter for utskifting av enkeltkomponenter.

Innredningen fungerer med dagens bruksslitasje, men videre oppgradering vil være avhengig av eiers preferanser og behov. Hvitevarer er ikke funksjonstestet, og det må påregnes kontroll samt eventuell utskifting ved behov.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketopp koblet med utkast overtak.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Vurdering av avvik:
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrom i 1 etg. med adkomst fra entré.

Overflater er dekket med vinylfliser, malte overflater og spilevegg på vegg og malt original himling m/ v-fuger.

Rommet består av vegghengt toalett og servant m/ bl.batteri.
Opplyst at toalett er montert av ufaglært i egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rørlegger bør kontrollere montering av toalett.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende tilluft og avtrekk vil kunne gi utilstrekkelig ventilasjon i rommet, noe som øker risikoen for oppbygging av fukt og lukt. Over tid kan dette medføre fuktskader og forringelse av materialer.

Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring vil eventuelle lekkasjer kunne pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, med risiko for råte, sopp og redusert levetid på bygningsdeler.

Det anbefales derfor å etablere tilfredsstillende ventilasjon og nødvendige sikringstiltak for å redusere risiko for fremtidige skader.
Det anbefales alltid å montere automatisk lekkasjestopper med fuktsensor på gulv i rom uten sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør til sanitærinstallasjoner i boligen.
Synlig rør i rør uten endetetting under servant på bad. Ukjent tilførsel.

Originalt inntaket og stoppekran er plassert i oppvaskbenkeskap.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra byggepr. Soilrør er skjult i konstruksjon.
Plast avløp fra sanitærinstallasjoner.

Tilstandsrapport

Stakeluke er plassert mellom vaskerom og toalett.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon

Vurdering av avvik:
• Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
• Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Å ikke skifte ut gamle avløp kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventil på vaskerom og omkledningsrom, ellers åpning av vinduer for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

• Bedre ventilering må etableres.

Naturlig ventilasjon gjennom vegg- eller vindusventiler medfører automatisk tilstandsgrad 2 (TG2) Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

TG 2 Varmekilder

Beskrivelse

Det er montert enkelte panelovner i oppholdsrom av nyere dato.
Daikin varmepumpe i trapperom. Utedel plassert på gavelvegg med pipeløp. Ukjent alder og vedlikeholdshistorikk.
Varmekabler på badet av ukjent alder.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

For varmekilde er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjonsprøvde ved befaring. Bør beskrives av godkjent El-installatør, eller lokalt El - tilsyn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmekablene har passert mer enn 50 % av forventet levetid og ukjent historikk på varmepumpe, noe som innebærer økt risiko for funksjonssvikt over tid og kan kreve nærmere oppfølging eller planlegging for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er registrert at varmeanlegget er av eldre dato og har passert 50 % av forventet levetid. Anleggets funksjon er ikke kontrollert, og det kan derfor ikke legges til grunn at det fungerer som forutsatt. Når funksjon ikke er verifisert og anlegget er i siste del av forventet levetid, foreligger det økt risiko for svikt eller redusert effekt. Det anbefales snarlig kontroll av anleggets funksjon og tilstand. Ved påvist svekkelse bør utskifting vurderes som del av planlagt vedlikehold. Varmekilder må skiftes ut for å lukke avvik.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder m/ trykkekspansjonskar plassert i høyskap på vaskerommet fra 2022 på 194 L.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk eller tilfredsstillende lekkasjesikring. Dette medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales etablering av lekkasjesikring, eksempelvis med lekkasjestopper/vannstoppsystem eller oppsamling med varsling, for å redusere risiko for vannskader. Alternativt kan det etableres sluk i rommet i forbindelse med oppgradering.

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 i 1 etg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent alder på hele anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget.

Ved oppussing må el-anlegget vurderes for utskifting av hele anlegget for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

Generell kommentar

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.
Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Påkostninger må påregnes.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Byggegrunn, såle og drenering

Beskrivelse

Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn.

Bygget er antatt fundamentert på støpt plate på mark, antatt på drenerende og stabile masser. Det er ikke etablert tradisjonell drenering som for bygninger med kjeller.

Overflater er dekket med laminat og vinylfliser. Derfor begrenset mulighet for inspeksjon av grunnmur og areal under boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av drenerende masser eller eventuelle dreneringstiltak rundt konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det anbefales å sørge for god overflateavrenning bort fra bygget. Ved tegn til fuktproblematikk bør det vurderes tiltak i grunnkonstruksjonen.

Punktet må ses i sammenheng med ¨Bygning generelt¨ og avvik på isolert såle på gavelvegg.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.

For avløp og vann uten dokumentasjon, eller tilstanden ikke kan konstateres ved inspeksjon og symptomer, kan tilstandsvurdering baseres på forventet gjenværende brukstid. Holdes under oppsyn.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Må kontrolleres av rørlegger

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke opplyst om konkrete problemer, men alder tilsier økt risiko for svekket funksjon eller fremtidige feil.

Konsekvens/tiltak

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

• Avløpsanlegget må sjekkes.

Anleggene har høy alder, og funksjonssvikt kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales kontroll av avløpsanlegget (f.eks. med rørinspeksjon) og vurdering av teknisk tilstand, spesielt dersom det ikke foreligger nyere dokumentasjon. Planlegging av utskifting på sikt bør vurderes.

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

Det er ved befaringen sett etter avvik som kan representere en risiko for personskade, brann, fuktskader, dårlig inneklima eller andre forhold som kan påvirke helse og sikkerhet negativt. For en bolig av denne alder er det normalt at enkelte konstruksjoner og installasjoner ikke oppfyller dagens forskriftskrav, men dette anses ikke nødvendigvis som avvik med tilstandsgrad, med mindre det innebærer en reell risiko eller funksjonssvikt.

Identifiserte forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet er vurdert og fremgår i rapporten under relevante bygningsdeler.

Denne vurderingen erstatter ikke en full internkontroll eller HMS-revisjon etter arbeidsmiljølovens krav, men gir en oversikt over synlige og dokumenterbare forhold med relevans for boligens tilstand og trygghet ved eierskifte.

Det er kun montert en brannvarsler på hovedsovero og et pulverapparat på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk på trapper på ca. 88 cm. som er under krav på 90 cm.
Det er registrert åpninger mellom trinn på over 13 cm. som er over krav på 10 cm.
Det er registrert åpninger i rekkverk på over 13 cm. som er over krav på 10 cm.

Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling og brannskiller, uten inngrep i konstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at boenheten er utført som egen branncelle, og det er heller ikke verifisert brannskiller mellom andre boenheter. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet og det er derfor ikke mulig å fastslå om brannmotstanden oppfyller gjeldende krav.

Konstruksjonen er typisk for byggeperioden, men kan ikke sammenlignes med dagens krav til lydisolasjon, brannmotstand og bæreevne.

I henhold til forskrift om brannforebygging § 8 skal boliger oppgraderes til et sikkerhetsnivå som minst tilsvarer byggeforskrift 1984 eller senere byggeregler, så langt dette er mulig. For eldre bygg må dette vurderes opp mot byggets konstruksjon og tekniske begrensninger.

Videre åpner forskriftens § 2-1 for at oppgradering kan skje ved bygningstekniske tiltak, risikoreduserende tiltak eller en kombinasjon av disse, innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Det anbefales at det gjennomføres en særskilt brannteknisk vurdering med sikte på å dokumentere eller etablere tilstrekkelig brannsikkerhet. Dette er særlig viktig for bygninger i bruk til boligformål, hvor kravene til personsikkerhet er skjerpet.

Eiendommen er beliggende i tettbebygd boligområde og er eksponert for alminnelig bystøy og innsyn fra nærliggende bebyggelse

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.
Iflg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Forhold knyttet til ventilasjon vurderes å ha betydning for helse og inneklima og er nærmere omtalt under punktet ¨Ventilasjon¨

Konsekvens/tiltak
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet blir omtalt særskilt i rapporten. Disse forholdene gis ikke tilstandsgrad, da de ikke nødvendigvis handler om teknisk funksjon eller slitasje, men om mulig risiko ved bruk eller opphold i boligen.

Hva som utgjør en slik risiko vil variere fra bolig til bolig og fra person til person. Forhold som for noen oppleves som uproblematiske, kan for andre – for eksempel barn, eldre eller personer med redusert funksjonsevne – representere en vesentlig fare.

Vurderingen bygger på en helhetlig og forsiktig tilnærming, der det tas hensyn til at kjøpere har ulike behov, forutsetninger og ulik toleranse for risiko. Det gjøres oppmerksom på at enkelte forhold med potensiell helserisiko eller sikkerhetsfare kan være skjult, og derfor ikke avdekkes ved visuell undersøkelse eller en standard gjennomgang.

Hensikten med å omtale slike forhold er å gjøre kjøper oppmerksom på mulige risikomomenter som kan kreve nærmere vurdering eller tiltak, basert på egen situasjon og bruk.

Bygningen er oppført i 1987, og det må påregnes at både lyd- og varmeisolering er vesentlig svakere enn det som forventes etter dagens standarder. Dette kan påvirke bokomfort og oppleves ulikt fra person til person, og det gjøres oppmerksom på at forhold knyttet til isolering og lydforhold i eldre bygninger normalt ikke anses som avvik, men som en del av byggets opprinnelige konstruksjon.

Tilstandsrapport



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

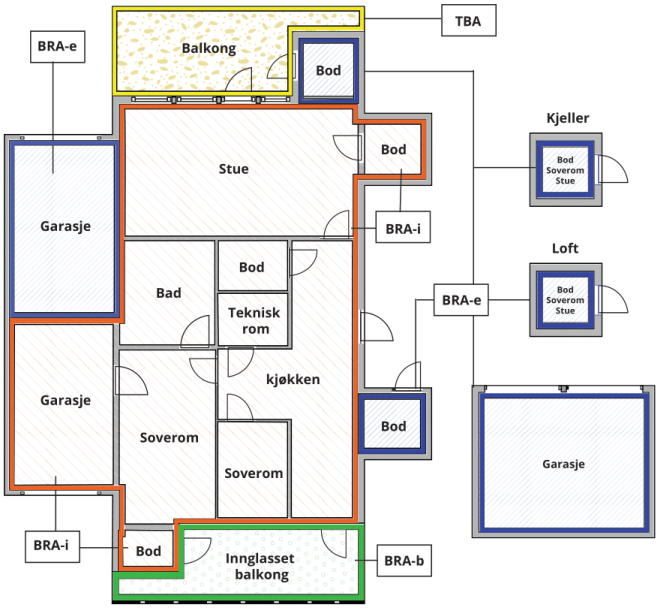
Hva er måleverdig areal?

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

Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	55	5		60	32
2 Etasje	56			56	
SUM	**111**	**5**			**32**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, toalettrom, vaskerom, trapperom, kjøkken, stue	Utebod	
2 Etasje	Trapperom/gang, 4 soverom, bad/wc, omkledningsrom		

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

1 etg: Målt til å være 55,4 m² og rundet ned til 55 m².
2 etg: Målt til å være 56,4 m² og rundet ned til 56 m².

Utvendig bod er på ca. 4,8 m². og er lagt inn under BRA-e.

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.
Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger fra 1978. Tegningene har samme inngangsparti, men ellers er innredningen speilvendt av dagens løsning. Altså stue i utgangspunktet tegnet inn der kjøkken og vaskerom er og omvendt. Ikke endringer som er gjort i ettertid, men løsningen er bygd slik.

Bod i 2 etg. er byggemeldt som bod, men omtales etter dagens bruk som omkledningsrom. Boden er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Nei, men det er flere punkter som strider mot dagens krav som bla. vaskerom uten sluk.

Kommentar	
Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)	Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Per Køste	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	242	32	0	0	24638.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Østbyveien 36

Hjemmelshaver
Østby Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948580217		Bori Bbl	Salar Nemati

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og veletablert område i Sørumsand i Lillestrøm kommune.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Tomten er avgrenset med hekk på to sider mot nabo, og i forkant er det gjerde med grind til gruslagt gårdsplass. Hagen har plenareal. Opphøyd terrasse på fremsiden og baksiden.
Bod på fremsiden av andelen.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Söderberg & Partners AS	23757465			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann uten eier tilstede (Kodelås på dør). På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder, men boden er målt opp. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp i.

Egenerklæring

Østbyveien 36, 1920 SØRUMSAND

20 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Østbyveien 36	Østbyveien 36	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Nemati, Salar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet toalett, montert ny blandebatterier og dusjhode.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Borettslaget bytter tak på alle enheter i 2026.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Overspenning sikring ble byttet ut av elektro firma.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Flere lys brytere ble skiftet ut, montert led downlights.

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Var lekkasje fra stoppekran, dette ble skiftet ut av godkjent firma.

Var også et sprengt rør utenfor hos naboen, på bakgrunn av det, ble alle stoppekraner og varmtvannsberedere byttet av forsikring

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet toalettet nede fra gulvstående til vegg hengt.

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peis er byttet ut i 2025

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23008922

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Salar Nemati	**2026-03-20**

Identification

Salar Nemati

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Salar Nemati	20/03-2026 10:19:34	BankID OIDC High

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 20.03.26
Vår ref.: 258 / 14
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	14	**Bolignr**	
Boligselskap	258 Østby Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	Østbyveien 36, 1920 SØRUMSAND	**Oppr.ant.rom**	5
Eier(e)	Salar Nemati	**Bygningstype**	Rekkehus

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 20.03.26: kr 6 009,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Felleskostnader	5 074	5 074	5 074	5 074	5 074	5 074
Stipulerte avdrag	1 029	1 029	1 029	1 029	1 029	1 029
Stipulerte rentekostnader	1 869	1 869	1 869	1 869	1 869	1 869
Total	7 972	7 972	7 972	7 972	7 972	7 972

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,35% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	4	16 662 024	476 338	12.02.26 - 31.03.51

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,35% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	4	16 662 024	12.02.26 - 31.03.51

Selskap og eiendom

Selskap	258 Østby Borettslag (orgnr. 948580217)
Antall enheter	38
Styrets e-post	oestbyvegen@gmail.com
Styreleder	Preben Witzansky Ekeli (91841972)
Forsikring	Söderberg & Partners AS (Polise 23757465)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	242/32
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 260 291,00	**Andre inntekter**	kr 477,00
Formue	kr 61 659,00	**Utgifter**	kr 16 106,00

Merknader

Borettslaget planlegger å igangsette rehabilitering av tak i nær fremtid. Dette kan medføre økning i både fellesgjeld og månedlige felleskostnader. Endelige økonomiske konsekvenser er foreløpig ikke fastsatt. Ta kontakt med styret.

Energiattest



Adresse **Østbyveien 36, 1920 SØRUMSAND**	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272899**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150280842**
Gårdsnummer **242**	Bruksnummer **32**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **256,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **286,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 782 kWh**

Østbyveien 36, 1920 SØRUMSAND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Østbyveien 36, 1920 SØRUMSAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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.

Tiltak 6: 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 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Husordensregler
for Østby borettslag

org. nr. 948 580 217

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, i tillegg til å ivareta sikkerheten for lagets beboere og bygningsmasse.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–08:00.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00–20:00. Unntak er innleide håndverkere som kan begynne kl. 07:00
- På lørdager klokken 10:00–18:00.
- Støyende arbeider, gressklipping, snekring, bruk av elektriske redskaper etc. er ikke tillatt på søn- og helligdager (“røde” dager).

2. Bruk av boligen og eiendommen

Andelseierne/leietakere henstilles til å ha det ryddig rundt egen bolig samt sørge for at gress og beplantning på tomt hvor andelseier har disposisjonsrett klippes/holdes vedlike. Søppel og skrot skal ikke hensettes eller oppbevares utendørs. Dette gjelder både fellesområder og eiendom hvor andelseier har disposisjonsrett.

Grilling er tillatt med elektrisk, gass- eller kullgrill. Ved bruk av kullgrill henstilles det til beboerne om å ta hensyn til naboene med tanke på røyk.

Bruk av åpen ild er ikke tillatt. Dette gjelder brenning av bål og/eller søppel og hageavfall, samt bruk av bålpanne. Bruk av elektrisk eller gassdrevet terrassevarmer er tillatt forutsatt at dette skjer under tilsyn.

Bruk av utendørs belysning utover fastmonterte armaturer skal begrenses til statisk og ensfarget lys.

Styret i Østby borettslag

August 2023

HUSORDENSREGLER

1. Vedr. Endringer som gjerde, le vegg, terrasse, vedskjul, dukkestue mm, skal meddeles styret skriftlig før endringene foretas.

2. Felles maling hvert fjerde år, med oppstart i 2008. Styret innhenter tilbud på maling og går til innkjøp av dette. Om andelseierne ikke overholder avtalen, vil styret leie inn malere til å utføre arbeidet på andelseiere regning

3. Ro og orden overholdes i Østby borettslag fra kl 23.00 – kl 06.00.

4. Andelseier er selv ansvarlig for klipping av fellesområdene i borettslaget, etter klippelisten styret deler ut hver vår.

Sist endret på generalforsamling 20.03.07

Vedtekter
for
Østby borettlag

org. nr. 948 580 217

tilknyttet Bori BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. juli 1976 og sist endret på ordinær generalforsamling den 19 april 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bori BBL 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 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget har ansvar for å vedlikeholde alle bærende vegg- og gulvkonstruksjoner, tak, bjelkelag, felles elektriske installasjoner frem til første hovedsikring i den enkelte enhet, felles rør for vann og avløp som betjener to eller flere enheter og felles uteområder. Videre har borettslaget ansvar for å se til at andelseierne utfører vedlikehold på utvendig kledning, ytterdører og vinduer utvendig på alle boenheter og originale uteboder i borettslaget.

(2) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av utvendig kledning, vinduer og ytterdører, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende vegg- og gulvkonstruksjoner til boligen og original utebod.

(3) Borettslaget har vedlikeholdsansvar for utvendig trapp frem til inngangsdør i de to leilighetene med inngangsdør i 2. etasje.

(4) Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

5-2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på borettslaget.

(2) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer innvendig, rør for vann og avløp som kun betjener den enkelte andel, sikringsskap og ledninger fra og med første hovedsikring, våtrom, sluk, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, inventar og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Den enkelte andelseier er også ansvarlig for vedlikehold og nødvendige reparasjoner av balkong, terasser, plattinger, gjerder og pipeløp med tilhørende utstyr tilknyttet sin andel. Andelseier plikter å utføre vedlikehold på utvendig kledning, ytterdører og vinduer på sin andel og original utebod hvis dette blir pålagt av borettslaget.

(3) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap og ledninger fra og med første hovedsikring, rør for vann og avløp som kun betjener den enkelte andel, våtrom, sluk, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, inventar, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til rør for avløp som betjener to eller flere enheter. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takrenner o l.

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

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

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

(8) 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.

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 2 til 4 andre medlemmer. I tillegg kan borettslaget ha inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styreleder og varamedlem velges for ett år. Styreleder, 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 april.

(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.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Regler om orden

12-1 Husdyrhold

Det tillates at det kun holdes en katt for hver andel i borettslaget etter vedtak ved generalforsamlingen i 2004.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Østby Borettslag avholdes 20.05.2025
kl. 18:00, sted: Gamle Sørum Rådhus

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted, Sørumsand

I styret for Østby Borettslag
Preben W. Ekeli

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Brukerne har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20.05. 2025.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til og reduserer borettslagets negative egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
Foreslås å beholdes uendret fra 2022.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtekter
Foreslått tillegg til §4 Borett og bruksoverlating, 4-1. punkt 6
Under forutsetning av at det er tillatt med hundehold, skal hund som ikke befinner seg på inngjerdet, rømningsfritt område alltid være i bånd på borettslagets fellesområde. Dette gjelder uavhengig av generell eller spesiell båndtvang.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 1 delegat og varadelegat til BORIs generalforsamling

Foreslått valgt:
Styreleder: Preben Witzansky Ekeli
Styremedlem: Rebekka Ekhaugen
Styremedlem: Sindre Throndsen

Østby Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2024

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	: Preben Witzansky Ekeli	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Ferdinand Berentzen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Stine Thingelstad Monsen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Solgunn Carlsson Fagersand	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Rebekka Ekhaugen	(valgt for 2 år i 2023)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

: Preben Witzansky Ekeli	som delegat
: Ferdinand Berentzen	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON
Østby Borettslag ble stiftet 06.07.1976 og har organisasjonsnummer 948 580 217

Borettslaget består av 38 boligseksjoner, fordelt på 18 bygninger.

Eiendommen har gnr 42, bnr 32 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 13 styremøter 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*

Av andre saker kan nevnes:

- Nyhetsbrev
- 2 dugnader, vår og høst

Det er i 2024 omsatt fire (4) andeler.

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

REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr 764.668,- og et positivt årsresultat på kr 173.107,-

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr. 31.12.2024 kr 2.341.640,-

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsmelding er avgitt.

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

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

KOSTNADSUTVIKLING 2025

Felleskostnader
Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Planlagt vedlikehold
Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025, men det er nødvendig med rehabilitering av tak innen utgangen av 2026. Oppstart kan bli i 2025, og det vil i så fall kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å avgjøre hvordan kostnadene skal bæres. Det er utover dette kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikringer
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10 %.

Kommunale avgifter
Det er lagt til grunn en økning på 7,5% i forhold til 2024.

Finanskostnader
For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr. desember 2024 lagt til grunn ved budsjetteringen. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig
Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2025 og de endringer som ellers er omtalt i årsmeldingen. En oversikt over budsjett for 2025 ligger til høyre i årsregnskapsoppstillingen.

Godkjent av styret, den 06.05.2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Østby Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 402 496	2 180 520	2 402 500	2 522 621
Annen driftsinntekt		0	3 000	0	0
Sum driftsinntekter		**2 402 496**	**2 183 520**	**2 402 500**	**2 522 621**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	79 870	79 870	80 000	83 065
Konsulenttjenester	3	96 878	93 043	104 000	108 498
Kontingenter	4	15 506	15 506	15 000	15 499
Rep og vedlikehold	5	116 889	201 843	98 000	97 499
Forsikringer		166 144	129 405	143 000	182 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	789 088	793 491	902 000	968 999
Energi og fyring		1 500	0	0	0
Kabel-TV og telefoni		253 152	224 363	246 000	266 000
Driftskostnader	7	79 100	39 906	40 000	55 000
Leiekostnader		0	3 494	0	0
Andre driftskostnader	8	39 701	56 250	42 000	69 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	461	1 000	0
Sum driftskostnader		**1 637 828**	**1 637 632**	**1 671 000**	**1 846 959**
Driftsresultat før finansposter		**764 668**	**545 888**	**731 500**	**675 662**
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 547	281	0	0
Finanskostnad		594 107	500 953	616 000	578 507
Sum finansposter		**-591 561**	**-500 671**	**-616 000**	**-578 507**
Årsresultat		**173 107**	**45 217**	**115 500**	**97 155**
Overført udekket tap	11	173 107	45 217	0	0
Sum disponering		**173 107**	**45 217**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Østby Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	10 081 233	10 081 233
Tomt	9, 15	310 019	310 019
Sum varige driftsmidler		10 391 252	10 391 252
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**10 391 252**	**10 391 252**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		280 067	293 807
Kundefordringer		11 448	0
Andre fordringer		0	1 593
Sum fordringer		291 515	295 401
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 341 640	2 548 020
Sum omløpsmidler		**2 633 155**	**2 843 421**
SUM EIENDELER		**13 024 407**	**13 234 673**

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Østby Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 402 496	2 180 520	2 402 500	2 522 621
Annen driftsinntekt		0	3 000	0	0
Sum driftsinntekter		**2 402 496**	**2 183 520**	**2 402 500**	**2 522 621**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	79 870	79 870	80 000	83 065
Konsulenttjenester	3	96 878	93 043	104 000	108 498
Kontingenter	4	15 506	15 506	15 000	15 499
Rep og vedlikehold	5	116 889	201 843	98 000	97 499
Forsikringer		166 144	129 405	143 000	182 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	789 088	793 491	902 000	968 999
Energi og fyring		1 500	0	0	0
Kabel-TV og telefoni		253 152	224 363	246 000	266 000
Driftskostnader	7	79 100	39 906	40 000	55 000
Leiekostnader		0	3 494	0	0
Andre driftskostnader	8	39 701	56 250	42 000	69 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	461	1 000	0
Sum driftskostnader		**1 637 828**	**1 637 632**	**1 671 000**	**1 846 959**
Driftsresultat før finansposter		**764 668**	**545 888**	**731 500**	**675 662**
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 547	281	0	0
Finanskostnad		594 107	500 953	616 000	578 507
Sum finansposter		**-591 561**	**-500 671**	**-616 000**	**-578 507**
Årsresultat		**173 107**	**45 217**	**115 500**	**97 155**
Overført udekket tap	11	173 107	45 217	0	0
Sum disponering		**173 107**	**45 217**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Østby Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	10 081 233	10 081 233
Tomt	9, 15	310 019	310 019
Sum varige driftsmidler		10 391 252	10 391 252
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**10 391 252**	**10 391 252**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		280 067	293 807
Kundefordringer		11 448	0
Andre fordringer		0	1 593
Sum fordringer		291 515	295 401
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 341 640	2 548 020
Sum omløpsmidler		**2 633 155**	**2 843 421**
SUM EIENDELER		**13 024 407**	**13 234 673**

Balanse 31.12.2024

Østby Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	3 800	3 800
Udekket tap	11	-648 187	-821 294
Sum egenkapital		**-644 387**	**-817 494**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13, 15	9 341 914	9 559 765
Borettsinnskudd	14, 15	4 325 380	4 325 380
Sum langsiktig gjeld		13 667 294	13 885 145
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	167 022
Annen kortsiktig gjeld		1 500	0
Sum kortsiktig gjeld		1 500	167 022
Sum gjeld		**13 668 794**	**14 052 167**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 024 407**	**13 234 673**

Østby Borettslag

Preben Witzansky Ekeli
Styrets leder

Stine Thingelstad Monsen
Styremedlem

Solgunn Carlsson Fagersand
Styremedlem

Rebekka Synøve Ekhaugen-Throndsen
Styremedlem

Berent Ferdinand Berentzen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 561 848	1 419 960	1 562 000	1 712 325
3603	Stipulerte renter	616 128	536 040	616 000	578 507
3604	Stipulerte avdrag	224 520	224 520	224 500	231 789
Sum felleskostnader		**2 402 496**	**2 180 520**	**2 402 500**	**2 522 621**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	70 000	70 000	70 000	72 800
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	10 000	10 265
Sum lønnskostnader	**79 870**	**79 870**	**80 000**	**83 065**

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

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 813	4 813	5 000	5 499
Forretningsførerhonorar	92 065	88 230	93 000	96 999
Annen fremmed tjeneste	0	0	6 000	6 000
Sum konsulenttjenester	**96 878**	**93 043**	**104 000**	**108 498**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	2 206	15 506	2 000	2 200
Kontingent BORI	13 300	0	13 000	13 299
Sum kontingenter	**15 506**	**15 506**	**15 000**	**15 499**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	46 268	25 173	30 000	30 000
Vedlikehold VVS	0	1 860	10 000	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	63 136	170 000	50 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	7 485	4 810	5 000	5 000
Dugnadskostnader	0	0	3 000	2 500
Sum vedlikeholdskostnader	**116 889**	**201 843**	**98 000**	**97 499**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	765 861	723 593	832 000	918 999
Eiendomsskatt	23 227	69 898	70 000	50 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**789 088**	**793 491**	**902 000**	**968 999**

Lillestrøm Kommune har valgt å ikke fakturere borettslaget for eiendomsskatt 2. halvår. På grunn av at Lillestrøm Kommune har krevd inn for mye eiendomsskatt tidligere.

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	36 600	0	0	10 000
Gressklipping	42 500	39 906	40 000	45 000
Sum driftskostnader	**79 100**	**39 906**	**40 000**	**55 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	13 127	26 692	14 000	14 000
Søppeltømming/container	18 279	12 644	10 000	20 000
Verktøy og redskaper	0	3 276	5 000	0
Inventar	0	2 349	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	3 945	3 000	2 000
Annet driftsmateriale	0	0	0	2 000
Kontorrekvisita	1 470	0	2 000	1 000
Lisenser/software	2 181	2 006	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	2 680	3 000	3 000
Velferdskostnader	1 244	259	2 000	25 000
Gave, ikke fradragsberettiget	1 000	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	2 400
Sum andre driftskostnader	**39 701**	**56 250**	**42 000**	**69 400**

Note 9 Anleggsmidler

	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	53 346
Anskaffelseskost pr.31.12	53 346
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	53 346
Anskaffelsesår	2013

	Bygning	**Tomt**
Anskaffelseskost pr.01.01	10 081 232	310 019
Anskaffelseskost pr.31.12	10 081 232	310 019
Bokført verdi pr.31.12	10 081 232	310 019
Anskaffelsesår	1978	1978

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 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3.800 fordelt på 38 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-821 294	-866 511
Tilført til/fra EK fra årets resultat	173 107	45 217
Sum opptjent egenkapital 31.12	-648 187	-821 294
Udekket tap 31.12	-648 187	-821 294

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 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån 4	9 341 914	9 559 765
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**9 341 914**	**9 559 765**

Note 13 Pantelån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2015	12 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 440 235	
Nedbetalt i år	217 851	
Lånesaldo 31.12		9 341 914
Beregnet innfrielsesdato: 29.09.2045		
Sum langsiktig gjeld		**9 341 914**

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	13 667 294	13 885 145
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	10 391 252	10 391 252
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	15 990 400	15 990 400

Tinglyst pant i henhold til pantattest.

Note 16 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**2 676 399**	**2 862 675**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	173 107	45 217
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-217 851	-231 493
B. Årets endring i disponible midler	-44 744	-186 276
C. Disponible midler 31.12	**2 631 655**	**2 676 399**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 633 155	2 843 421
- Kortsiktig gjeld	1 500	167 022
= Disponible midler 31.12	**2 631 655**	**2 676 399**

258 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
Monsen, Stine Thingelstad	**2025-04-07**

Identifikasjon

Monsen, Stine Thingelstad

Navn	Dato
Fagersand, Solgunn Carlsson	**2025-04-09**

Identifikasjon

Fagersand, Solgunn Carlsson

Navn	Dato
Ekhaugen, Rebekka Synøve A	**2025-04-23**

Identifikasjon

Ekhaugen, Rebekka Synøve A

Navn	Dato
Ekeli, Preben Witzansky	**2025-04-04**

Identifikasjon

Ekeli, Preben Witzansky

Navn	Dato
Berentzen, Berent F	**2025-03-27**

Identifikasjon

Berentzen, Berent F

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

Til generalforsamlingen i Østby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østby Borettslag som viser et overskudd på NOK 173 107. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 23.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 23. april 2025
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
23.04.2025

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING i ØSTBY BORETTSLAG 04.12.2025 – Digitalt

Digital avstemming:
Mandag 1. desember sendes det ut en avstemmingslenke på både e-post og SMS. Avstemmingen vil bli avsluttet torsdag 4. desember kl. 11.00.

Saksliste
Sak 1: Konstituering
Sak 2: Låneopptak - samtykke til lån med pant og prioritetsfravikelse

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Låneopptak - samtykke til lån med pant og prioritetsfravikelse

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Daniel Steen velges til møteleder. Preben Ekeli signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Låneopptak - samtykke til lån med pant og prioritetsfravikelse

I forbindelse med finansiering av vedlikeholdsprosjektet (takrehabilitering) er det behov for at borettslaget tar opp et nytt lån. Ved slike låneopptak krever banken som regel at deres pant får prioritet foran borettsinnskuddene. Dette er vanlig praksis fordi banken ønsker best mulig sikkerhet for utlånet. Pantet gir banken rettigheter dersom borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser.

Det vurderes også som hensiktsmessig å refinansiere borettslagets eksisterende lån samtidig. Det nye lånet vil da omfatte både finansiering av vedlikeholdsprosjektet og refinansiering av nåværende lån i Nordea. På denne måten får borettslaget kun ett samlet lån å forholde seg til.

For å sikre fremdriften i prosjektet og unngå forsinkelser eller merkostnader som kan oppstå ved manglende finansiering, foreslås det at generalforsamlingen allerede nå vedtar at det nye lånet skal ha førsteprioritet foran borettsinnskuddene.

Lånet skal sikres med pant i borettslagets eiendom, og det kreves derfor at eksisterende panthavere viker prioritet (prioritetsvikelse) til fordel for det nye lånet. I henhold til borettslagsloven § 8-9 punkt 4 må et slikt vedtak godkjennes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall.

Låneopptaket i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet er på inntil kr 10 000 000, og refinansiering av eksisterende lån utgjør ca. kr 9 200 000. Det samlede låneopptaket vil dermed kunne bli på inntil kr 19 200 000, som omfatter både vedlikeholdsprosjektet og refinansieringen av eksisterende lån. Vi vurderer å bruke 2 millioner kroner fra borettslagets oppsparte midler, slik at det totale lånebeløpet kan bli 2 millioner kroner mindre enn beskrevet.

Innsenders forslag
Generalforsamlingen samtykker i at borettslaget kan ta opp lån i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet, med mulighet for samtidig refinansiering av eksisterende lån i Nordea. Lånet skal sikres med førsteprioritetspant i borettslagets eiendom, Knr.Gnr.Bnr: 3205.242.32. Dette innebærer prioritetsvikelse for eksisterende panthavere

(inkludert borettsinnskuddene)
slik at det nye lånet får første prioritet. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler, signere nødvendige dokumenter og sørge for tinglysing.

258 Østby Borettslag

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 04.12.2025

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 22 stemmer

> "Daniel Steen velges til møteleder. Preben Ekeli signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover
> og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 2: Låneopptak - samtykke til lån med pant og prioritetsfravikelse

I forbindelse med finansiering av vedlikeholdsprosjektet (takrehabilitering) er det behov for at borettslaget tar opp et nytt lån. Ved slike låneopptak krever banken som regel at deres pant får prioritet foran borettsinnskuddene. Dette er vanlig praksis fordi banken ønsker best mulig sikkerhet for utlånet. Pantet gir banken rettigheter dersom borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser.

Det vurderes også som hensiktsmessig å refinansiere borettslagets eksisterende lån samtidig. Det nye lånet vil da omfatte både finansiering av vedlikeholdsprosjektet og refinansiering av nåværende lån i Nordea. På denne måten får borettslaget kun ett samlet lån å forholde seg til.

For å sikre fremdriften i prosjektet og unngå forsinkelser eller merkostnader som kan oppstå ved manglende finansiering, foreslås det at generalforsamlingen allerede nå vedtar at det nye lånet skal ha førsteprioritet foran borettsinnskuddene.

Lånet skal sikres med pant i borettslagets eiendom, og det kreves derfor at eksisterende panthavere viker prioritet (prioritetsvikelse) til fordel for det nye lånet. I henhold til borettslagsloven § 8-9 punkt 4 må et slikt vedtak godkjennes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall.

Låneopptaket i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet er på inntil kr 10 000 000, og refinansiering av eksisterende lån utgjør ca. kr 9 200 000. Det

samlede låneopptaket vil dermed kunne bli på inntil kr 19 200 000, som omfatter både vedlikeholdsprosjektet og refinansieringen av eksisterende lån. Vi vurderer å bruke 2 millioner kroner fra borettslagets oppsparte midler, slik at det totale lånebeløpet kan bli 2 millioner kroner mindre enn beskrevet.

Innsenders forslag - Vedtatt med 21 stemmer

> Generalforsamlingen samtykker i at borettslaget kan ta opp lån i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet, med mulighet for samtidig refinansiering av eksisterende lån i Nordea. Lånet skal sikres med førsteprioritetspant i borettslagets eiendom, Knr.Gnr.Bnr: 3205.242.32. Dette innebærer prioritetsvikelse for eksisterende panthavere (inkludert borettsinnskuddene)
> slik at det nye lånet får første prioritet. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler, signere nødvendige dokumenter og sørge for tinglysing.

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 23

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Ekstraordinær generalforsamling 04.12.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Steen, Daniel Hertzberg	**2025-12-04**	**Ekeli, Preben Witzansky**	**2025-12-05**

Identifikasjon

bankID Steen, Daniel Hertzberg

Identifikasjon

bankID Ekeli, Preben Witzansky

styret.com

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

258 Østby Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 20.05.2025

17 av 38 mulige stemmegivere var representert.
14 deltok fysisk. 3 sendte med fullmakt.

Sak 1: KONSTITUERING

Konstituering-

A) Valg av møteleder vedtatt med 14 stemmer
Styreleder Preben Ekeli ble valgt til møteleder.

B) Opptak av navnefortegnelse vedtatt med 14 stemmer
Enheter som møtte: Nr. 27, Nr.52, Nr. 23, Nr. 19, Nr. 28, Nr. 15, Nr. 22, Nr. 48, Nr. 9, Nr. 18, Nr. 54, Nr. 21, Nr.11 og Nr. 38

Enheter som sendte med fullmakt: Nr.46, Nr.36 og Nr.26

C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen sammen med styreleder vedtatt med 14 stemmer
Sekretær: Rebekka Ekhaugen-Throndsen

Sindre Throndsen og Simen Tjølsen Oftedahl signerer protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn vedtatt med 14 stemmer
Innkallingen, sakslisten og dagsordenen godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Totalt antall stemmer :14

Sak 2: ÅRSMELDING FOR 2024

Årsmelding - vedtatt med 14 stemmer
Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått. Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Årsmeldingen var vedlagt innkallingen og tas til orientering.

Totale antall stemmer: 14

Sak 3: ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Årsoppgjør - Vedtatt med 14 stemmer

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til og reduserer borettslagets negative egenkapital.

Antall stemmer: 14

Sak 4: GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse - vedtatt med 14 stemmer

A) Foreslås å beholdes uendret fra 2022 på kr 70 000.

Antall stemmer: 14

Sak 5: INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtekter
Endring av vedtekt - ikke vedtatt

Foreslått tillegg til §4 Borett og bruksoverlating, 4-1. punkt 6
Under forutsetning av at det er tillatt med hundehold, skal hund som ikke befinner seg på inngjerdet, rømningsfritt område alltid være i bånd på borettslagets fellesområde. Dette gjelder uavhengig av generell eller spesiell båndtvang.

Antall stemmer: 17 stemmer (3 sendt med fullmakt).
Stemmer for: 8
Stemmer imot: 8
Blank stemme: 1

Sak 6: VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

Styreleder: Preben Witzansky Ekeli Valgt
totalt antall stemmer: 14

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styremedlem: Rebekka Ekhaugen Valgt
Styremedlem: Sindre Throndsen Valgt

Totalt antall stemmer: 14

Sak 7: DELEGATVALG TIL GENERALFORSAMLING I BORI

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

Delegat

Preben Witzansky Ekeli Valgt

Totalt antall stemmer: 14

Varadelegat

Ferdinand Berentzen Valgt

Totalt antall stemmer: 14

Ordinær generalforsamling 19.04.2023 protokoll

258 2025 Protokoll.pdf

Navn	Dato
Ekeli, Preben Witzansky	**2025-05-22**

Identifikasjon

bankID Ekeli, Preben Witzansky

Navn	Dato
Oftedahl, Simen Tjølsen	**2025-05-22**

Identifikasjon

bankID Oftedahl, Simen Tjølsen

Navn	Dato
Throndsen, Sindre H	**2025-05-22**

Identifikasjon

bankID Throndsen, Sindre H

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 242/32/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 20.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	242	Bruksnr.	32	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Østbyveien 28								

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

242/32/0/0

Tegnforklaring:

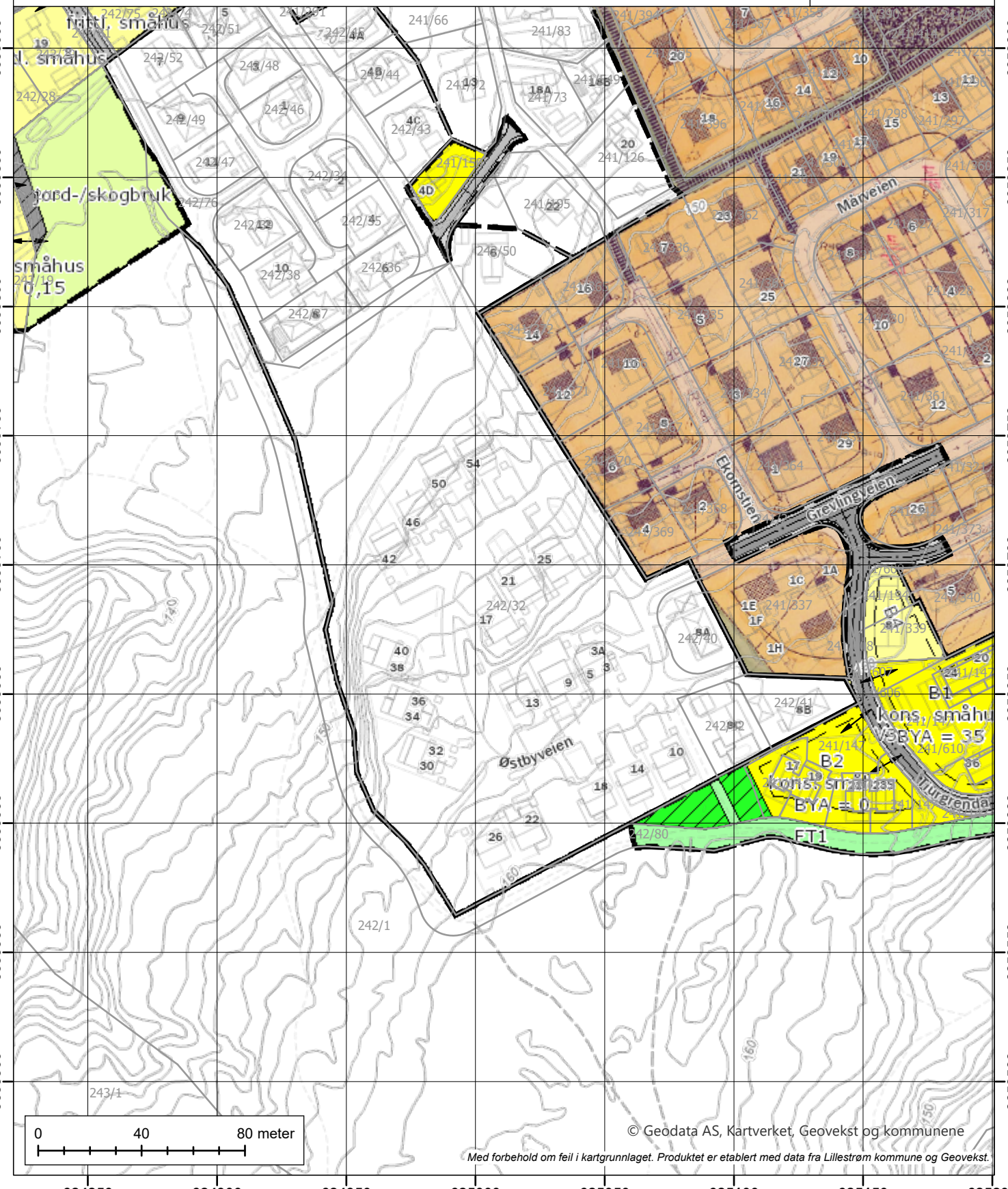
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- 640 - Frisiktsone
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Østbyveien 36

Nabolaget Vanntårnet - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Sennerud Linje 366	7 min 0.7 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	17 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 539 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 23 klasser	4 min 2.1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

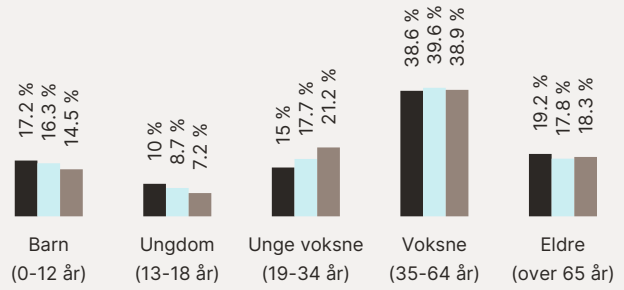
Sørum Sykehjem - Lillestrøm Ko...	9 min
Friggveien 13 - Lillestrøm kommu...	9 min

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vanntårnet	839	331
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sennerud Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min 0.7 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 113 barn	10 min 1 km
Idrettsparken barnehage (0-5 år) 87 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Sennerudtoppen	8 min
Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 min 1.7 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Støynivået
Lite støynivå 95/100

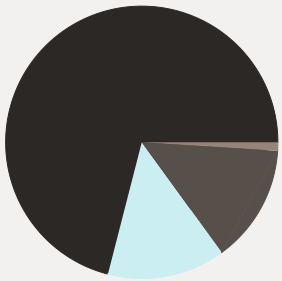
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

Sørumsand skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	8 min 0.7 km
Trikken ballplass Ballspill	9 min 0.8 km
Trento Sørumsand	18 min
Spenst Sørumsand	21 min

Boligmasse

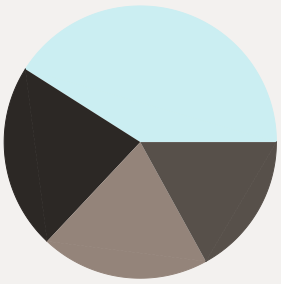


- 71% enebolig
- 14% rekkehus
- 1% blokk
- 14% annet

Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	19 min
Boots apotek Sørumsand	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

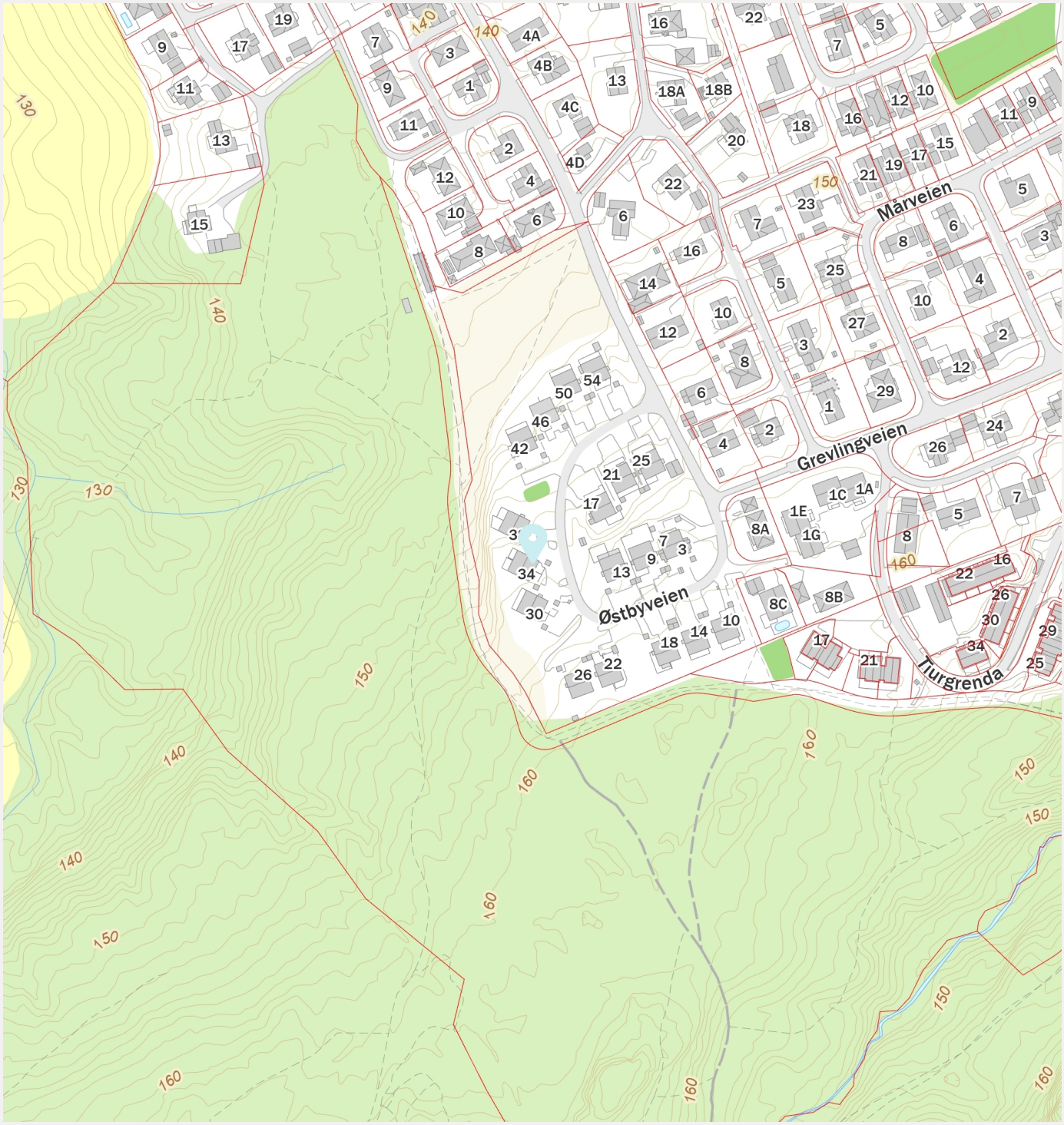


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 2026





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 2026

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 242/32/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 242/32/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6650900 6650850 6650800 6650750 6650700 6650650 6650600 6650550 6650500

624850 624900 624950 625000 625050 625100 625150 625200

Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 242/32/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Sennerud II 1920 Sørumsand			42	32
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	9.7.76	12.9.77	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Østby BL/Skedsmo BBL		Alex Kiellandsgt. 10 2000 Lillestrøm		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Aall-Løkeland-Ragde A/S		Oksenøyvegen. 12 1324 LYSAKER.		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Johan Kleven A/S Ungdomsbygg Oslo				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Leilighet nr. 30 - 32 - 34 - 36

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig:
Noe planering igjenstår
En praktisk løsning med tetting med bunnsvill igjenstår
Innvendig:
Bærende drager over vinduer mot nord, kanal av stål, er isolert med 2cm isopor, pålimt 13mm gipsplate, utvendig bekledd med panel. Entreprenøren påtar seg eventuelle ulemper vedrørende kondens og bærefunksjon for denne drager.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Sørumsand	11.9.78	Sørum Kommune Bygningsrådet	
			Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

ambita

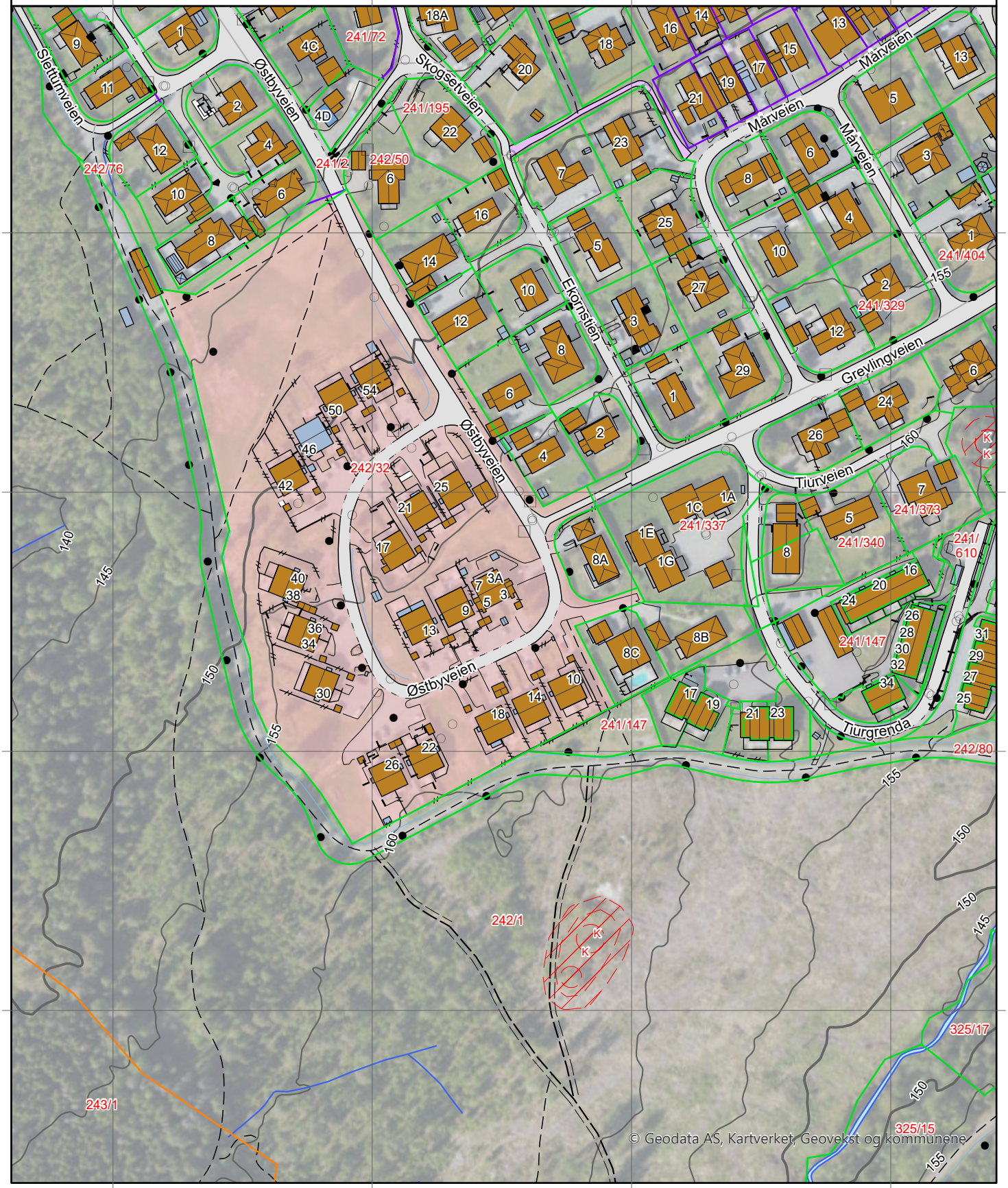
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/242/32/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 20.3.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

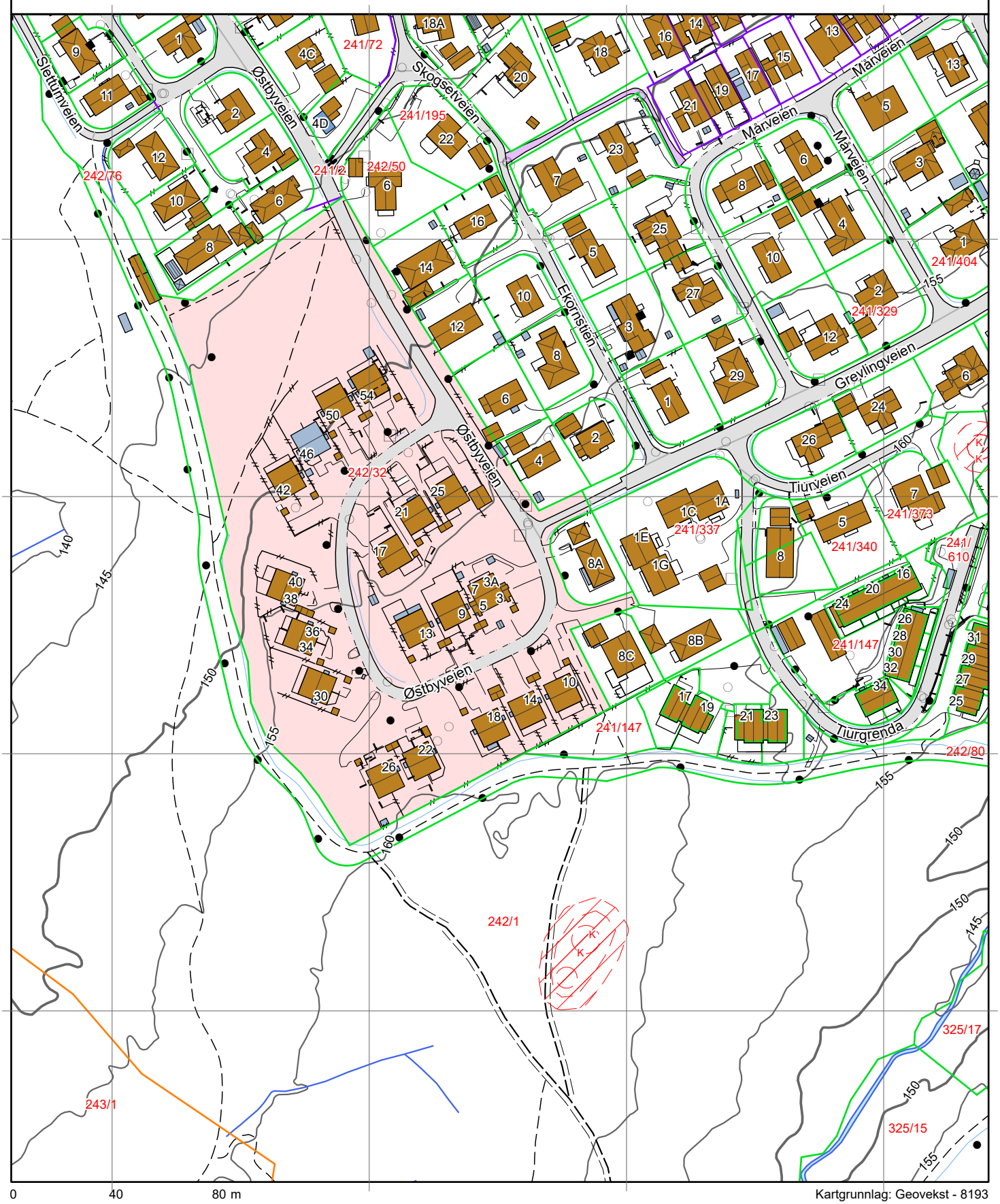
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/242/32/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 20.3.2026



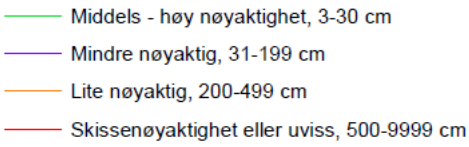
0 40 80 m

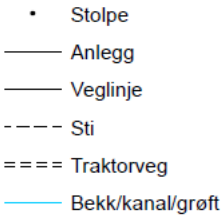
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

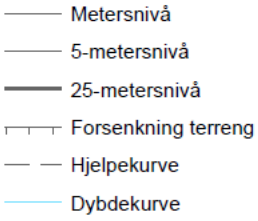


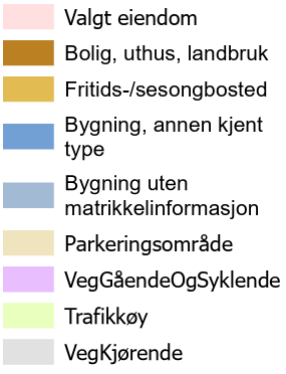
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 20.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	242	Bruksnr.	32	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Østbyveien 36								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Lillestrøm kommune

Ledningskart 242/32/0/0

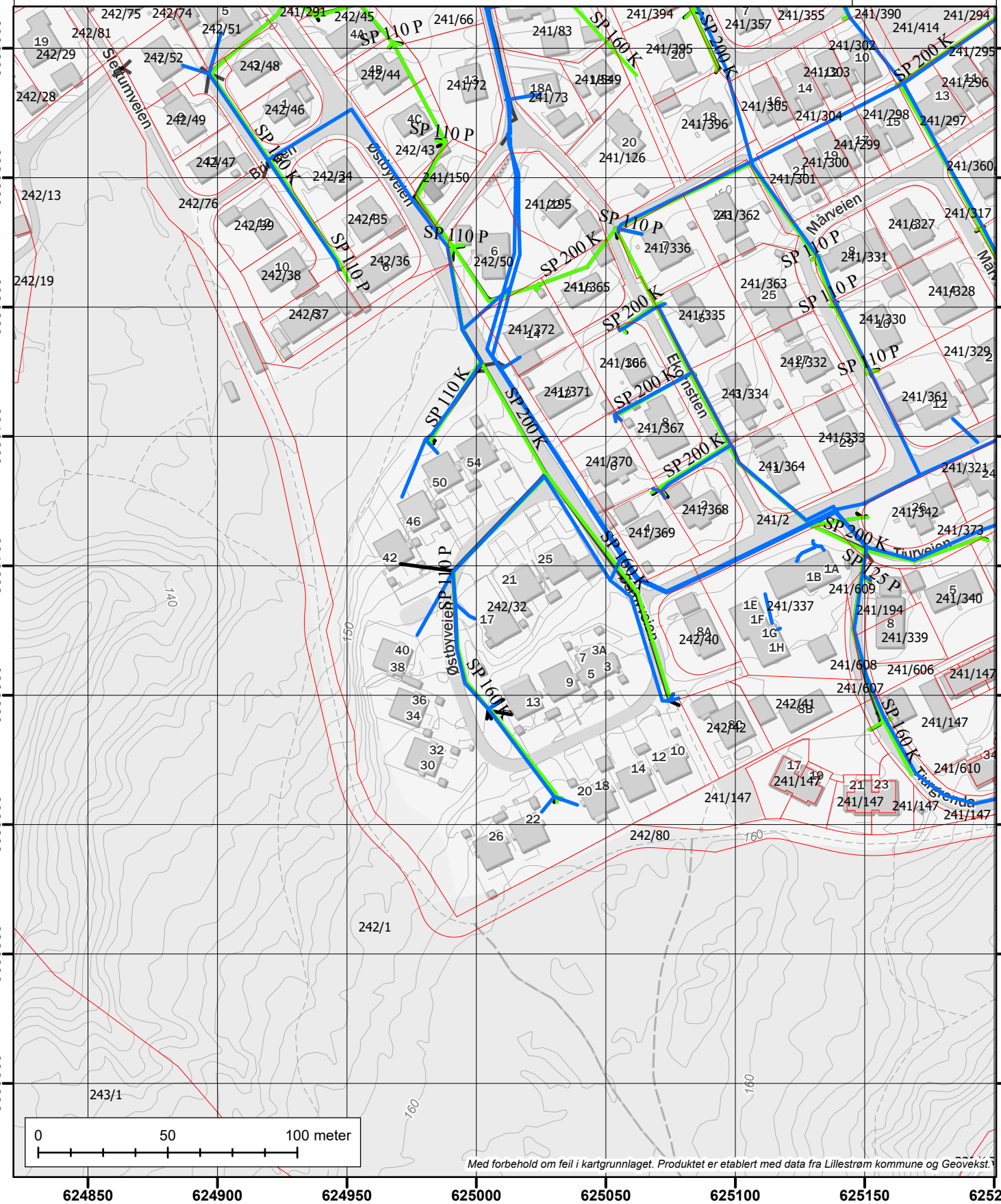
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

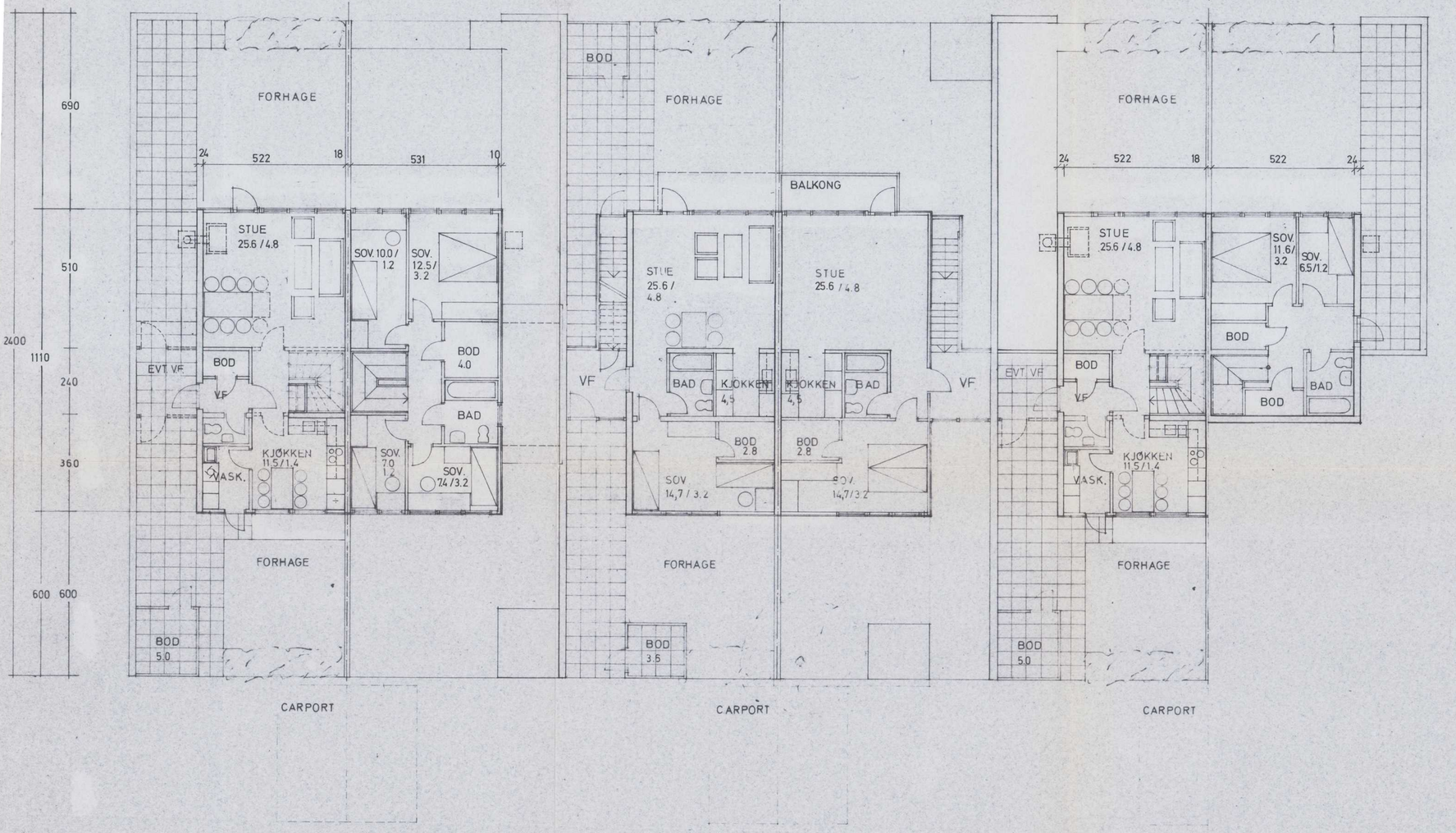
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2026



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

A A C C B B

5R 1.ET. | 5R 2.ET. | 2R 1.ET. | 2R 2.ET. | 3R 1. ET. | 3R. U ET.



REV.	NR.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
C		REDUSERT HUSDYBDEN 90 CM	TL	14.9.76
B		PLAN 1.ET. 3R., TRAPP 2R.	TL	9.7.76
A		2R OG 3R LEILIGHET	TL	3.6.76

SENNERUD II SKEDSMO BOLIGBYGGELAG

DATO 10.5.76

~~AALBORG A.S~~
ENTREPRENORFORRETNING
2081 EIDSVOLL 76 47 20

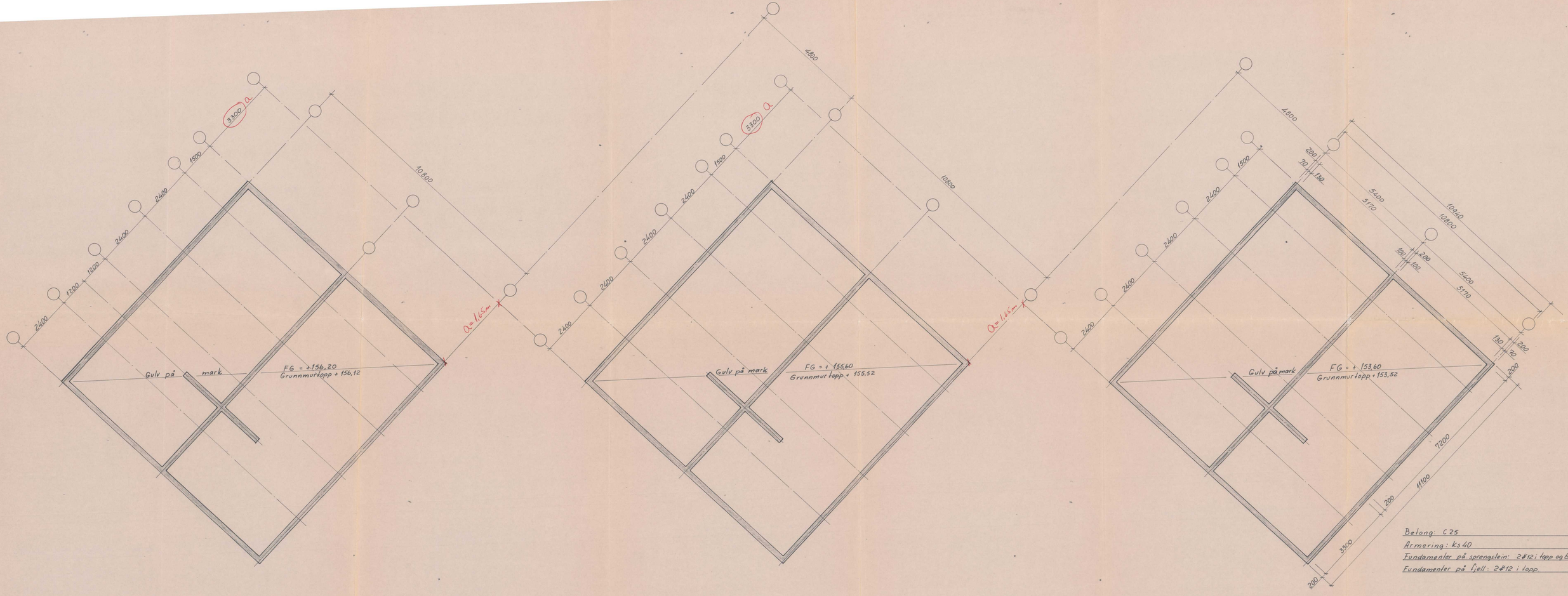
PLANER 5R (A), 3R (B), 2R (C).

TEGN. TL
BEREGN.
KONTR.
MÅL 1:100

aall & lökeland

UNGDOMSBYGG A/S
TOTALENTREPRISE
STORGT. 49 OSLO 1 TLF. 200535

SAK NR.
TEGN. NR. 3001
REV. C



Betong: C 25

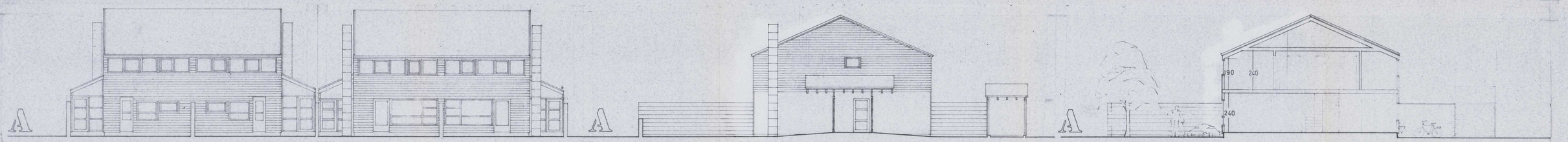
Armering: ks 40

Fundamenter på sprengstein: 2 ø12 i topp og bunn

Fundamenter på fjell: 2 ø12 i topp

NR.	DATO	RETTET	SIGN.

Sennerud II SØRUM	Fundamentplan	3
DATO 12.5.97	A/S UNGDOMSBYGG	MÅL 1:50
TEGN. Bernt	PROSJEKTERINGSAVDELINGEN	SAK NR. 41000
BEREG.	KONSTRUKSJONSKONTORET	16-3-001
GODKJ.	STORGT. 49 OSLO 1 TLF. 20 05 35	

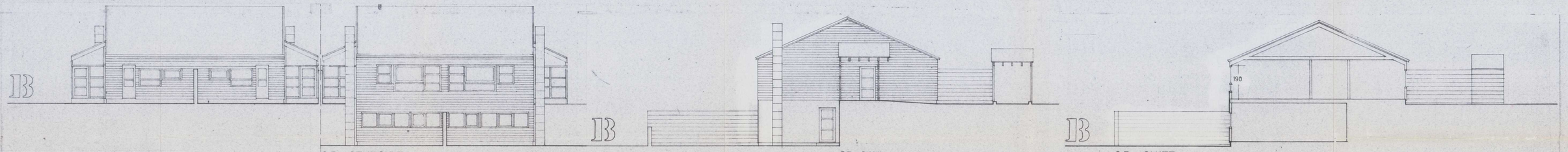


5R SOVEROMSIDE

5R STUESIDE

5R GAVL

5R SNITT

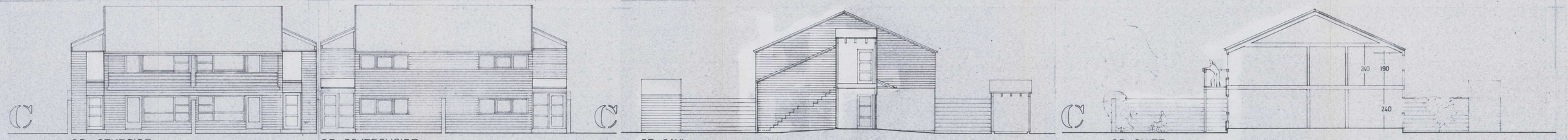


3R KJØKKENSIDE

3R STUESIDE

3R GAVL

3R SNITT



2R STUESIDE

2R SOVEROMSIDE

2R GAVL

2R SNITT

A		REDUSERT HUSDYBDEN 90 CM	TL	14.9.76
REV.	NR.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
SENNERUD II		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG	DATO	9.7.76
AALBORG A.S ENTREPRENØRFORRETNING 2081 EIDSVOLL 76 47 20		FASADER SNITT	TEGN.	TL
			BEREGN.	
			KONTR.	
			MÅL	1:100
aall & lökeland ARKITEKTKONTOR AS MNAL ARKITEKTENE AALL & LØKELAND MNAL ARKITEKTER AALL GROUP MNAL HAROLD LØKELAND ØYVIND HAUGE MNAL/MAA	UNGDOMSBYGG A/S TOTALENTREPRISE STORGT. 49 OSLO 1 TLF. 200535	SAK NR.		
		TEGN. NR. 3003	REV.	A

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

242/32/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

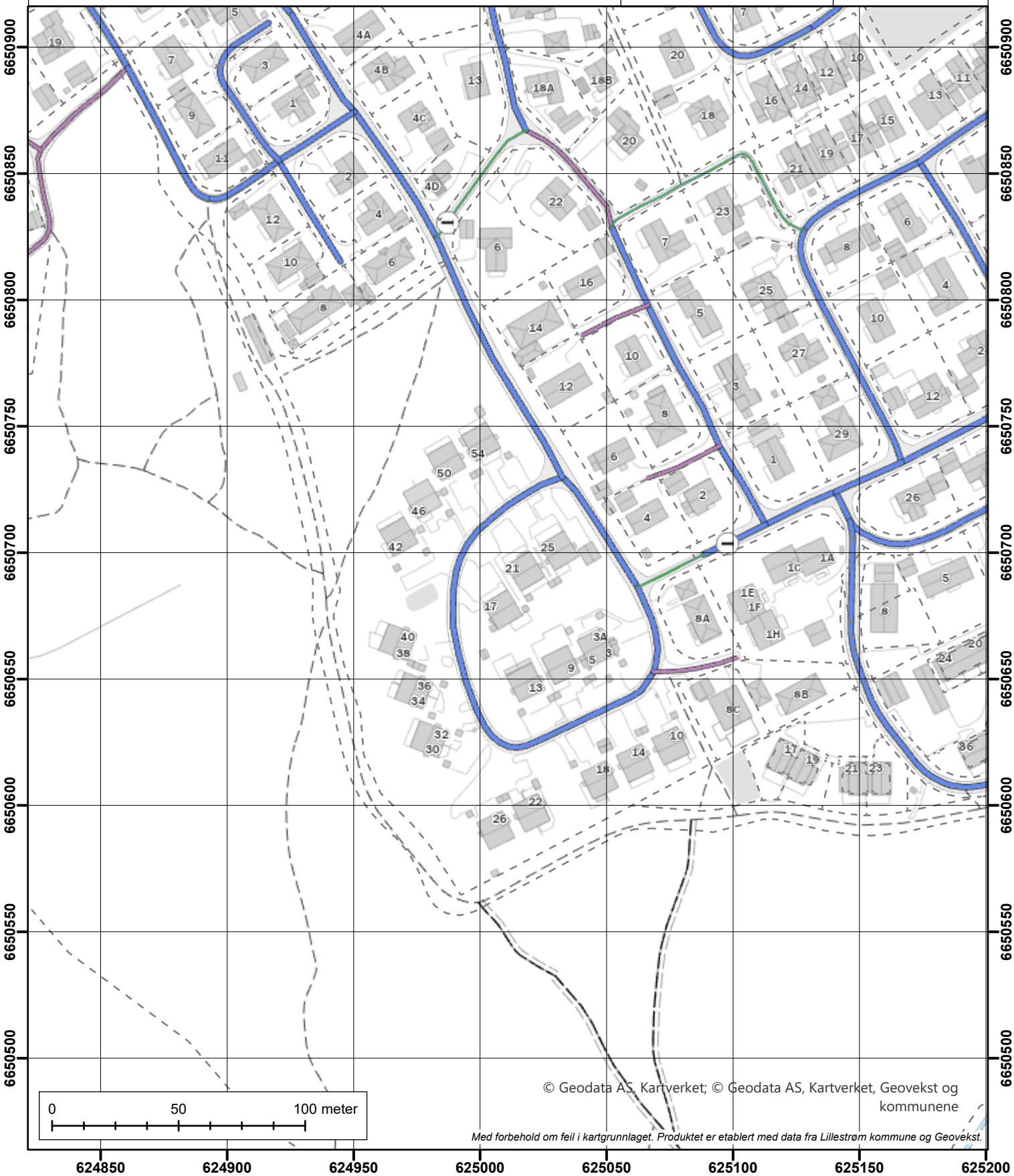
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2026



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.