

Prost Holms vei 395



Velkommen til

Prost Holms vei 395



Salgsoppgaven produsert 2. juni 2025

Holt Vestvollen

Holt Vestvollen. Trivelig leilighet på bakkeplan med terrasse/hagedel.
Garasjeplass - Nyere bad - Gode solforhold!

Prisantydning	3 200 000,-
Fellesgjeld	244 569,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	3 454 132,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 328,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	62 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1984
Megler	Glenn Skillebæk
Telefon	982 04 221
E-post	g.skillebek@nordvikbolig.no











Kort fortalt

- Nordvik Lillestrøm v/ Glenn Skillebæk har gleden av å presentere Prost Holms vei 395! Dette er et velholdt og moderne leilighet i et rolig og tilbaketrukket boligområde. Boligen har en god intern beliggenhet med gode solforhold.

- Etablert boområde med kort vei til skoler, kommunalt friområde, butikker, turmuligheter og bussholdeplass. Nærhet til både Oslo, Lillestrøm og Gardermoen.

- Kort fortalt
- Romslig 2 roms leilighet med garasje.
- Nyere bad, ellers modernisert.
- Svært lite innsyn i boligen.
- Varmepumpe, peis og gulvvarme på bad.
- Bod i fellesgang samt utebod.
- Sentral, men rolig beliggenhet.
- Ingen gjennomgangstrafikk.
- 5 min til buss.

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	62 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod, utebod.
Total BRA: 62 kvm.

DALBECK TAKST

Prost Holms vei 395

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.









Informasjon

Prost Holms vei 395

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0193/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Prost Holms vei 395, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 21, bnr 34 i Lillestrøm kommune
Andelsnr 45 i Sollia Terrasse Borettslag, org.nr. 948757141

Selger
Jarle Selvåg

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
244 569,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 444 569,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 454 132,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 463 432,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 62 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 54 kvm. Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod, utebod.
Total BRA: 62 kvm.

Innhold

1 etasje:
Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad. Bod i fellesgang, utebod.

Standard

Entré:
Entréen er romslig med stor skyvedørsgarderobe. God plass til komoder og skap. Sikringsskap og hovedstoppekran er plassert her.

Stue:
Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet er naturlig delt inn i en hyggelig sofadel og en åpne løsning til kjøkken. Flott peis som skaper en lun og koselig atmosfære – et stemningsfullt blikkfang. Fra stuen har du også utgang til en terrasse med lite innsyn og gode solforhold.

Kjøkken:
Kjøkkenet innehar godt med både benke- og skapplass. Innredningen har glatte fronter. Her finner du oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri, samt integrert, oppvaskmaskin, komfyr og koketopp med ventilator med direkte avkast. Kjøleskap er frittstående. Vinduene sørger for godt dagslys inn i rommet.

Soverom:
Boligen har ett romslige soverom med stor skyvedørsgarderobe

Bad:
Badet er pusset opp i 2022 og er praktisk innredet med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Speil over servant, dusjhjørne, skap og vegghengt toalett gjør dette til et funksjonelt og lettstelt baderom. Downlights og opplegg til vaskemaskin.

Boder:
tillegg har boligen to boder med gode oppbevaringsmuligheter. En innendørs i fellesgangen rett utenfor inngangsdør og en på terrasse.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass 395A i borettslagets fellesareal. Borettslaget har fire ladeplasser for elbillading på gjesteparkeringsplassene. Det er ikke lagt opp til elbillading i garasjerekkene (det er ikke lov å lade i garasjene da det elektriske anlegget ikke er dimensjonert for dette). Man må opprette bruker i portal.charge365.no, og så be om tilgang inne i denne portalen. Pris: kr. 2,25 pr kW de første 12 timene, og et tillegg på kr. 0,2 pr minutt etter 12 timer.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst AS, totalrenovering av badet, arbeidet ble utført mellom 06.01.22 og
09.02.22
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst AS, totalrenovering av bad, arbeidet ble utført mellom 06.01.22 og
09.02.22.
Side 2 av 6
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst AS, totalrenovering av bad, arbeidet ble utført mellom 06.01.22 og
09.02.22
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Gnisten Peis & Murservice, oppbygging av peisinnsats, arbeidet ble utført
mellom 25.10.22 og 31.10.22. Ufaglært/egeninnsats: bygd ny terrasse og utebod, sommeren 2017. Ufaglært/egeninnsats: satt
opp skyvedørsgarderober fra Garderobemekka i gangen og på soverommet, 2021.
Ufaglært/egeninnsats: nytt kjøkken fra IKEA
med platetopp, oppvaskmaskin og integrert stekeovn, 2014.
Ufaglært/egeninnsats: ny parkett og hvite panelplater i stua, på
gangen, på kjøkkenet og på soverommet, 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tele Data Elektro AS, ny kabel til platetopp på kjøkken og stikk ovn, 15.10.14.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Husker ikke.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har fire elbilladeplasser som alle kan benytte (Charge365). Det er ikke
lagt opp til elbil-lading i garasjene (da det elektriske anlegget ikke kan håndtere dette). Det er bestemt i borettslaget
Generalforsamling at garasjerekkene skal rives, og det skal settes opp nye med muligheter for elbil-lading på hver garasjeplass.
Antatt oppstart på dette arbeidet er tidlig i 2026.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført takoppløft på de to leilighetene i 2. etasje i firemannsboligen (min
leilighet er i 1. etasje).
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det var fuktskader i hjørnet inne på soverommet mitt i 2021. Dette ble oppdaget i forbindelse med oppussing. Fukten
kom av at takrenna i det hjørnet lå inntil husveggen. Takrennen ble rettet på og fukten ble fjernet. Det har ikke vært problemer
etter det.
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Boligen har et ventilasjonssystem fra Villavent. Motoren til ventilasjonen for min leilighet, står på loftet til leiligheten
over. Avtrekket på badet mitt ble kuttet da en tidligere andelseier som bodde over meg gjorde takoppløftet på sin andel.
Ventilasjonsrøret til badet i min leilighet ligger nede mellom veggene en plass mellom de to leilighetene. Løsningen ble at
ventilasjonen fra gangen ble lagt om slik at den virker på badet mitt.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Leilighet i småhus/flermannsbolig. Støpt såle, grunnmur i pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført i bindingsverk med utvendig
liggende kledning. Saltak tekket med takstein.
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflate gulv. TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen.
- Kjøkken. TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.
- Andre rom. TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.
- Vinduer og ytterdører. TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på eldre vinduer.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør. TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid på kjøkken.
- Varmtvannsbereder. TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling eller lekkasjesikring.
- Ventilasjon. TG2 settes på grunn av nødvendig rens og utbedring av kjøkkenvifte for å oppnå tilstrekkelig avtrekk.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vedovn, varmepumpe, varmekabel.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7165 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 328,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter og eiendomsskatt, Kabel-TV, Rep og vedlikehold, forsikringer, driftskostnader mm. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:

- A konto vann/avløp: 169,-
- Felleskostnader: 2718-
- Garasje: 50,-
- Kabel-Tv / Bredbånd: 451
- Stipulerte avdrag: 217,-
- Stipulerte renter: 723-
- Totalt: 4328,-

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og eiendomsskatten dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 847 656,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 390 622,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Sollia Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948757141.
Borettslagets adresse er: Prost Holms vei 343-469.
Eiendommen har gårdsnummer 21, bruksnummer 34 i Lillestrøm kommune.
Borettslaget er organisert etter bestemmelser som følger av borettsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd og til beste for andelseierne.
Generalforsamlingen har vedtatt egne vedtekter og husordensregler som er vedlagt innkallingen.
Borettslaget består av 75 andelseiere, fordelt på 16 toroms-, 16 treroms-, 21 fireroms leiligheter og 22 eneboliger.
Borettslaget har 53 garasjer som følger leilighetene (leies av andelshaverne). De 22 eneboligene har carport. I tillegg til dette er det 29 gjesteparkeringsplasser hvorav fire er etablert for el-billading.

Forretningsfører

Bori BBL - Eierskifte

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsrett er avklart.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 244 569,- pr. 31.05.2025

Spesifikasjon av lån
Lån: BOLIGBANKEN ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31.05.2025: 5.80% pa.
Saldo per 31.05.2025: kr 28 176 561,-
Andel av saldo: kr 244 569,-
Første termin/første avdrag: 02.10.2024 (siste termin 20.10.2054)

Selskapet er medlem av sikringsordningen

Borettslagets / Sameiets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Borettslaget er sluttfasen av å få skiftet ut takene til alle andelsboligene i borettslaget. Det er bestemt i Generalforsamling at borettslaget også skal ta opp

lån for å rive garasjerekkene og sette opp nye. Det er uvisst om dette skjer inneværende år eller til neste år. Vedtak om dette kan medføre økte kostnader.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Inntekter: 4 680 553 (mot budsjett 3 801 000)
Utgifter: 16 361 148 (mot budsjett 3 783 964)
Resultat: -11 680 595 (mot budsjett 17 036)

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseierne i firemannsboligen bytter på å vaske i fellesgangen. En vårdugnad, og innimellom en høstdugnad.

Dyrehold

Det er tillatt med 1 dyr pr. bolig.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP587345

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 24 166 kvm (Eiertomt)
Det er etablert terrasser på fremsiden av boligen, med adkomst til bakkenivå. Noe gressplen og beplantning rundt boligen. Fellesarealer har asfalterte kjøresoner til leiligheter, og garasje og parkeringsplasser. Fellesarealer er gressbelagt, og har lekeapparater og enkel beplantning.Felles tomt opparbeidet med internveier, plenarealer og diverse beplantning. Flere biloppstillingsplasser.Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et veletablert og svært sentralt boligområde på Holt Vestvollen, ved Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Området har gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, gode servicetilbud og kjøpesenter. Området nyter godt av gode solforhold og vidstrakt utsikt utover nærområdet.

Boligfeltet er utpreget barnevennlig med mange velholdte og populære lekeplasser, flere barnehager og rikelig med grøntarealer mellom bebyggelsen. Her er det fin beplantning og flotte trær som gir grønn, frodig idyll sommerstid. På nedsiden av feltet finnes fotballbane som islegges til skøytebane om vinteren, og fem minutter lengre ned ligger Nylendlia Skisenter, som er et alpinanlegg som passer for alle aldersgrupper.

Holt Vestvollen har ellers nærhet til Tæruddalen med fantastiske tur- og rekreasjonsområder. Innover i marka finner du gode fiskevann med bademuligheter, i tillegg til flere merkede skiløyper og lysløype om vinteren. Det er ellers kort vei til Skedsmokorset med skøytehall, svømmehall, idrettshall og en rekke treningssentre. Golf kan du spille på Hauger golfbane ved Lillestrøm.

En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva. På Strømmen planlegges det et fantastisk badeland som vil ligge i tilknytning til Strømmen Storsenter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Ved siden av Rema 1000 ligger også legesenter, apotek, pizzeria og frisør. Coop Extra har post i butikk. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen i gangavstand fra Skedsmo Senter. Senteret er nylig pusset opp og fremstår som meget moderne, med parkeringsgarasje, stor Meny-butikk, Ark bokhandel, apotek, vinmonopol og frisør, samt flere store kjedebutikker og små nisjeforretninger med mer. Det er også kort vei ned til Lillestrøm sentrum.

Jessheim, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Strømmen storsenter er ett av Norges mest innholdsrike med har over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Holt senter som ligger ca 5 min gange fra boligen Det er ellers ca. 11 min kjøring til Lillestrøm stasjon der toget tar deg til Oslo og Oslo lufthavn på ca. 12 min. For øvrig ligger Leirsund stasjon kun 9 min unna. Med bil fra Holt Vestvollen tar det ca. 12 min til Strømmen, 14 min til Lørenskog, 24 min til Oslo S og 23 min til Oslo Lufthavn.
Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet, storbyuniversitetet, har en avdeling på Kjeller - en kort sykkeltur fra eiendommen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 18.12.1984. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Boligen er i samsvar med byggetegningene, men boden som var tegnet inn i entréen er fjernet for en større gang.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Gjelende reguleringsplan for Vestvollen: 193B/82. Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Eiendommen ligger under gul støysone.
Svært stor mulighet for marin leire, og ligger under et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/21/34:
14.10.1983 - Dokumentnr: 106962 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: SKEDSMO KOMMUNE

23.09.1983 - Dokumentnr: 106407 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:21 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 730283 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:21 Bnr:34

01.01.2024 - Dokumentnr: 129060 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:21 Bnr:34

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 35 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 570,-

Samlet skal selger betale kr. 131 260,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2025

Ansvarlig megler

Glenn Skillebæk, Eiendomsmegler
Tlf. 98204221

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Prost Holms vei 395

Prost Holms vei 395

Nabolaget Skedsmovollen/Vestvollen/Løkendalen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Sten-Tærud skole (1-10 kl.)	410 elever, 23 klasser	9 min / 0.8 km
Brånås skole (1-7 kl.)	289 elever, 14 klasser	23 min / 1.9 km
Oks friskole (1-10 kl.)	302 elever, 23 klasser	4 min / 2.4 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.)	467 elever, 22 klasser	6 min / 2.9 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	9 min / 4.8 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	9 min / 5.2 km

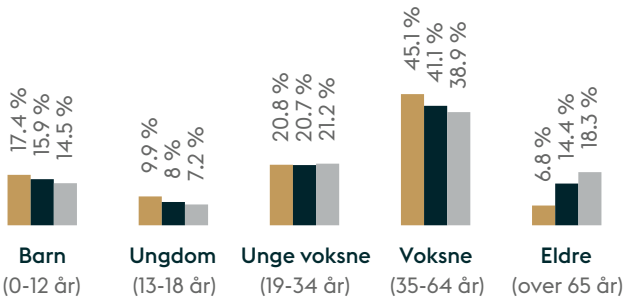
Offentlig transport

Vestvollen	Linje 340, 345	3 min / 0.2 km
Leirsund stasjon	Linje R13	7 min / 5.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min / 24.2 km
Oslo Gardermoen		21 min

Barnehager

Sten-Tærud barnehage (1-5 år)	108 barn	4 min / 0.4 km
Holthagen barnehage (0-5 år)	61 barn	10 min / 0.8 km
Toppen barnehage (1-5 år)	64 barn	12 min / 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skedsmovollen/Vestvollen/	1.441	550
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sten-Tærud skole	9 min
Sten - Tærud kunstgressbane - ...	12 min
SATS Skedsmokorset	18 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	5 min

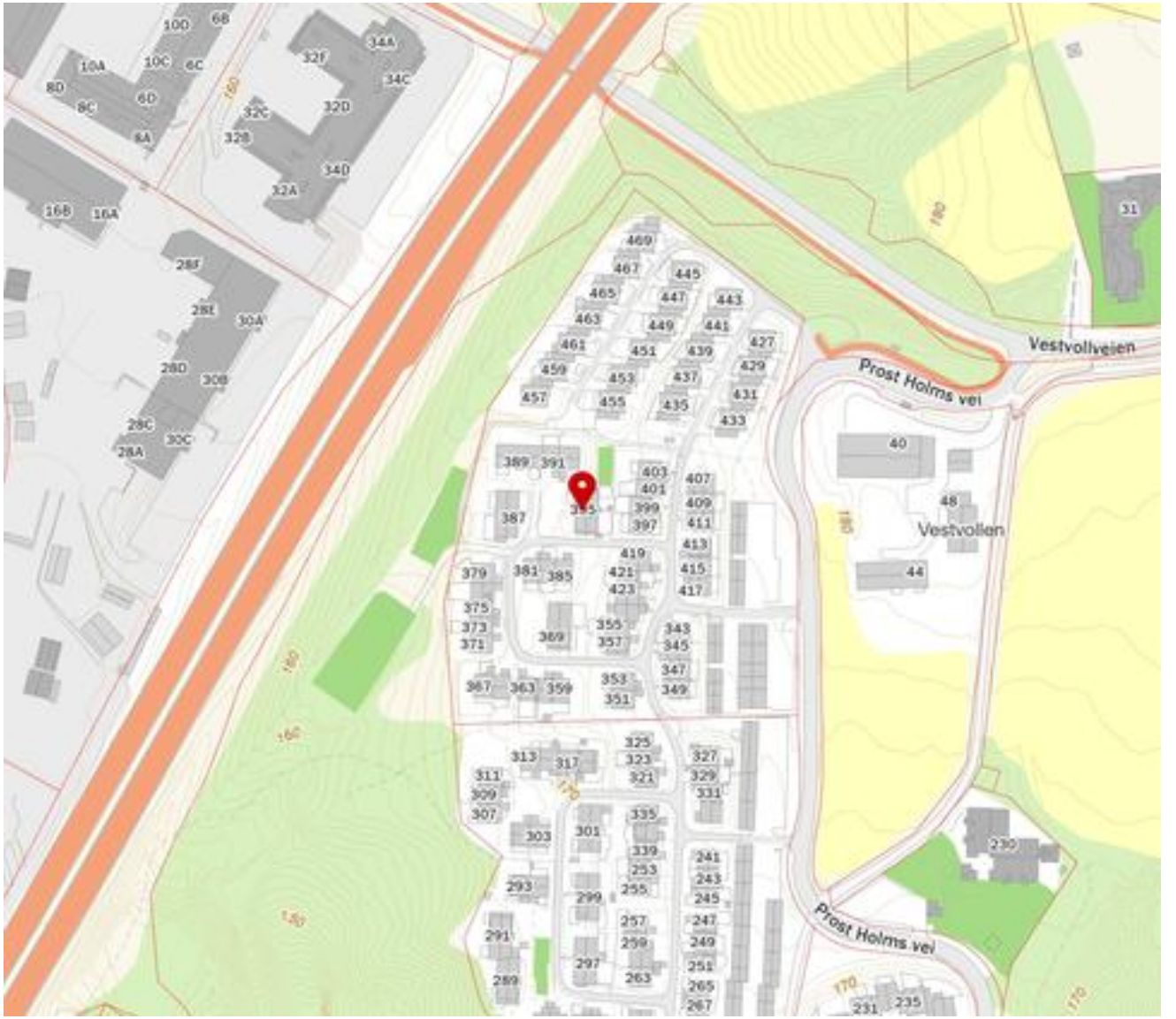
«Familievennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

Gateparkering
Lett 83/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Prost Holms vei 395
2019 Skedsmokorset



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 25/05/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:21, Bnr: 34
Hjemmelshaver:	Jarle Selvåg
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	45
Byggeår:	1984
Tomt:	24167 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	20.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles tomt opparbeidet med internveier, plenarealer og diverse beplantning. Flere biloppstillingsplasser.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighet i småhus/flermannsbolig. Støpt såle, grunnmur i pusset murkonstruksjon. Yttervegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand og med normalt vedlikehold på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak, det gjøres dog oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid og enkelte elementer med mindre avvik, slik at utbedringer/utskiftninger bør påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er borettslagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Boligen er en del av Sollia terrasse borettslag.

Det bemerkes at ved lett visuelt kontroll av utvendig konstruksjoner at det må forventes utbedringer/utskiftning av enkelte bygningsdeler i tiden som kommer grunnet alder og slitasje.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Panel i øvrige rom.
Tak: Malt slett himling på bad. Tak-ess plater i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om nytt kjøkken i 2014, peis fra 2023, nytt bad 2023.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	54	8		19	54	
SUM BYGNING	54	8		19	54	
SUM BRA	62					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Stue/Kjøkken, Soverom, Bad

BRA-e:
Utebod, Ekstern bod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer en utebod på ca 3m2 og en bod i felles areal på ca 5m2.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Peisovn og luft til luft varmepumpe i stue (Ikke funksjonstestet). Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Målt ca 230cm i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkelbefaring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

25/05/2025



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Fall til sluk i dusjsonen og total høyde fra gulv ved terskel til sluk anses som tilstrekkelig.

Det registreres fall på ca 15mm fra terskel til dusjsonen og ingen membran oppkant ved terskel noe som er avvik sett opp mot teknisk forskrift.

Tek 17 § 13-15 (2c)
For å tilfredsstille dagen krav for våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført fuktsøk fra luke på soverom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater og stedvis knirk i gulv forekommer og anses som normalt.

Selger informerer om at deler av taket skal sparkles og males etter befaring, før salg.

Det ble målt avvik i etasjeskilleren på ca 15-20mm ved stikkprøver, noe som isolert sett gir TG2 iht. NS3600. Målingen ble utført i stue, kjøkken og soverom. Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulvet skal byttes bør tiltak vurderes

Merknader: TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 1983 i stue og lite vindu på kjøkken. 2-lags vindu fra 2010 på kjøkken. Balkongdør med 2-lags glass fra 2005. Ukjent alder på soverom.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres enkelte harde vridere med behov for justering.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på eldre vinduer.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt terrasse på ca 19m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand. Periodisk vedlikehold må forventes.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Rør i rør system og kobberør. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Det foreligger kun dokumentasjon på rørarbeid i forbindelse med renovering av bad.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid på kjøkken.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 100 liter plassert i kjøkkenhjørne.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Berederen er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til EL-kobling.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling eller lekkasjesikring.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Spalteventiler i vinduer i øvrige rom.

Det registreres svakt avtrekk fra kjøkkenvifte samt kanal festet med gaffateip. Det er nødvendig med rens av ventilatoren og utbedring av festemateriale for å konstatere tilstanden til kjøkkenviften.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning.

Merknader: TG2 settes på grunn av nødvendig rens og utbedring av kjøkkenvifte for å oppnå tilstrekkelig avtrekk.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automat og skrusikringer plassert i entré.

Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget fra renovering av kjøkken og bad. Øvrig historikk er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon.

Det registreres åpne hull i sikringskapet som må tettes med brannsikker masse.

Kurser er ikke tilstrekkelig merket.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet elkontroll.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

3.1 Andre rom
TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid på eldre vinduer.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid på kjøkken.

6.2 Varmtvannsbereder
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling eller lekkasjesikring.

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på grunn av nødvendig rens og utbedring av kjøkkenvifte for å oppnå tilstrekkelig avtrekk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Selvåg, Jarle	9578-5994-4-485276	2025-05-13 21:52:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. mai 2025

Oppdragsnummer
60-0193/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prost Holms vei 395, 2019 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Jarle Selvåg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mars 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP587345.11.1
Forsikret i: IF Skadeforsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst AS, totalrenovering av badet, arbeidet ble utført mellom 06.01.22 og 09.02.22

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst AS, totalrenovering av bad, arbeidet ble utført mellom 06.01.22 og 09.02.22.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst AS, totalrenovering av bad, arbeidet ble utført mellom 06.01.22 og 09.02.22

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Gnisten Peis & Murservice, oppbygging av peisinnsats, arbeidet ble utført mellom 25.10.22 og 31.10.22. Ufaglært/egeninnsats: bygd ny terrasse og utebod, sommeren 2017. Ufaglært/egeninnsats: satt opp skyvedørsgarderober fra Garderobemekka i gangen og på soverommet, 2021. Ufaglært/egeninnsats: nytt kjøkken fra IKEA med platetopp, oppvaskmaskin og integrert stekeovn, 2014. Ufaglært/egeninnsats: ny parkett og hvite panelplater i stua, på gangen, på kjøkkenet og på soverommet, 2021.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kan hende det ble utført noe drenering rundt firemannsboligen før jeg flyttet inn her.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tele Data Elektro AS, ny kabel til platetopp på kjøkken og stikk ovn, 15.10.14.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Husker ikke.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har fire elbilladeplasser som alle kan benytte (Charge365). Det er ikke lagt opp til elbil-lading i garasjene (da det elektriske anlegget ikke kan håndtere dette). Det er bestemt i borettslaget Generalforsamling at garasjerekkene skal rives, og det skal settes opp nye med muligheter for elbil-lading på hver garasjeplass. Antatt oppstart på dette arbeidet er tidlig i 2026.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført takoppløft på de to leilighetene i 2. etasje i firemannsboligen (min leilighet er i 1. etasje).

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det var fuktskader i hjørnet inne på soverommet mitt i 2021. Dette ble oppdaget i forbindelse med oppussing. Fukten kom av at takrenna i det hjørnet lå inntil husveggen. Takrennen ble rettet på og fukten ble fjernet. Det har ikke vært problemer etter det.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Boligen har et ventilasjonssystem fra Villavent. Motoren til ventilasjonen for min leilighet, står på loftet til leiligheten over. Avtrekket på badet mitt ble kuttet da en tidligere andelseier som bodde over meg gjorde takoppløftet på sin andel. Ventilasjonsrøret til badet i min leilighet ligger nede mellom veggene en plass mellom de to leilighetene. Løsningen ble at ventilasjonen fra gangen ble lagt om slik at den virker på badet mitt.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Det er Generalforsamlingsvedtak på at borettslaget skal rive garasjene og sette opp nye, samt reasfaltere alle gangveier og kjørbare gangveier. Og i samme prosjekt skal det ordnes med grøfting og nedgravde avfallsbrønner. Tenkt oppstart og låneopptak er i januar 2026.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0193/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Selvåg, Jarle	2025-05-13

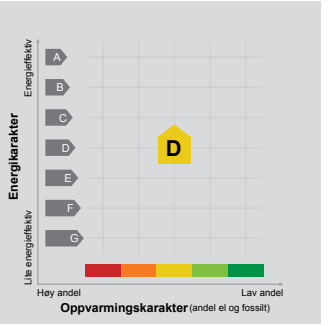
Identifikasjon

bankID Selvåg, Jarle

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

ENERGIATTEST

Adresse	Prost Holms vei 395
Postnummer	2019
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6862861
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124001
Dato	21.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 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 yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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.

HUSORDENSREGLER
for
SOLLIA TERRASSE BORETTSLAG

Sist revidert i Ordinær generalforsamling 3. april 2017

1. Private antenner

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

2. Dyrehold

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

3. Bilkjøring, parkering og garasjer

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold og stell av hekker

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

5. Vedlikehold i 4-mannsboligene

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

6. Oppsetting av gjerde/levegg

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

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

7. Søknad om tiltak

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter
for
Sollia Terrasse Borettslag

org nr 948 757 141

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal, inklusive disponibelt uteareal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Unntak for andelseiers vedlikeholdsplikt av varmtvannsbereder, produsert i 1984 eller tidligere:
- Defekte beredere skiftes av borettslaget.
- Ved rehabilitering av kjøkken dekker borettslaget kun beredерens kostnad.

Borettslaget styre må på forhånd ha gitt skriftlig godkjenning til utskifting av bereder for å dekke kostnadene.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Generert 13.05.25
Vår ref.: 240 / 45
Meglers ref.: 60-0193/25

Boligopplysninger

Andel	45	**Bolignr**	U0101
Boligselskap	240 Sollia Terrasse Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	PROST HOLMS VEI 395, 2019 SKEDSMOKORSET	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	J[redacted]g	**Bygningstype**	Rekkehus

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. [redacted] endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10
A konto vann og avløp	169	169	169	169	169	169
Felleskostnader	2 718	2 718	2 718	2 718	2 718	2 718
Garasje	50	50	50	50	50	50
Kabel-TV / Bredbånd	451	451	451	451	451	451
Stipulerte avdrag	217	280	280	280	280	280
Stipulerte renter	723	1 165	1 165	1 165	1 165	1 165
Total	4 328	4 833	4 833	4 833	4 833	4 833

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,80% Annuitetslån, Info pr 31.05.25	12	28 176 561	244 569	02.10.24 - 20.10.54

Selskapets totale gjeld

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

Selskap og eiendom

Selskap	240 Sollia Terrasse Borettslag (orgnr. 948757141)
Antall enheter	75
Styrets e-post	solltebo@hotmail.com
Styreleder	Christin Andersson (90295164)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP587345)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	21/34
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 2024

Gjeld	kr 97 241,00	**Andre inntekter**	kr 22,00
Formue	kr 0,00	**Utgifter**	kr 946,00

Merknader

Tillatt med 1 dyr pr. bolig.

53 garasjer og 22 carporter og 30 gjesteparkeringsplasser i borettslaget.

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 03.04.2025 for 240 Sollia Terrasse Borettslag.

Møtested:
Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkomne forslag
Sak 6: Personvalg
Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Helle Bjørnhaug fra BORI velges til møteleder. Styreleder Christin Andersson signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering

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

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 680 553 (mot budsjett 3 801 000)
Utgifter: 16 361 148 (mot budsjett 3 783 964)

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

Revisjonsberetningen blir delt ut på generalforsamlingen.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes og resultatet dekkes av egenkapitalen

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr. 300 000 + 50 000 i prosjekthonorar.
Det foreslåtte honoraret er honorar til utbetaling for arbeid utført i 2024/2025. Det er i henhold til budsjett.
I styreperioden 2024/2025 har det vært en større arbeidsmengde for styret enn tidligere år, i forbindelse med takprosjektet.
Honoraret fordeles internt i styret.

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

Sak 5: Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag

Alternativ 1

Sak 6: Personvalg

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

Fast møtende vara styremedlem 1 år Lene Madsen
Fast møtende vara styremedlem 1 år Øyvind Venstad Kjeksrud
Vara styremedlem 1 år Mayla Condor

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

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

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

ÅRSBERETNING FOR A/L SOLLIA TERRASSE BORETTSLAG
Styrets melding for generalforsamlingsperioden
28.mai 2024 – 3.april 2025

Innledning

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

1. TILLITSVALGTE

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

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

Varamedlemmer til styret:

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

Veronica Andersson har vært invitert og deltatt på alle styremøtene.

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

Utsending til BORIs generalforsamling i 2024:

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

Valgkomité, valgt for 1 år i 2024

Styret v /Jarle Selvåg

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISOR

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

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

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

3.1 Kabel- og bredbåndsanlegg.
Styret har avtale med Telia, gjeldende fra juni 2019.

Avtalen omfatter følgende:

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

Beboere som ønsker utvidede tjenester utover det kollektive må selv bestille og bekoste disse.
Telias kundeservice er åpent alle dager hele året på telefon 924 05 050, på chat og Facebook.

3.2 Medlemsfordeler

NBBL har inngått rabattavtaler med en rekke bransjeforretninger. Se www.bori.no.

3.3. Helse- miljø og sikkerhet i borettslaget

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

Styret har i perioden en HMS-plan som ligger tilgjengelig som oppslagsverk på lettstyrt.
Styret har for det daglige HMS-arbeidet utarbeidet en forenkling av planen i lettstyrt hvor det fremkommer når de ulike aktivitetene skal foretas.
Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mulig farlige forhold utenfor boligen.

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

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

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

3.4 Brannsikringsutstyr

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

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

Det er montert røykvarslere og brannslukker i fellesgangen i firemannsboligene.

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

3.5 Bruksoverlating (utleie)

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

3.6 Sikring mot tap av felleskostnader.

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

4. FORSIKRINGER

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

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

Skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, sopp og råte dekkes ikke. Videre erstattes heller ikke skader som skyldes svinnsprekker, setningsskader og material- og konstruksjonsfeil.
Egenandel for forsikringsskade er omtalt på borettslagets hjemmeside.

Borettslaget har Eiendomsforsikring gjennom IF. Ved forsikringsskade i leiligheten skal beboerne straks melde skaden til styret. Styret vil ta kontakt med IF. Andelseiers ansvar er å begrense skadeomfanget ved å kontakte nødvendig fagkompetanse.
Skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, sopp og råte dekkes ikke. Videre erstattes heller ikke skader som skyldes svinnsprekker, setningsskader og material- og konstruksjonsfeil.

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

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

5. OMSETNING AV LEILIGHETER OG FORKJØPSRETT

I perioden har styret behandlet og godkjent:

• Tre søknader om godkjennelse av ny andelseier.

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget iht. borettslagets vedtekter punkt 3. For nærmere informasjon om forkjøpsrett se https://bori.portal.bbl.no/forkjøp
Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.
Når boligen selges betyr det at medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men trenger ikke å delta aktivt i budgivingen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av Boligbyggelaget tre inn i den fastsatte kjøpesum.

6. STYRETS ARBEID

6.1 Møtevirksomhet

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

Det er behandlet rutinesaker, så som:

▪ Godkjenning av innkalling og saksliste.

▪ Vedlikehold og løpende saker.

▪ Forsikringsskader.

▪ Innmeldte og innkomne saker og søknader fra beboere via Lettstyrt.

▪ Parkeringssaker.

▪ Budsjett- og økonomioppfølging

▪ Regulering av felleskostnader.

▪ Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)

▪ Godkjenning av nye andelseiere.

▪ Bruksoverlating.

▪ Forberedt og revidert avtaler med våre leverandører/entreprenører.

• Styret har hatt jevnlig kontakt med borettslagets forretningsfører.

• Informasjon til beboere er gitt i postkasser og gjennom Lettstyrt.

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

6.2 Dugnad og vedlikehold av fellesområdene

I perioden er det avholdt følgende dugnadsarbeider:
• Vårdugnad.
• Høstdugnad.
• Ut over dette er det klippet og trimmet busker og trær.
• Styret har i 2024 leid inn hjelp til å utføre gressklipping av fellesområdene.

6.3 Avtaler/kontrakter

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

6.4 Parkering og biltrafikk

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

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

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

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

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

6.5 Vedlikeholdsplan

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

Reparasjoner og vedlikehold utført i perioden

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

regnskapsperioden 2024, kan nevnes:

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

6.6 Takrehabilitering

6.6.1 Prosjektets løpetid

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

6.6.2 Låneopptak

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

6.6.3 Årsoppgave og fellesgjeld

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

6.7 In-ordning

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

6.8 Vedlikehold av garasjer og uteområder

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

6.9 Informasjon

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

7. REGNSKAPET FOR 2024.

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

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

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

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. (Se revisors beretning).

8. KOSTNADSUTVIKLING/BUDSJETT 2025.

Felleskostnader

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

Styrehonorar

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

Forretningsførerhonorar/administrasjonskostnader

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr. 155 000,-.

Forsikringer.

Forsikringskostnadene er budsjettert til kr 610 000,-

Kommunale gebyrer

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

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

Energi

Borettslaget har energikostnader på garasjeanlegget.

Øvrig

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

9. Vedlikehold 2024

Uforutsette løpende vedlikeholdskostnader.

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

10. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2025.

Som allerede kjent ble felleskostnadene økt med 5 % fra 01.10.24 og 44 % fra 01.01.2025. Økningen skyldes flere forhold inkludert opptak av lån fra 01.01.25.
Borettslaget har et etterslep på vedlikehold, så styret har budsjettert med en økning av vedlikeholdspotten for å ta noe av de allerede kartlagte oppgavene. Videre har vi også økte kostnader på forsikring og kommunale avgifter.
Oversikten gir et forventet årsresultat for 2025 på kr 788 612 etter finansinntekter/kostnader.
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2025 og de endringer neste år som ellers er omtalt i styret årsberetning.

I styret for Sollia Terrasse Borettslag

Christin Andersson Jarle Selvåg Lene Madsen

Espen Dyrlie Erling Krokan

Sollia Terrasse Borettslag

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Sollia Terrasse Borettslag org.nr. 948757141

Resultatregnskap 2024

Sollia Terrasse Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Sollia Terrasse Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Sollia Terrasse Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Sollia Terrasse Borettslag

Christin Andersson
Styrets leder

Lene Madsen
Styremedlem

Jarle Selvåg
Styremedlem

Espen Hamre Dyrlie
Styremedlem

Erling Vargas Krokan
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sollia Terrasse Borettslag

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 1 Andre driftsinntekter

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

Note 2 Lønns- og personalkostnader

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

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

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

Note 3 Konsulenttjenester

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

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 6 Energi og fyring

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

Note 7 Kabel-TV og telefoni

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

Note 8 Driftskostnader

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

Note 9 Andre driftskostnader

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

Note 10 Anleggsmidler

	Lekeplass	Bom	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	22 846	48 828	7 863 228
Anskaffelseskost pr.31.12	22 846	48 828	7 863 228
Bokført verdi pr.31.12	0	0	7 863 228
Anskaffelsesår	2009	2009	1984

	Bygning
Anskaffelseskost pr 01.01	23 560 272
Anskaffelseskost pr31.12	23 560 272
Bokført verdi pr 31.12	23 560 272
Anskaffelsesår	1984

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

Note 11 Andelskapital

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

Note 12 Opptjent egenkapital

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

Note 13 Pantelån

Boligbanken AS
Renter 31.12.24: 5,96%, løpetid 30 år

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

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

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

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Disponible midler

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

Når det gjelder dette borettslaget har de et stort prosjekt vedr bytte av tak som er et nødvendig vedlikehold som må gjøres.
De har fått lån i Boligbanken hvor utbetalingene kommer enkeltvis i forhold til fremdridften i vedlikeholdet. De fikk utbetalt 9.4 mill den 31.januar og skal få utbetalt tilsvarende nå 31.mars. Så likviditeten i forhold til planlagt vedlikehold er ordnet, men utbetales etappevis.

240 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Andersson, Christin	2025-03-25	Selvåg, Jarle	2025-03-25
Identifikasjon: bankID Andersson, Christin		Identifikasjon: bankID Selvåg, Jarle	
Navn	Dato	Navn	Dato
Dyrlie, Espen	2025-03-19	Madsen, Lene	2025-03-19
Identifikasjon: bankID Dyrlie, Espen		Identifikasjon: bankID Madsen, Lene	
Navn	Dato		
Krokan, Erling Vargas	2025-03-20		
Identifikasjon: bankID Krokan, Erling Vargas			

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

Til generalforsamlingen i Sollia Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 27. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms

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 27.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

27.03.2025 10:28:02

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

SKEDSMO KOMMUNE

A/L Skedsmo Boligbyggelag
Alex. Kiellandsgt. 10

2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

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

Byggets art: Rekkehus m/4 leiligheter ..... Sak nr: 526/83

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag

Byggeadr: Prost Holms vei 395 ..... G.nr: 21 B.nr: 34

Byggets grunnflate: 149 m2 Ant.etg: 2 Ant.leiligh: 4

Leieareal: 225 m2 ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 16/5-84

Anmerkninger:

Noe småarbeide gjenstår.

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

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 18. desember 1984

A. Thieme

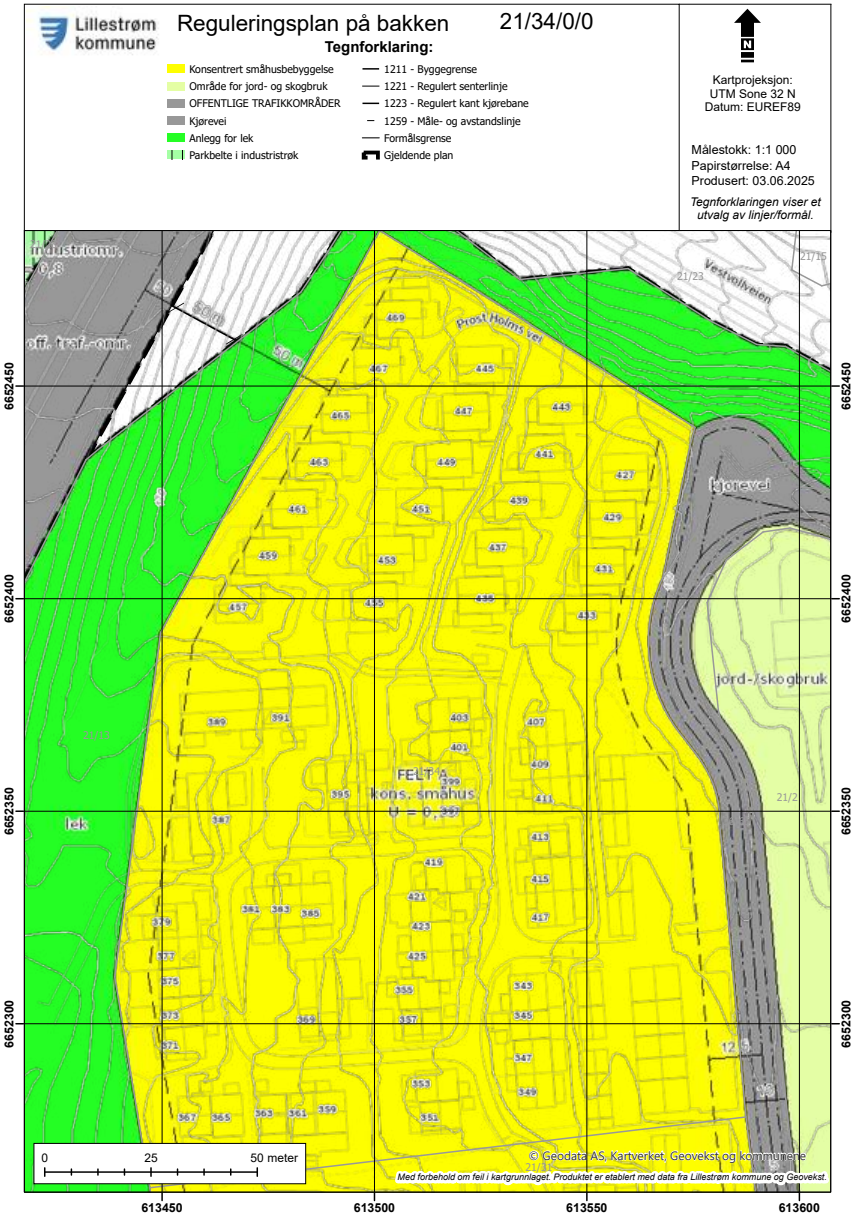
p.o.s Anselm Thieme
Bygningssjef

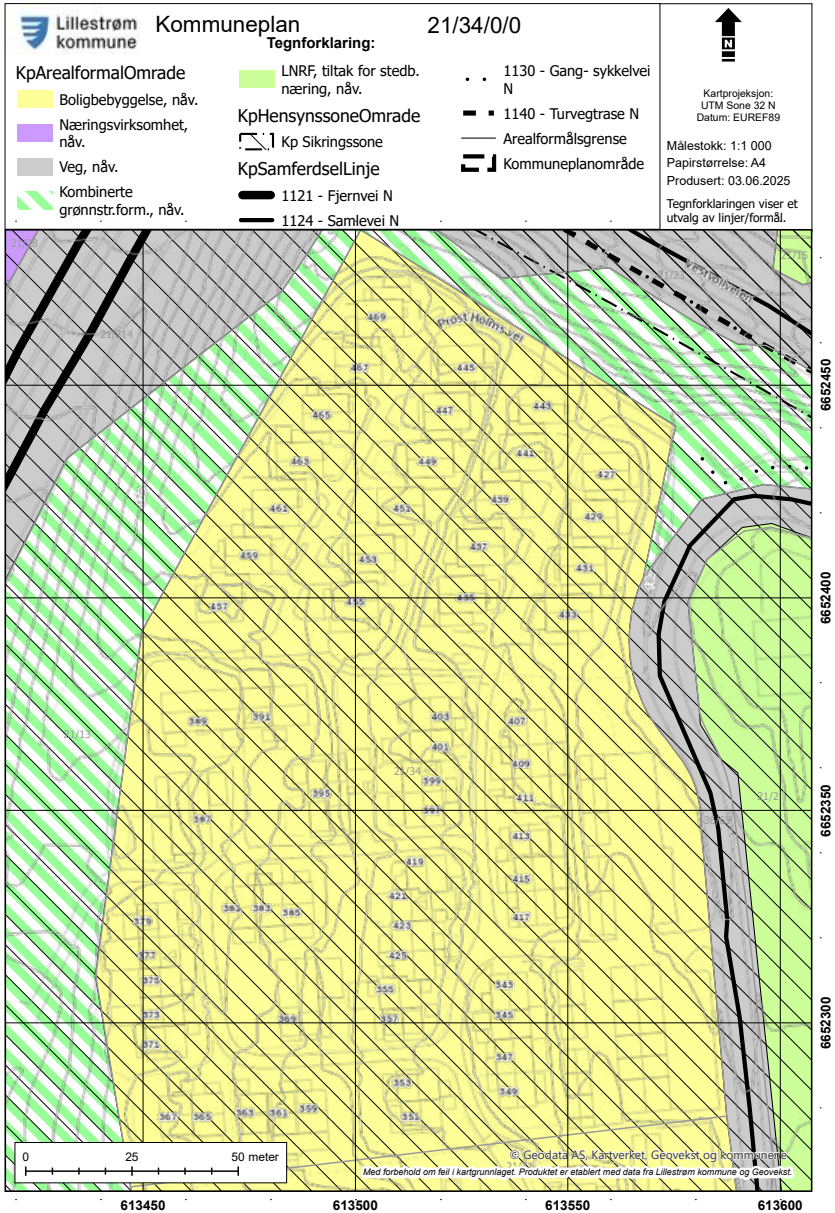
Bernh. Iversen
Bygningskontrollør

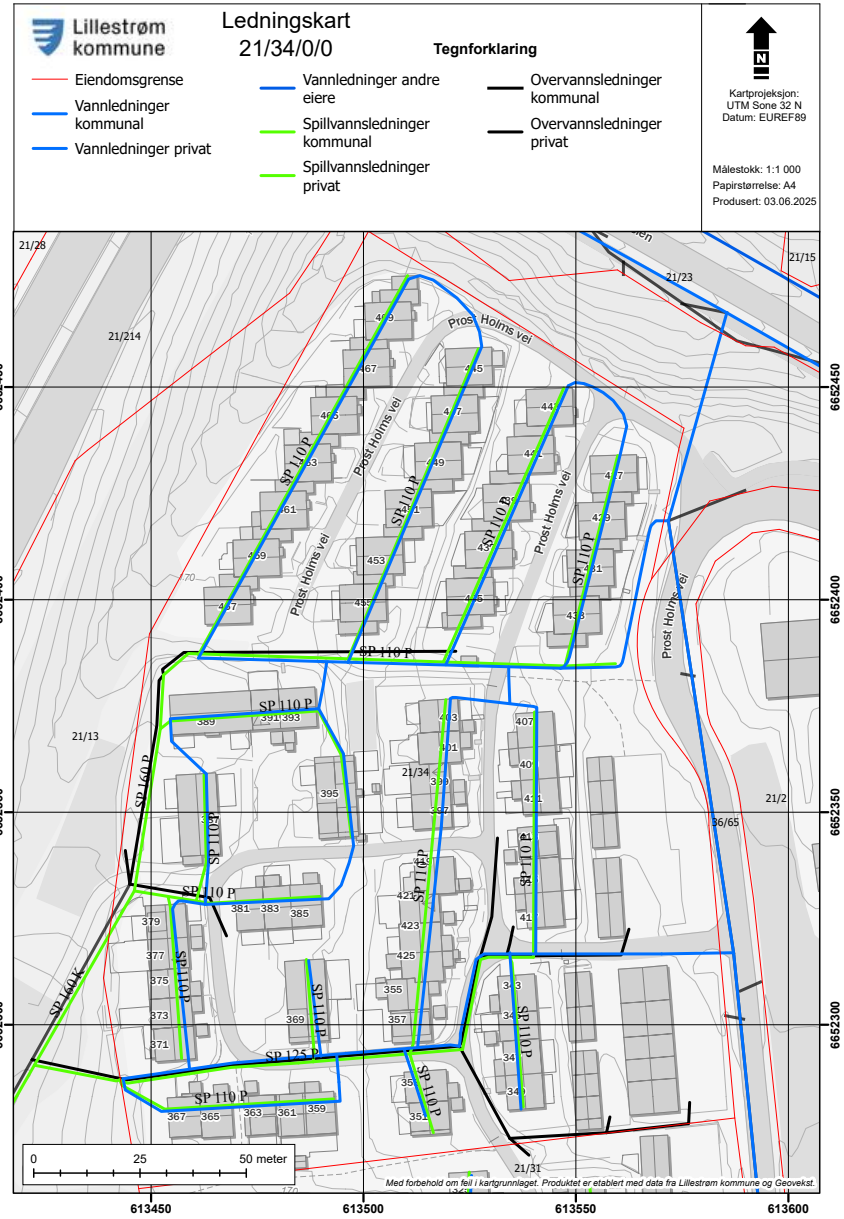
Kopi til:
Ingeniøvesenet
Feiervesenet
Ligningsvesenet

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

TEKN. ETAT:	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
	Postboks 212, 2001 Lillestrøm	Brotorgt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
21/34/0/0
Tegnforklaring:
Konsentrert småhusbebyggelse
Område for jord- og skogbruk
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Anlegg for lek
Parkbelte i industristrøk
1211 - Byggegrense
1221 - Regulert senterlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.06.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
industriomr.
off. traf.-omr.
50 m
Prost Holms vei
Vestvollveien
kjørevei
jord-/skogbruk
lek
FELT A
kons. småhus
U = 0,35
6652450
6652400
6652350
6652300
613450
613500
613550
613600
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
21/34/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Veg, nåv.
Kombinerte grønnstr.form., nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Sikringssone
KpSamferdselLinje
1121 - Fjernvei N
1124 - Samlevei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1140 - Turvegtrase N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.06.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6652450
6652400
6652350
6652300
613450
613500
613550
613600
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Ledningskart
21/34/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Vannledninger andre eiere
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.06.2025
Prost Holms vei
SP 110 P
SP 160 P
SP 125 P
21/28
21/214
21/23
21/15
21/13
21/34
21/2
21/31
36/65
6652450
6652400
6652350
6652300
613450
613500
613550
613600
0
25
50 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-21/34

Dato for analyse	03.06.2025 kl.09:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	19	Ikke berørte datasett	48
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff
'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

GEODATA

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	02.06.2025	03.06.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	02.06.2025	03.06.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		26.05.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		07.05.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	29.05.2025	03.06.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.05.2025	19.05.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		30.05.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		30.05.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.06.2025	26.05.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		26.05.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		30.05.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		30.05.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		30.05.2025

GEODATA

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		26.05.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	01.06.2025	26.05.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		26.05.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		30.05.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	29.05.2025	26.05.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	29.05.2025	26.05.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	03.06.2025	26.05.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.06.2025	05.05.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		30.05.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		30.04.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		26.05.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		26.05.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		29.05.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		29.05.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		30.05.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		30.05.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		30.05.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		27.05.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		30.05.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		26.05.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2025	05.05.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.06.2025	02.05.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		30.05.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.06.2025	29.05.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	01.04.2025	29.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.06.2025	26.05.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.06.2025	26.05.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		30.05.2025

GEODATA

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.06.2025	26.05.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.06.2025	26.05.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.06.2025	26.05.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.06.2025
Antall treff	63	Nedlastet	03.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.06.2025



Beskrivelse

...

Punkter

ID	ADRESSE
92076678	Prost Holms vei 343
92076678	Prost Holms vei 345
92076678	Prost Holms vei 347
92076678	Prost Holms vei 349
92076678	Prost Holms vei 407
92076678	Prost Holms vei 409
92076678	Prost Holms vei 411
92076678	Prost Holms vei 413
92076678	Prost Holms vei 415
92076678	Prost Holms vei 417

GEODATA

Punkter

92076678	Prost Holms vei 427
92076678	Prost Holms vei 429
92076678	Prost Holms vei 431
92076678	Prost Holms vei 433
92076678	Prost Holms vei 435
92076678	Prost Holms vei 437
92076678	Prost Holms vei 439
92076678	Prost Holms vei 441
92076678	Prost Holms vei 443
92076678	Prost Holms vei 445
92076678	Prost Holms vei 447
92076678	Prost Holms vei 449
92076678	Prost Holms vei 351
92076678	Prost Holms vei 353
92076678	Prost Holms vei 355
92076678	Prost Holms vei 357
92076678	Prost Holms vei 359
92076678	Prost Holms vei 369
92076678	Prost Holms vei 385
92076678	Prost Holms vei 391
92076678	Prost Holms vei 393
92076678	Prost Holms vei 395
92076678	Prost Holms vei 397
92076678	Prost Holms vei 399
92076678	Prost Holms vei 401
92076678	Prost Holms vei 403
92076678	Prost Holms vei 419
92076678	Prost Holms vei 421
92076678	Prost Holms vei 423
92076678	Prost Holms vei 425
92076678	Prost Holms vei 451
92076678	Prost Holms vei 453
92076678	Prost Holms vei 455
92076678	Prost Holms vei 459
92076678	Prost Holms vei 461
92076678	Prost Holms vei 463
92076678	Prost Holms vei 465

GEODATA

Punkter

92076678	Prost Holms vei 467
92076678	Prost Holms vei 469
92076678	Prost Holms vei 361
92076678	Prost Holms vei 363
92076678	Prost Holms vei 365
92076678	Prost Holms vei 367
92076678	Prost Holms vei 371
92076678	Prost Holms vei 373
92076678	Prost Holms vei 375
92076678	Prost Holms vei 377
92076678	Prost Holms vei 379
92076678	Prost Holms vei 381
92076678	Prost Holms vei 383
92076678	Prost Holms vei 387
92076678	Prost Holms vei 389
92076678	Prost Holms vei 457

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.06.2025
Antall treff	66	Nedlastet	03.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.06.2025



Beskrivelse

...

Punkter

TYPE	NR
Kjede/atriumhus	19340260
Kjede/atriumhus	19340279
Kjede/atriumhus	19340317
Kjede/atriumhus	19340333
Kjede/atriumhus	19340341
Kjede/atriumhus	19340368
Kjede/atriumhus	19340376
Kjede/atriumhus	19340392
Kjede/atriumhus	19340414
Kjede/atriumhus	19340422

GEODATA

Punkter

Rekkehus	19340449
Rekkehus	19340473
Rekkehus	19340481
Rekkehus	19340511
Rekkehus	19340554
Rekkehus	19340589
Rekkehus	19340627
Rekkehus	19340635
Tomannsbolig, vertikaldelt	19340643
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	6862713
Rekkehus	6862748
Rekkehus	6862837
Andre småhus m/3 boliger el fl	6862853
Kjede/atriumhus	6862128
Rekkehus	6862918
Garasjeuthus anneks til bolig	6864392
Garasjeuthus anneks til bolig	6864422
Garasjeuthus anneks til bolig	6864430
Kjede/atriumhus	6862098
Kjede/atriumhus	6862101
Kjede/atriumhus	6862705
Andre småhus m/3 boliger el fl	6862721
Rekkehus	6862756
Rekkehus	6862802
Tomannsbolig, vertikaldelt	6862810
Rekkehus	6862829
Tomannsbolig, vertikaldelt	6862845
Andre småhus m/3 boliger el fl	6862861
Rekkehus	6862888
Rekkehus	6862896
Garasjeuthus anneks til bolig	6864406
Garasjeuthus anneks til bolig	6864414
Kjede/atriumhus	19340287
Kjede/atriumhus	19340295
Kjede/atriumhus	19340309
Kjede/atriumhus	19340325
Kjede/atriumhus	19340384

GEODATA

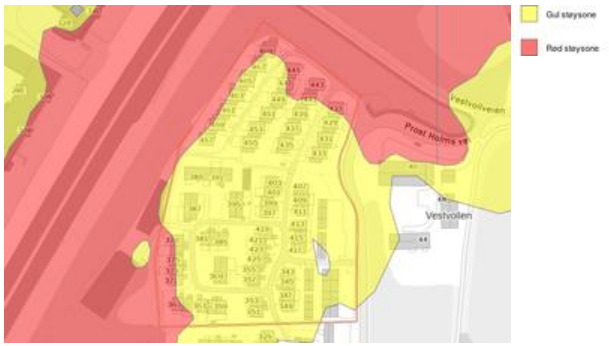
Punkter

Kjede/atriumhus	19340406
Kjede/atriumhus	19340430
Rekkehus	19340457
Rekkehus	19340465
Rekkehus	19340503
Rekkehus	19340538
Rekkehus	19340546
Rekkehus	19340562
Rekkehus	19340570
Rekkehus	19340597
Rekkehus	19340600
Rekkehus	19340619
Kjede/atriumhus	117695913
Rekkehus	117696030
Rekkehus	117696049
Tomannsbolig, vertikaldelt	117696065
Rekkehus	117696103
Rekkehus	117696197
Rekkehus	117696200

GEODATA

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2025



Beskrivelse

...

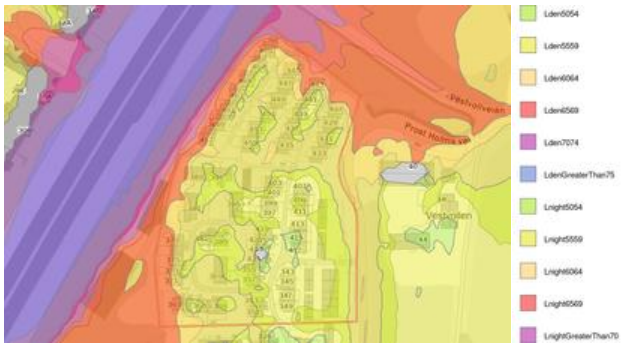
Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone
Road	Red zone

GEODATA

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	56	Nedlastet	30.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.05.2025



Beskrivelse

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	20
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lnight6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	10
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lnight6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
LdenGreaterThan75	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden7074	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

GEODATA

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	26.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2025



Beskrivelse

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
lekeOgRekreasjonsområde	registrertFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

GEODATA

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

GEODATA

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2025



Beskrivelse

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

GEODATA

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2025



Beskrivelse

...

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-

GEODATA

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	26.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2025



Beskrivelse

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
C819A	E6 Hvam-Skedsmovollen	8a07c763-5891-4a0a-818d-49be46cfe4b3
08-157	Støyskjerm	093782fd-1a27-49ad-85c6-f00a7feacfb4

Punkter

ANTALLBOREHULLUNDERSOKELSER	DYBDEFRAGITTPOSISJON	DYBDEGRUNNVANNSTAND	EKSTERNID	KVIKKLEIREPAVISNING
1	-	-	e902693e-053a-4468-af55-03844cb72186	IkkeVurdert

GEODATA

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

GEODATA

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.05.2025



Beskrivelse

...

NAVN	INFORMASJON
5 SKEDSMOKORSET	Høringsutkast 2011

GEODATA

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	07.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.05.2025



Beskrivelse

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	18	32	98
10	98	98	98	98

GEODATA

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	29.05.2025
Antall treff	11	Nedlastet	03.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.06.2025



Beskrivelse

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Skog	Lauvskog	Høy	Jorddekt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	5
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	1

GEODATA

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.05.2025



Beskrivelse

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

GEODATA

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.05.2025



Beskrivelse

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

GEODATA

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.05.2025



Beskrivelse

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0

GEODATA

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.05.2025



Beskrivelse

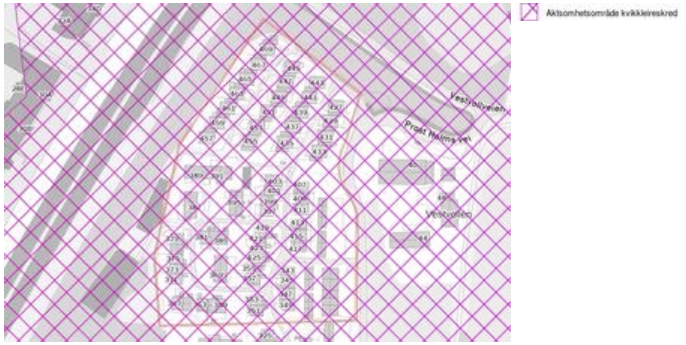
...

KATEGORI
ytre

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.05.2025
Antall treff	1	Nedlastet	19.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2025



Beskrivelse

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	04/05/2025	NVE

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	30.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.05.2025



Beskrivelse

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL	Antall
10 000 - 20 000	10 000	2

193B/82

SKEDSMO KOMMUNE.
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VESTVOLLEN,
DEL AV GNR. 21 BNR. 1, 2, 20, 24 OG GNR. 36 BNR. 2
DATERT 15.9.81. REVIDERT 18.11.1981.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet datert 15.9.81 rev. 18.11.81, er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder herunder områder for rekkehus-/kjedehus og offentlig bebyggelse.
Landbruksområder herunder områder for jordbruk.
Trafikkområder herunder gangveier og kjøreveier.
Friområder herunder friområder for lek og sport.
Fareområder herunder område for høyspenningsanlegg.

BYGGEOMRÅDER.

Bygningene plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser mot kjøreveier, gangveier og friområder.

§ 1. Område for rekke-/kjedehusbebyggelse.
I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.1. I området skal det bygges rekke-/kjedehus.
Bygningene skal ha soltak.

1.2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje.
Maksimal utnyttingsgrad for boligområdet skal være 0,35.
Utnyttingsgrad - forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende vei, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

1.3. Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en tomteinndeling for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet, og ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise
- bygningenes plassering, etasjetall, høyde og takform.
- parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler.
- interne gangveier.
- lekeplasser, plassering av tørkestativ og søppelstativ.
- eksisterende og framtidig vegetasjon.
- offentlig gangvei som gir forbindelse mellom de på plankartet viste punkt A og B.

1.4. I området skal det opparbeides garasjer og parkeringsplasser.
Det skal avsettes plass til 1,5 bil pr. leilighet.

1.5. Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn. Antenneanleggenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 2. Område for offentlig bebyggelse.
I området skal oppføres daghjem (barnehage) med tilhørende anlegg.

2.1. Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje.
Maksimal utnyttingsgrad skal være 0,25.

2.2. Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise
- bygningens plassering, etasjetall, høyde og takform.
- parkeringsplasser.
- lekeplasser.
- eksisterende og framtidig vegetasjon.

LANDBRUKSOMRÅDER.

§ 3. Områder for jordbruk.
Områdene skal nyttes til jordbruksdrift.
3.1. Bygninger som er knyttet til jordbruksdrift kan oppføres i områdene.

TRAFIKKOMRÅDER.

§ 4. Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gangvei som vist på plankartet.

§ 4.1. Atkomst til gnr. 21 bnr. 2, Vestvollen, skal skje fra Vestvollveien via kjøreveien nord for gnr. 21 bnr. 2.

§ 4.2. Eksisterende Holtvei mellom punkt A og Vestvollveien skal nyttes som gangvei. Den er verneverdig og eksisterende veibelegg, beplantning m.v. må ikke fjernes eller endres uten i samråd med bygningsrådet og antikvarisk myndighet.

FRIOMRÅDER.

§ 5. Område for lek og sport.
Området skal nyttes til sport og lek.
Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§5.1.Det skal anlegges støyvoll/skjerm som vist på plankartet. Støyvollen/skjermen skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne hvorvidt støyvollens/skjermens støydempende egenskaper er tilfredsstillende. De laveste støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv 7-8/79 av 29/8-79 må tilfredsstilles. Støyvollen/skjermen skal ferdigstilles samtidig med boligene.

FAREOMRÅDER

§ 6. Område for høyspenningsanlegg.
Området er sikringssone for høyspentledning.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 7.1.Inngjerding av tomter må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

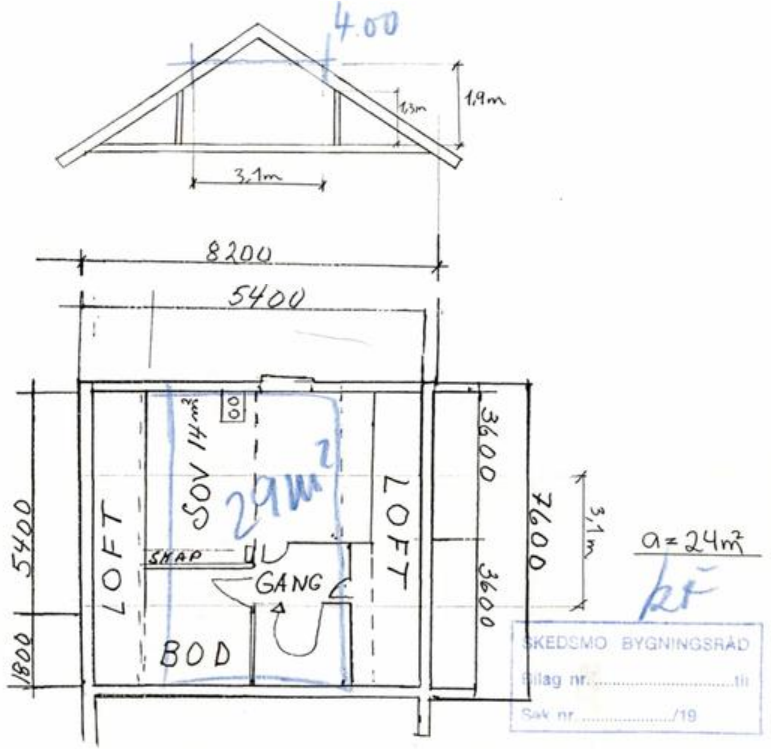
§ 7.2.Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

§ 7.3.Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

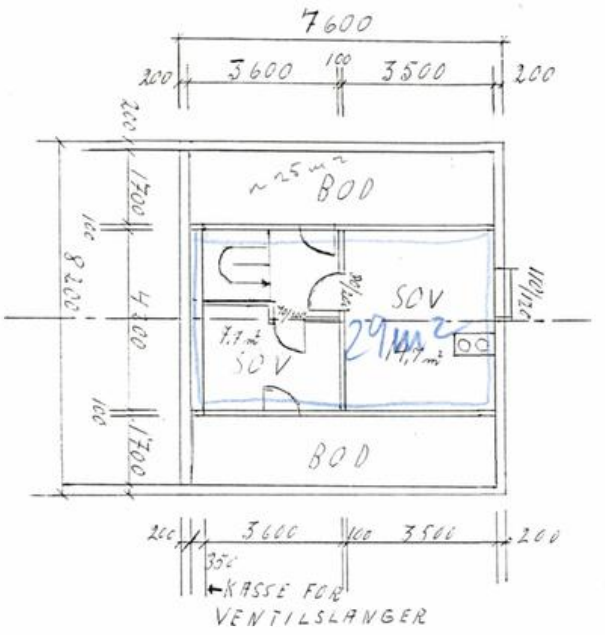
§ 7.4.Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

STADFESTET DEN 05.08.1982
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jørdam
Reidun Jørdam

EIER: ØIVIND JACOBSEN
PROST HOLMSV 395
2020 SKEDSMOKORSET

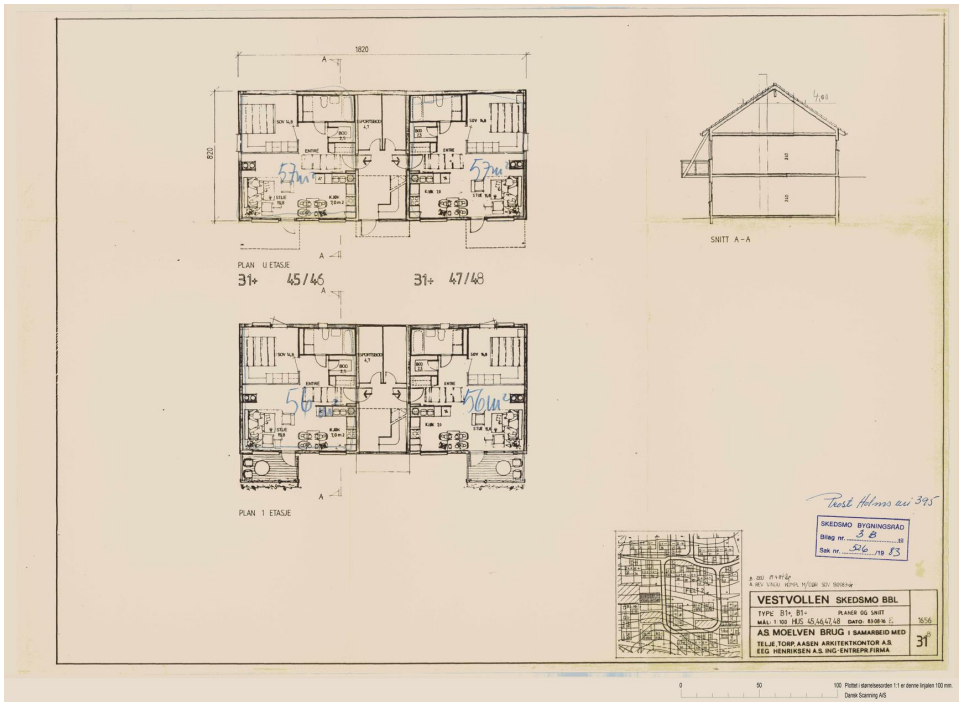


„SOLLIA" GAVL HUS 45/46	MÅL 1:100
INNREDET SOVEROM PÅ LOFT	DATO 21-2-1990
VINDU I GAVL. HUS TYPE B-1	



VESTVOLLEN. HUSTYPE A OG B	MÅL : 1:100
INNREDET SOVEROM PÅ LOFT	TEGN.: Y.T.T.
VINDU I GAVEL OG I TAK PÅ SOV 7,1 m².	DATO 12.4.88.

084


1820
820
57m²
57m²
PLAN U ETASJE
31+ 45/46
31+ 47/48
56m²
56m²
PLAN 1 ETASJE
SNITT A-A
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 38
Sak nr. 516/83
VESTVOLLEN SKEDSMO BBL
TYPE: B1+ B1-
PLANER OG SNITT
MÅL: 1:100 45,46,47,48 DATO: 83-05-16
16/56
A/S MOELVEN BRUG I SAMARBEID MED
TELJE TORP, AASEN ARKITEKTKONTOR A/S
EEG HENRIKSEN A/S ING-ENTREPR.FIRMA
31
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Line Kjos
Prost Holmsvei 395
2019 SKEDSMOKORSET

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2011/1320	Katarzyna Nyborg, 66938440	21/34	17.02.11

Saksnr.: 2009/4653
Vedtaksnr. (DS): 11/127 erstatter vedtak 09/706

Tillatelse til enkle tiltak - påbygg - Gnr 21 Bnr 34 Prost Holmsvei 395

Det vises til søknad om enkle tiltak mottatt 01.09.09, samt senere kompletteringer. Vedtaket erstatter vedtak 09/706 datert 02.09.09 i sak 2009/4653 grunnet nye beregninger av bruksareal på loftet.

A. Tillatelse til tiltak
B. Personlig godkjenning
C. Ansvarsrett

TILTAK:	Nye bygg og anlegg - tilbygg, påbygg, underbygg
TILTAKETS ADRESSE:	Prost Holmsvei 395-2019 SKEDSMOKORSET
EIENDOM:	Gnr. 21 Bnr. 34 i Skedsmo
ANSVARLIG SØKER:	Line Kjos, Prost Holmsvei 395, 2019 SKEDSMOKORSET
TILTAKSHAVER:	Line Kjos, Prost Holmsvei 395, 2019 SKEDSMOKORSET
BRA (NS 3940):	19 m^2
BRA PÅBYGG	19 m^2
BRA LOFT TOTALT	48 m2

VEDTAK

A. Det gis tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse) som omsøkt med hjemmel i pbl. §§ 93 og 95 b. Tillatelsen gis med grunnlag i innkommet søknad. Høyde på tiltaket er fastsatt som vist på E3 tegning, vedlegg nr. 3, datert 28.08.09. Tiltaksklasse settes til 1.

Postadresse:	Pb 313, 2001 Lillestrøm	E-postadresse:	skedsmo.kommune@skedsmo.kommune.no
Besøksadresse:	Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm	Hjemmeside:	www.skedsmo.kommune.no
Telefon:	66 93 80 00	Organisasjonsnr:	938 275 130
Telefaks:	66 93 85 90	Bankgiro:	7101.05.02572

B. Det gis personlig godkjenning med hjemmel i pbl. §§93b og 98 til

Personlig godkjenning
Line Kjos

C. Ansvarsrett i tilknytning til tiltaket, jf. pbl. §§ 93 b og 98 gis til

Person	Funksjon
Line Kjos	PRO/KPR/UTF/KUT

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1442, Kap. 4 forutsettes ivaretatt.

2. Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas jf. forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften) Kap. 15.

Gyldighet:
Tillatelsen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 15. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:
Referanse:
Reguleringsplan for området med tilhørende reguleringsbestemmelser – planident 193B, vedtatt 1982.

Tidligere vedtak av betydning for søknaden, vedtaksnr. DS 08/262.

Søknaden er dokumentert i henhold til søknadsskjema med vedlegg mottatt 01.09.09 jf. saksnr. 2009/4653.Tegninger E1-E6

2. Foretak - Ansvar:
Søknad om personlig godkjenning som gitt i vedlegg nr. 11 F1.2.
Søker anses å ha tilfredsstilt krav etter godkjenningsforskriften (GOF) slik at godkjenning kan gis.
Søknad om ansvarsrett som gitt i vedlegg nr. 15 F1.1.
Søker anses å ha tilfredsstilt krav etter GOF slik at godkjenning kan gis.

3. Tiltak:
Tiltaket gjelder takoppløft. Nærmere utredning av tiltaket er gitt i søknadsskjema med vedlegg. Det er utført tilsvarende takoppløft i naboleilighet i Prost Holms vei 395 sak 08/1804 og vedtak DS 08/262.

Det foreligger godkjenning fra styret.

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplanen og dens intensjoner. Dokumentasjon etter SAK §§ 18 og 19 anses å være tilfredsstillende.

4. Utredning av særskilte forhold:

Støy.
Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet, T-1442 Kap. 4, forutsettes ivaretatt.

Avfall.
Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas jf. forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften) Kap. 15.

Vedtaket er revidert i forhold til bruksareal på loftet.

5. Gebyr:

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken, herunder ansvarsrett, faktureres tiltakshaver. Dette iht. SAK § 36.

6. Konklusjon:
Vilkårene etter pbl. § 95b med dokumentasjonskrav etter SAK §§ 18 og 19 anses å være tilfredsstillende oppfylt slik at tillatelse til tiltak kan gis.

Med hilsen

Katarzyna Nyborg
Konsulent

Godkjent og ekspedert uten underskrift.

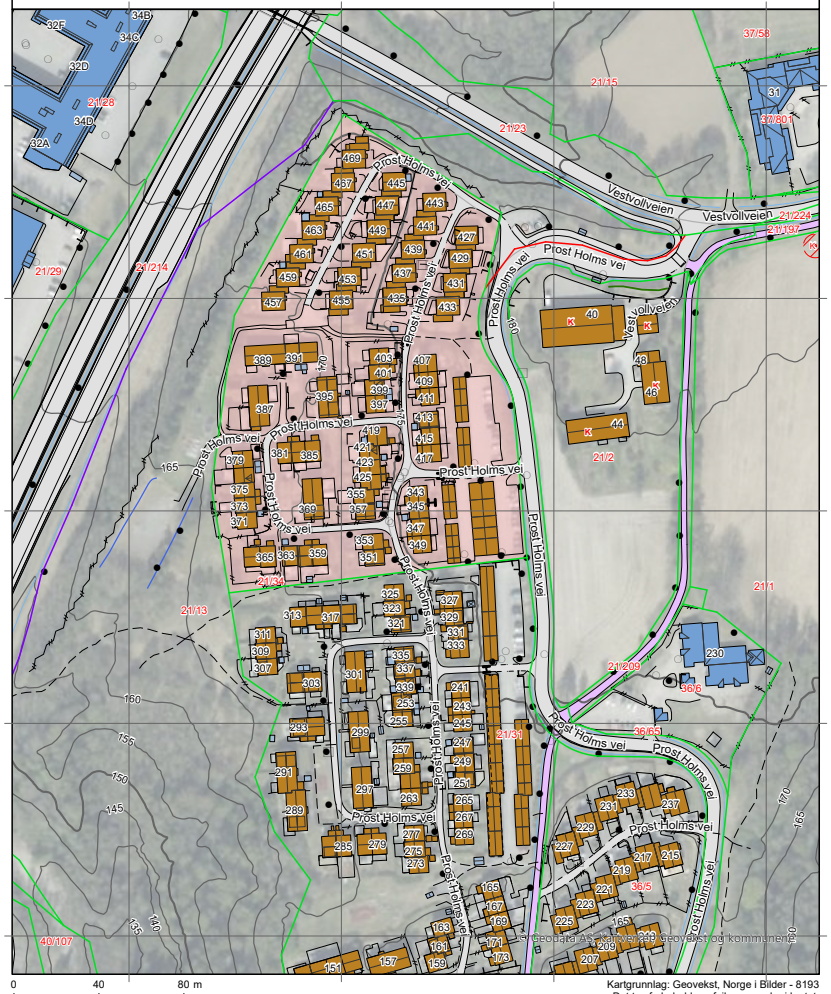
ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/21/34/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 2.6.2025



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.

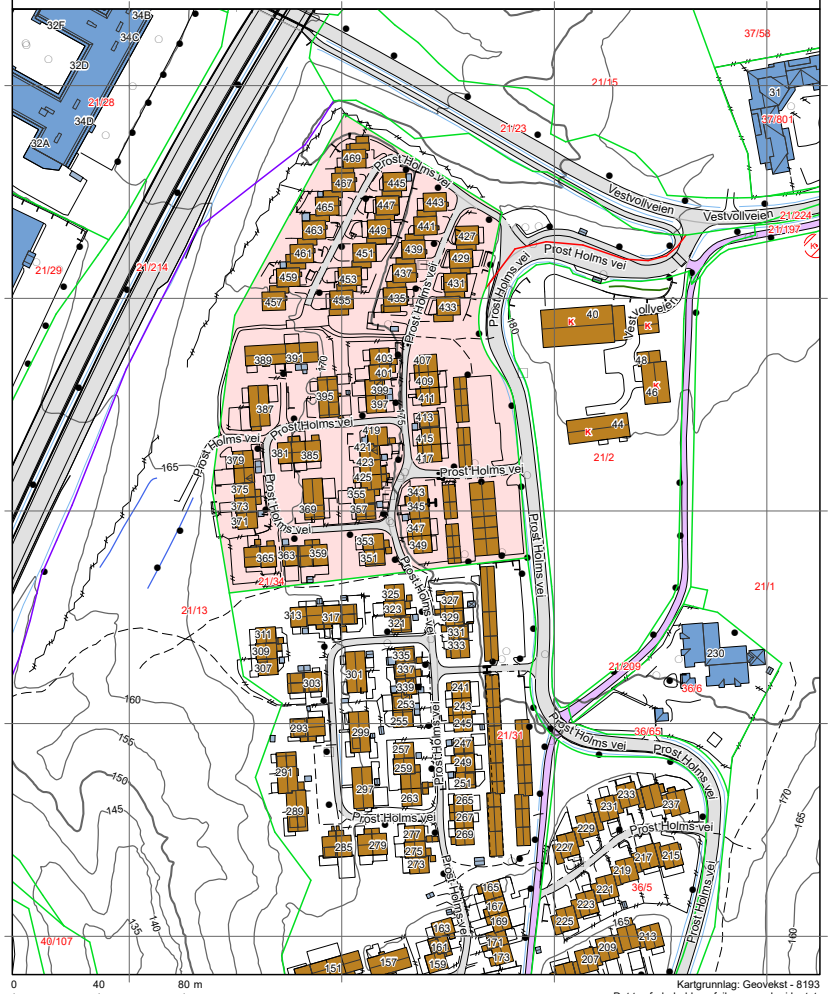
ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/21/34/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 2.6.2025



0 40 80 m

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


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0193/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Prost Holms vei 395 2019 SKEDSMOKORSET

Betegnelse: Gnr 21, bnr 34 i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no