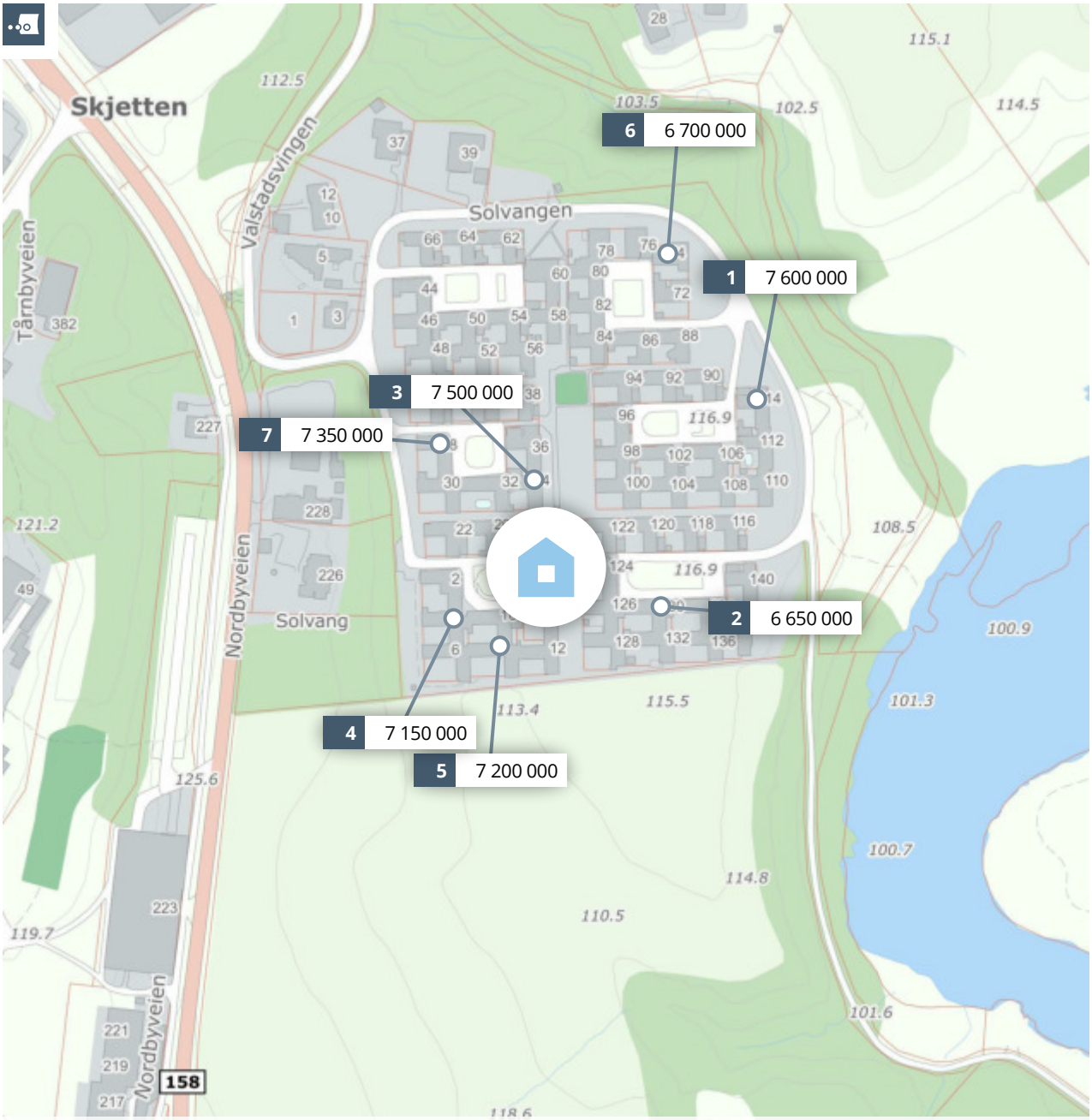
SOLVANGEN 16

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

SOLVANGEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 09.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kjell Olav Bårdseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solvangen 16, 2013 SKJETTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 72 BNR 104 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205
LILLESTRØM GRUNNKRETS Hvam 12

Verdivurdert til

6 300 000

-	6 300 000	44 056
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	143 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						305 m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	3 000
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solvangen 114 156 m²	1967	300 m²	3 sov	13.09.2024	7 450 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**48 718**
2	Solvangen 130 129 m²	1968	320 m²	2 sov	15.06.2020	6 300 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**51 550**
3	Solvangen 34 145 m²	1969	314 m²	4 sov	20.05.2021	6 990 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**51 724**
4	Solvangen 4 132 m²	1969	311 m²	4 sov	28.04.2021	5 900 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**54 167**
5	Solvangen 8 138 m²	1969	415 m²	4 sov	15.03.2021	6 190 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**52 174**
6	Solvangen 74 107 m²	1965	305 m²	2 sov	07.09.2022	6 990 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**62 617**
7	Solvangen 28 142 m²	1969	324 m²	3 sov	19.10.2021	7 500 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**51 761**

Atriumhus med alt på en flate. 4/5 soverom. Carport og skjermet hage med uteplass. Gode solforhold. Ca. 3 km. til Lillestrøm sentrum.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Hus i kjede

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 2013 SKJETTEN nå

3
eneboliger til salgs

10.5M
10.2M
9 747 000 Prisantydning i snitt
9.3M
9.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

85
dager

Eneboliger solgt i 2013 SKJETTEN siste 9 mnd

15
eneboliger solgt

8.0M
7.8M
7.6M
7 360 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7 172 000 Salgspris i snitt
7.0M
6.8M

Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

44 056 Solvangen 16 Totalpris 6 300 000

37 629 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

37 202 LILLESTRØM kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Solvangen 16, 2013 SKJETTEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 72, bnr. 104

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 28.02.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21389-2136 **Referansenummer:** KV3000

Autorisert foretak: Takstgruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Hotvedt

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Anders Hotvedt

anders.hotvedt@takstgruppen.as

926 25 756

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET:
Solvangen ligger område med kort vei til både kollektiv trafikk, skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Nærmeste bussholdeplass ligger kun en kort spasertur unna. Solvangen har nemlig eget busstopp langs Nordbyveien. Området er kjent for å være barnevennlig. Her er det kort vei til flere barnehager og skoler for barn i alle aldere. Både Gjelleås skole, Stav ungdomsskole, Uglebakken barnehage og Linbråten barnehage ligger alle innen gangavstand fra huset. Ved Skjetten finnes det både biltema, Meny, Boots apotek og en bensinstasjon. Ønsker du ytterligere servicetilbud er turen kort til både Lillestrøm sentrum, Strømmen storsenter med mer. Her vil du finne det aller meste du trenger. I området er det gode aktivitets forhold ved Nebbursvollen friluftsbad, Nylendlia skisenter, fotballbaner, basket baner innadørs og utendørs, innebandy, korps og speider.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Taktekking av asfaltpapp. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Yttervegg i murte blokker. Murt forblending. Grunnmur er pusset/slammet. Flatt tak i trekonstruksjon. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panel. Tapet. Betong.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel.

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Murt pipe. Grunnmur i betong. Støpt ringmur med kryperom. Grunnen er dekket med plast. Enkelte lufteventiler. Kryperom er et luftrom mellom den nederste etasjeskilleren i et hus og grunnen. Trapp i trekonstruksjon. Tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulvbelegg. Tapet på vegg. Panel i himling. Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Boblekar. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Tilluft i dør. Panelovn. Støpejernssluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Benkebeslag. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med omluft. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående:
Komfyr. Steketopp. Kjøle/fryseskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Belegg på gulv. Panel på vegger og i himling. Servant. Speil. Gulvmontert wc. Panelovn. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Metall.

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, produsert i 1996.

Oppvarming består av:
Vedfyring. Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:
Ildsted. Panelovn.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Røykvarsler. Brannslange.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Støpt grunnmur. Fundamentering er nedgravd.

Eiet tomt på 305,1 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

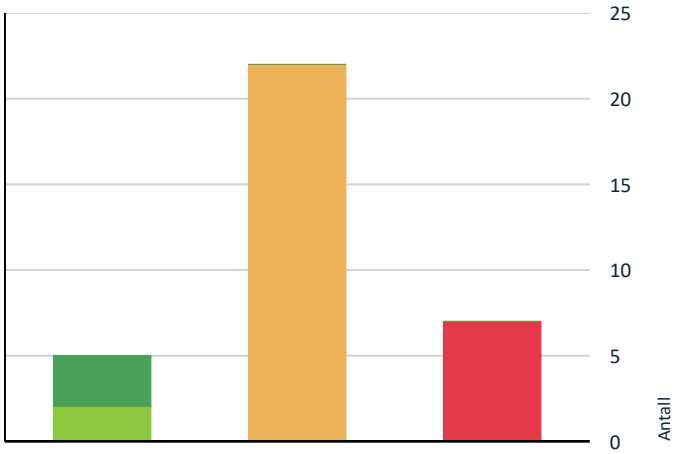
Enebolig

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

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Sammendrag av boligens tilstand

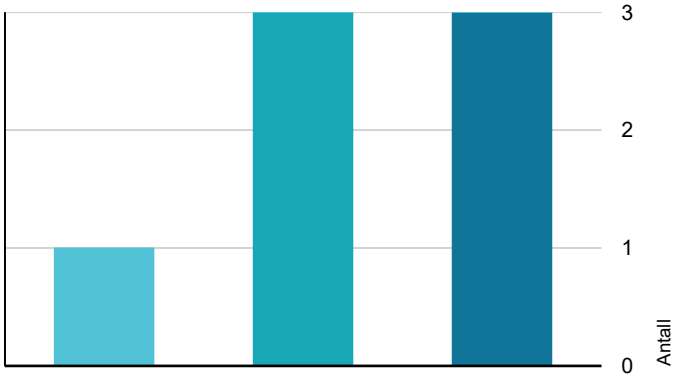
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

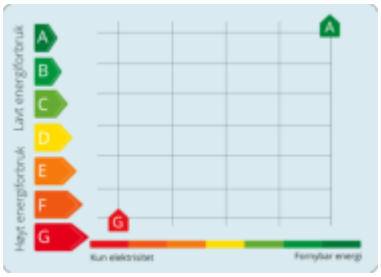
Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Opplyst av rekvirent.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Eldre standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Bygningen har vært ubebodd en periode, dette gir økt risiko for skader når bygningen tas i bruk. Det er behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilbygg / modernisering

2017	Utført av firma.	- Modernisering av sikringsskap.
2014	Utført av firma.	- Lagt ny asfaltpapp på yttertak.
2012	Utført av firma.	- Bytte toalett.
2008	Utført av firma.	- Skiftet kjøkkeninnredning. - Montert vannmåler.
2001	Utført av firma.	- Sanering av oljetank.
		(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av asfaltpapp. Taktekking er besiktiget fra takstige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Vindskier bærer preg av slitasje. Malings/folieflass registrert. Enkelte beslag under vindu er løse. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Utbedring av beslag er som regel arbeidskrevende og vanskelig å få til uten at lekkasjer oppstår. Bruk av fugemasser er en kortvarig løsning. Det er derfor som regel best både teknisk og økonomisk å bytte ut beslagene istedenfor å forsøke å tilpasse de eksisterende. Nye beslag bør utføres etter retningslinjene gitt i Byggforsk. Omfattende utbedringer av beslag må kun utføres av personer med dokumentert fagkompetanse. Kostnadsestimat er vurdert ut fra full utbedring av vindskier og beslag. Dette er kun et estimat, det anbefales å innhente priser på utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i murte blokker. Murt forblending. Grunnmur er pusset/slammet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Flat takkonstruksjon er innkledd på begge sider og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Denne type tak er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
Byggeåret og 1984.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer bærer preg av slitasje. Værslitte karmer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører bærer preg av slitasje. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Behov for vedlikehold og utbedring.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panel. Tapet. Betong.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er registret fuktskader på parkett i kjøkken og stor slitasje på gulv. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva det koster kan koste å legge ny pakett i kjøkken, deler av gang og stue. Det må påregnes høyere kostnader til evt. andre skjulte feil og mangler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

En del skjevheter i etasjeskiller. Helningsavvik på 29 mm ble målt i gang. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For og utbedre helningsavviket så må etasjeskille rettes opp, det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe.

Antall ildsteder i boligen:
3.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende drenering. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Hulltaking er unnlat fordi rommene under terreng har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy. Dette punktet må ses i sammenheng med "drenering, grunnmur og fundamenter". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.



Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier.

TG 2 Krypkjeller

Støpt ringmur med kryperom. Grunnen er dekket med plast. Enkelte lufteventiler. Kryperom er et luftrom mellom den nederste etasjeskilleren i et hus og grunnen.

Vurdering av avvik:

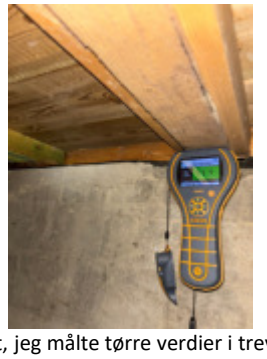
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Krypekjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Krypekjeller ble besiktiget innvendig med stikktakninger. Typiske kjelleredderkopper som trives i fuktig klima registrert. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser sammen med overvåkning av konstruksjon for å følge med på evt. utvikling. Deretter kan man bestemme hvilken konkrete tiltak som bør gjøres.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i trevirke.



Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Trappen tilfredsstiller ikke krav til trapp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring av montering av rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Panel i himling. Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Boblekar. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Tilluft i dør. Panelovn. Støpejernssluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Tapetskjøter er ikke tette

Vindu og dør er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet og døren. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Synlig treverk som vindusrammer, vinduskarmer, utfôringer og listverk bør overflatebehandles med alkyd- eller akrylbasert maling eller lakk for våtrom. Listverk i vannpåkjente soner bør behandles på alle sider, også endeveden, før montering. Se også Byggdetaljer 543.888.

De ubehandlede vinduskarmene inne i veggkonstruksjonen må beskyttes mot fukt. Veggmembranen bør derfor hensynta dette. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

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

Tilstandsrapport

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Støpejernssluk har kort restlevetid og har sannsynligvis ikke tilfredsstillende klemming av membran. Baderomsplater mangler fuge/dekklist i ende på plate. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utstyr bærer preg av slitasje. Det mangler toalettsete på gulvstående toalett. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Benkebeslag. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med omluft. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående:
Komfyr. Steketopp. Kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring av kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv. Panel på vegger og i himling. Servant. Speil. Gulvmontert wc. Panelovn. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring på etableres tilluft i dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Metall.

Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

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

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. risiko for evt. lekkasjer eller skader. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Stakeluke er lokalisert i kjeller.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

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

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Behov for vedlikehold og utbedringer. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Etter dagens bruk vurderes ventilasjon som tilfredsstillende. Gjør oppmerksom på at ved endret bruk kan situasjonen ofte bli annerledes.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, produsert i 1996.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Behov for vedlikehold og utbedring.

TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Vedfyring. Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:
Ildsted. Panelovn.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Panelovner har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1969

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   05.12.2017 - Modernisering av sikringsskap og reparasjon av lampe på bad.
   05.11.2009 - Se beskrivelse på faktura.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som kan gi et eksakt kostnadsestimat. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Generell kommentar

Det er utette gjennomføringer i sikringsskap. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. På grunn av alder og påviste avvik anbefales det kontroll av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap i entré.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler. Brannslange.

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

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

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Dette punktet må ses i sammenheng med "rom under terreng og terrengforhold". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Gammel fuktsikring er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Konsekvensen av påviste avvik kan være fuktskader. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur. Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Setningsskader ble registrert på grunnmur. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

TG 0 Terrengforhold

Eiet tomt på 305,1 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i anlegget. Her har alder mye å si. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

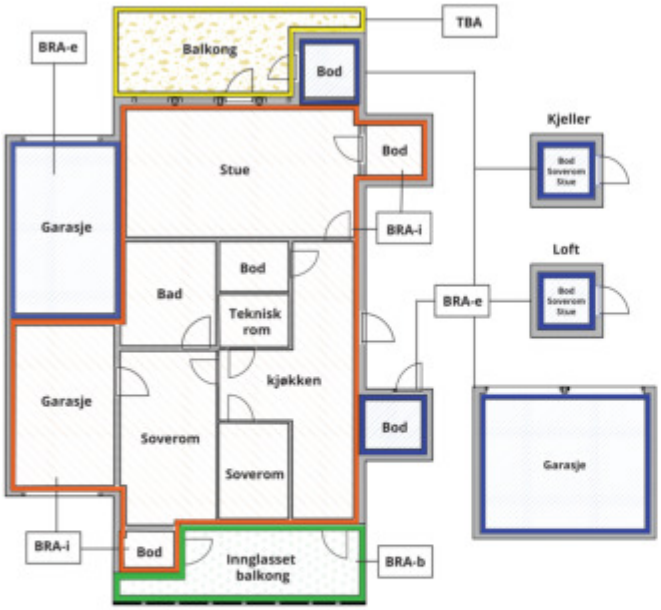
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	127	9		136	
Kjeller	16			16	
SUM	**143**	**9**			
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Entré, Gang, Toalettrom, Soverom 5, Omkledningsrom	Bod	
Kjeller	Teknisk rom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,30 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,05 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

En carport er en overdekket biloppstillingsplass for høyst to biler, hvor minst halvparten av veggflatene mangler og hvor bare to av veggene kan gå til gulvet. Dersom det er kledning på 50 prosent eller mer av de fire veggflatenes areal, gjelder bestemmelsene for garasjer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lavere takhøyde enn 2,20 m er registrert i kjeller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	16

Kommentar	
Enebolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Anders Hotvedt	Takstingeniør
	Terje Andreas Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	72	104	0	0	305.1 m²	Statens Kartverk.	Eiet

Adresse
Solvangen 16

Hjemmelshaver
Pedersen Astrid Elisabeth

Kommentar
Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR SOLVANGEN GNR/BNR 72/1 OG 10.
Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Kommuneplan

Kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023_2035.
Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Begrepet «fremmede arter» omfatter alle arter som har blitt spredd utenfor sitt naturlige utbredelsesområde ved hjelp av menneskelig aktivitet. Fremmedartslista utarbeides av Artsdatabanken og inneholder økologiske risikovurderinger av de ulike fremmede artene. Flere av artene på fremmedartslista er innførte hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Selgers har ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Ved søk i Naturbase kart (https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1) er det ikke funnet noen kjente registreringer av fremmede arter. Funn av fremmede arter kan medføre behov for tiltak for enkelte arter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.02.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	25.03.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	28.02.2025	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	28.02.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	05.12.2017	Modernisering av sikringsskap og reparasjon av lampe på bad.	Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	01.09.1967		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.	10.04.1972		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	28.02.2025	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	28.02.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent.	28.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250114

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terje Andreas Pedersen	Trond Erik Pedersen

Gateadresse
Solvangen 16

Poststed	Postnr
Skjetten	2013

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Astrid Elisabeth Pedersen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250114

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250114

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Andreas Pedersen	1ac94597cd3ebf4170a95e8ef119d19a80046821	27.02.2025 16:13:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

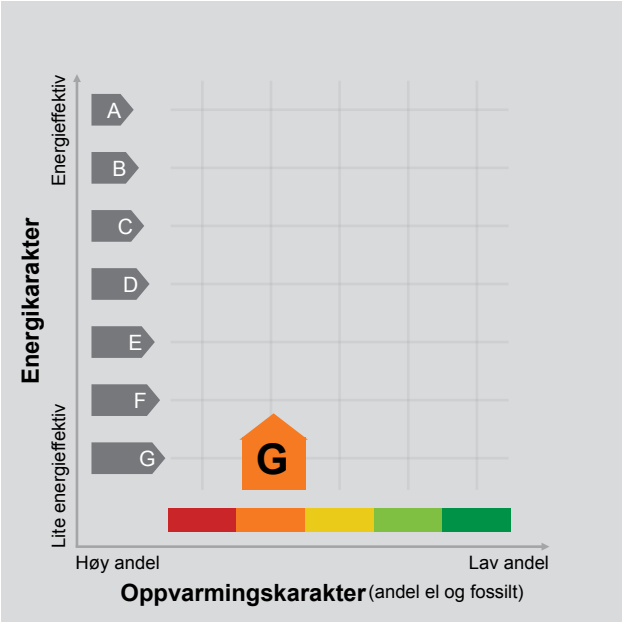
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Pedersen	cb6fc79b53e3380aa0b5c3c8b5ee0e725b31c35b	28.02.2025 10:58:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 24250114

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Solvangen 16
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	72
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19343707
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88981
Dato	07.03.2025



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)

- Isolere varmtvannsrør
- Fyr riktig med ved
- Montering tetningslister
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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:	Kjedet enebolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	157
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Solvangen Huseierlag
Postboks 106
2026 Skjetten

Solvangen 2. mars 2024

Til medlemmene i Solvangen Huseierlag

Generalforsamling 2024

Det vises til innkalling av 25.01.24 til generalforsamling i Solvangen Huseierlag

Tirsdag 19. mars 2024 kl 1900.

Møtet holdes i Granneveien 40 på Skjetten

Styret oppfordrer alle medlemmene til å stille på møtet, alternativt sende fullmakt (se vedlegg), slik at generalforsamlingen blir beslutningsdyktig og kan avholdes.

Dagsorden side

Sak 1. Konstituering

Sak 2. Valg av møteleder og referent

Sak 3. Valg av to personer til å undertegne protokoll

Sak 4. Styrets årsberetning for perioden 2023 - 24, med forslag til vedtak 2

4.1Tillitsvalgte 2
4.2 Styret og utvalg 3
4.3 Styrets saker i perioden 7
4.4 Økonomi/regnskap 2023 9

Sak 5. Saker til generalforsamlingen fra huseiere og fra styret 13

Sak 6. Styrets forslag til budsjett 2024 18
Sak 7. Valg 20

Vedlegg

- Vedlegg 1: Rapport fra vedlikeholdsutvalget 21
- Vedlegg 2: Rapport fra bevaringsutvalget 21
- Vedlegg 3. Rapport fra vann og avløp 23
- Vedlegg 4: Rapport fra Kabel-TV og El-forsyning 25
- Vedlegg 5: Asbest 26
- Vedlegg 6: Avfallbrønner 27
- Vedlegg 7: Reguleringsbestemmelser for Solvangen 28
- Vedlegg 8: Vedtekter for Solvangen huseierlag - gamle 29
- Vedlegg 9: Vedtekter for Solvangen huseierlag – nye 33
- Vedlegg 9: Velkommen til Solvangen 37
- Vedlegg 10: Om Solvangen 38
- Vedlegg 11: Oversikt over huseiere på Solvangen pr 1 mars 2024 39
- Vedlegg 12: Kart over Solvangen 40
- Vedlegg 13: Fullmaktsblankett 41

Sak 4. Styrets årsberetning

4.1 Tillitsvalgte

I perioden har følgende personer hatt tillitsverv:

Styret:

• Leder	Odd Glasø Knutsen	Felt A, nr 46
• Nestleder	Audun Fiskvik	Felt D, nr 126
• Økonomiansvarlig	Ramona Vestøl	Felt B, nr 80
• Styremedlem/Sekretær	Inger Margrethe Karlsen	Felt C, nr 98
• Styremedlem	Torbjørn Bull-Njaa	Felt A, nr 58
• Styremedlem	Anders Nilsen	Felt E, nr 4
• Styremedlem	Sven Arne Skjånes	Felt F, nr 34

Vedlikeholdsutvalget:

• Medlem/leder	Jarle Finstad	52
• Medlem	Svein Bergum	66
• Representant fra styret	Sven Arne Skjånes	34

Bevaringsutvalget:

• Medlem/leder	Karl Erik Olsen	94
• Medlem	Marit Mannerud Martinsen	12
• Representant for styret	Torbjørn Bull-Njaa	58

Vann og avløp:

• Medlem/leder	Carsten Kierulf	2
• Medlem	Terje Skjølsvik	6
• Representant for styret	Anders Nilsen	4

Kabel TV og El

• Kontaktperson	Bjørn Arild Skaug	84

Revisor

Einar Bakke 104

Valgkomite

• Medlem/leder	Trine Dyrvang	54
• Medlem	Martine Melby	110

Kontaktperson snøbrøyting/strøing

Jarle Finstad 52

Kontaktperson gressklipping/sommervedlikehold

Jarle Finstad 52

Kontaktperson vann og avløp

Carsten Kierulf 2

Kontaktperson microparselldyrking

Torbjørn Bull-Njaa 58

4.2 Styret og utvalg

4.2.1 Styret

Det har vært avholdt 11 styremøter i denne perioden.

Som i de foregående år, har styremedlemmene vært representert i de forskjellige utvalg. Slik har styret hatt mulighet til å være løpende oppdatert om saker utvalgene har arbeidet med. Styret har lagt vekt på å holde alle huseierne informert om viktige saker og om styrets arbeid og har sendt ut 7 infoskriv i perioden i tillegg til referatene fra alle styremøtene. Informasjonen er også lagt ut på Dropbox.

Noen av styrets medlemmer har ikke kunnet stille på alle møtene i løpet av året. I den forbindelse har vararepresentanter møtt i styret. For at de skulle kunne være oppdatert på hvilke saker styret arbeider med, har vararepresentantene også i år fått tilsendt innkalling og saker til styremøtene. Vararepresentant for den enkelte feltrepresentant i styret, er som regel den på feltet som neste gang skal være feltansvarlig og styremedlem.

Fra og med 2024 vil også navnene på vararepresentantene bli meldt til Brønnøysundregisteret. Dermed vil vararepresentantene bli fullverdige styremedlemmer med stemmerett når de er med i styret.

Det er derfor viktig at feltene på generalforsamlingen har navnet på neste huseier som skal gå inn i styret. Dette for at disse navnene bør fremgå av protokollen fra generalforsamlingen, som i neste omgang skal sendes til Brønnøysundregisteret. I år er det feltene A, D og F som skal skifte styremedlem.

Gjennom året har styret og utvalgene behandlet saker som berører huseierne på Solvangen gjennom huseierlaget. Det sittende styret overtok saker fra det forrige styret. Disse har blitt fulgt opp. Noen er avsluttet, og noen må overføres til det nye styret. I oppfølgingen av saker har styret hatt godt samarbeid med de ulike utvalgene.

Styret er opptatt av å følge med i alt som skjer av planlegging i vårt nærmeste nærmiljø som kan berøre vårt boligområde. Styret prøver derfor å følge opp planleggingsprosessene rundt oss.

Styret har gjennom året hatt kontroll på økonomien gjennom fast oppfølging på styremøtene. Imidlertid har ikke styret hatt kontroll på det som ligger under bakken. De ekstra utgiftene til vann og avløp har derfor bidratt til et større underskudd i årets regnskap.

Styrets forslag til vedtak:

1) Styremøte avholdes normalt en gang i måneden og møtested går på omgang mellom styremedlemmene.
2) Vararepresentantene til styremedlemmene meldes inn til Brønnøysundregisteret, slik at de kan være fullverdige medlemmer av styret med stemmerett, når det er behov for det.

4.2.2 **Vedlikeholdsutvalget** (se vedlagt rapport)

Vedlikeholdsutvalget har ansvar for løpende vedlikehold og oppfølging av fellesområdene på Solvangen, herunder

a. sommervedlikehold som feiing, gressklipp og beskjæring/utskifting av busker og trær
b. vintervedlikehold som brøyting, fjerning av snø og strøing
c. oppfølging og vedlikehold av lekeplassen
d. kontakt og oppfølging i forhold til innleid hjelp med disse oppgavene for Solvangen
e. planlegging og gjennomføring av dugnader på fellesområdene vår og høst, i samarbeid med Bevaringsutvalget.

Vedlikeholdsutvalget rapporterer til huseierlagets styre.

Innleid leverandør for sommer- og vintervedlikeholdet er for tiden Embre park og anlegg AS. Kontrakten med Embre park og Anlegg ble fornyet 1.november 2023 og gjelder til 1.november 2026.

Kontrakten med Embre samt kart over de områdene som det er avtalt at han skal klippe, beskjære, brøyte og strø, er lagt ut på Dropbox.

Lekeplassen

Årlig kontroll av lekeplassen ble utført våren 2023. I 2023 ble det gjennomført et større dugnadsarbeid. I tillegg ble anskaffet og montert en ny leke samt et bordtennisbord.

Styrets forslag til vedtak:

1) Følge opp det avtalte sommer- og vintervedlikeholdet.
2) Gjennomføre vår- og høstdugnad sammen med bevaringsutvalget
3) Leie inn avfallskonteinere i forbindelse med dugnadene slik at vi kan fortsette å redusere bruken av hageavfallsplassen
4) Følge opp kontrollen av lekeplassen

4.2.3 **Bevaringsutvalget** (se vedlagt rapport)

Bevaringsutvalget er et rådgivende utvalg for Solvangens styre og medlemmer i saker som gjelder husenes fasader eller som berører gjeldende reguleringsplan. Videre er utvalget ansvarlig for

a. utvikling av planer for en helhetlig forvaltning av Solvangens fellesområder, herunder planer for grøntområdene
b. forslag til endringer i reguleringsbestemmelsene

Utvalget samarbeider med Vedlikeholdsutvalget om planlegging av årlige vår- og høstdugnader.

Bevaringsutvalget rapporterer til huseierlagets styre.

Planen for grøntområdene

Handlingsplanen for fellesområdene på Solvangen begynner å bli utdatert og bør gjennomgås og oppdateres med dagens situasjon. Denne oppgraderingen utsettes til 2025 på grunn av den økonomiske situasjonen i 2024.

Dugnadene

I tillegg til vårdugnaden bør det i 2024 også gjennomføres en høstdugnad. Se vedlagt rapport om dugnadene

Hageavfallsplassen

Bruken av hageavfallsplassen ble kraftig redusert i år, som følge av at vi har leid inn søppel-konteinere under dugnadene.

Området i sør mot jordet.

Her er det behov for en opprydding på neste dugnad.

Felling av trær utenfor felt E

Gjennomført.

Sprøyting av parkslirekne

Må fortsatt sprøytes for å holdes nede

Benk ved snuplass

Benken ved snuplassen har blitt rehabilitert og fungerer som ny.

Styrets forslag til vedtak:

1) Handlingsplanen(planteplanen) for fellesområdene på Solvangen bør gjennomgås og oppdateres i 2025
2) I 2024 gjennomføres to dugnader, en vårdugnad og en høstdugnad.
3) Opprydding av området sør mot jordet på dugnad
4) På grunn av den økonomiske situasjonen i 2024 gjennomføres ingen ekstra oppgaver som krever innleid hjelp

4.2.4 **Vann og avløp** (se vedlagt rapport)

Vårt vann og avløpssystem krever en tett overvåkning og oppfølging, noe som i dag ivaretas på en svært god måte av vann- og avløpsutvalget.

Som det fremgår av rapporten fra vann og avløp, har det i 2023 vært en rekke hendelser som totalt kom på kr 575 228,81 mot budsjettert kr 210 000,00. Dette året viser hvor viktig det er at huseierlaget bygger opp et fond slik at vi har mulighet for å møte den type uforutsette utgifter som vi kan få for vann og avløp.

For å unngå større akutte hendelser er det nødvendig årlig å ha forebyggende vedlikehold av ledningsnettet. Kartleggingen av overvannsnettet viste at det er nødvendig å strømpelegge nettet, for å unngå hendelser. Dette er et større forbyggende vedlikeholdsarbeid som vil komme på ca 1,5 mill kr. Totalt har styret budsjettert med kr 1 820 000 til vann og avløp.

Som leverandører når det gjelder arbeidene innen vann og avløp har vi benyttet både TT-teknikk og Høytrykksvakta. I 2023 har vi benyttet Høytrykksvakta mest, fordi de har vært rimeligere enn TT-teknikk.

Fordi vann og avløp på Solvangen lett kan går tett, minner vi alle huseiere om at vann og avløp har følgende fyliste for kloakken:

- Våtservietter.
- Q-tips
- Matrester/fett/oljer
- Linser
- Snus
- Tamponger/bind
- Bruk ikke resirkulert toalettpapir

Styrets forslag til vedtak:

1) Det budsjetteres med kr 1 820 000,- til vann og avløp i 2024.
2) Det gjennomføres en strømpelegging av hele overvannsnettet.
3) I tillegg gjennomføres vedlikeholdsspyllinger samt utbedring av svanken mellom feltene D og E.
4) GF minner igjen om at huseierne fortsatt sender for mye fett ut i kloakken, samt at vi ikke må benytte resirkulert toalettpapir. I tillegg vises til ovennevnte fy-liste. Alt dette fører til at det lettere blir kloakkstopp med påfølgende ekstra utgifter til spyling av rørene .

4.2.5 **Kabel TV og el-forsyning** (se vedlagt rapport)

Det er lite klager til kontaktpersonen om feil/problemer med TV/internett. Har noen problemer er det raskt hjelp å få når man tar kontakt med Nokab direkte.

Utebelysningen begynner å bli gammel slik at det er vanskelig å få tak i nye deler hvis noe blir ødelagt. Det er en av årsakene til at det har vært vanskelig å få reparert den lysmasten på D-feltet som vi hadde lynnedslag i. Huseierlaget må derfor planlegge for å skifte ut all utebelysningen. Dette kan tidligst skje i 2025. Imidlertid må vi allerede i år bestemme oss for hvilken armatur vi skal velge for nye lamper. Dette for at vi bl.a skal kunne erstatte den lampa på D-feltet som er ødelagt. Styret legger frem en egen sak om valg av armatur på GF.

Styrets forslag til vedtak:

1) Det budsjetteres med kr 9 000,- til strøm for utebelysningen
2) Abonnementet til Nokab betales i samsvar med inngått kontrakt.

4.2.6 Revisor

Ifølge vedtektene skal Huseierlaget ha revisor. Revisor er ansvarlig for å revidere huseierlagets regnskap, Revisor velges av generalforsamlingen for to år av gangen. Revisors beretning ligger sammen med regnskapet. I år har Einar Bakke vært revisor.

4.2.7 Valgkomite

Valgkomiteen har ansvar for å foreslå kandidater til de ulike vervene. Valgkomiteens innstilling for 2024 ligger vedlagt.

Valgkomiteen velges av GF. I år har valgkomiteen bestått av Trine Dyrvang og Martine Melby

4.3 Styrets saker i perioden

Styret har i 2023 ikke hatt noen store og vanskelige saker. Det har vært mye oppfølging av saker som ikke er avklart, samt arbeid med saker som Generalforsamlingen har gitt styret. Av saker som har vært gjengangere på styremøtene kan nevnes

4.3.1 Kommuneplan Nordbyjordet

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret 14.06.23. Saken er lagt ut på Dropbox.

4.3.2 Områderegulering Hvam

Politisk behandling av saken er utsatt til våren 2024

4.3.3 Nordbyveien/Valstadsvingen

Ikke noe nytt i år. Det vil ikke skje noe før områdereguleringen av Hvam kan få fart på de planene som foreligger i forhold til området sør for Biltema.

4.3.4 Benk ved snuplass

Benken ved snuplassen ble rehabilitert av Torbjørn. Flott jobb. Dermed slapp vi å anskaffe en ny.

4.3.5 Lekeplassen

Lekeplassen er kontrollert og godkjent. Oppgradering av husken, ny leke samt bordtennisbord er anskaffet.

4.3.6 Asbest på Solvangen

Med bakgrunn i at det flere steder på Solvangen var benyttet asbestplater da Solvangen ble bygd, har styret iverksatt en større kartlegging av asbest på Solvangen. Det ble utarbeidet en rapport. Den er lagt ut på Dropbox. Et sammendrag ble lagt ut i Infoskriv 4 og ligger med årsmeldingen i vedlegg 5

4.3.7 Pakkeboks på Solvangen

I løpet av året 2022 ble Pakkeboks etterspurt på Solvangen. Vi søkte og fikk avslag med henvisning at det finnes flere pakkebokser på Skjetten. Styret har i 2023 lagt ut en ny søknad som vi foreløpig ikke har fått svar på.

4.3.10 Reguleringsbestemmelsene

I generalforsamlingen 2023 ble det lagt opp til at styret skulle sørge for en oppgradering av reguleringsbestemmelsene. En nærmere undersøkelse hos kommunen viste at hvis vi skulle ta initiativ til en oppgradering ville det koste ca 100 000 i kommunale avgifter. Styret har derfor valgt å vente med denne oppgraderingen til den eventuelt blir pålagt oss av kommunen.

4.3.11 Informasjonsnettsted for Solvangen (solvangenhuseierlag.no)

Huseierlaget har ikke noen egen hjemmeside, men et informasjonsnettsted på Dropbox.

Tjenesten ble opprettet og gjort tilgjengelig for alle huseierne i løpet av våren 2019, med styreleder som ansvarlig for å legge inn informasjon, og med styret som redaktør. Nettstedet er under utvikling og styret etterlyser fortsatt tilbakemelding fra huseierne på godt og vondt i forhold til hvordan Dropbox fungerer for den enkelte.

Etter hvert har mye av Solvangens historie blitt lagt ut på Dropbox, bl.a. alle infoskriv som er sendt ut i løpet av årene. Ikke minst har protokollene fra alle årsmøtene i huseierlaget gjennom 50 år lagt ut på Dropbox.

Styret er kjent med at enkelte huseiere har hatt problemer med å komme inn på Dropbox. Disse børe søke hjelp av en fra styret eller en nabo som kommer inn på Dropbox.

4.3.12 Mandatene til vedlikeholds- og bevaringsutvalgene.

Styret har fått utarbeidet nye mandat. De nye mandatene er benyttet ovenfor i sakene 2.2.2 og 2.2.3. De nye mandatene gir en bedre avklaring av hvem som har ansvar for hva. Se egen sak..

4.3.13. Vedtektene for Solvangen

Styret har i år brukt mye tid på modernisering av de gamle vedtektene for Solvangen. Se egen sak.

4.3.14 Solvangen gård

Styret har god kontakt og godt samarbeid med eierne av Solvangen gård. I vår kom det et ønske fra felt F om å få fjernet noen av de høye bjørketrærne som skygget for kveldssola på feltet. Etter henvendelse til Solvangen gård, sørget eierne for at en rekke høye trær ble tatt ned. Fortsatt gjenstår en del trær.

4.3.15 Microparselldyrking.

En del huseiere har som en prøveordning etablert grønnsakdyrkning på den gamle «fotballbanen» ned mot elva, Det er nå aktuelt å videreføre dette. Se egen sak.

4.3.16 ROAF og søppelhenting.

Fra og med 2025 vil ROAF gjennomføre en ordning med egen dunk for matavfall. For de fleste huseierne på Solvangen vil det ikke være plass til 3 dunker. I samråd med ROAF foreslår styret derfor at det etableres avfallbrønner på Solvangen, slik som man finner på alle nye bolig-prosjekter. Se egen sak

4.4 Økonomi

4.4.1 Resultatregnskap 2023

Kontonr	Konto	Regnskap 2022	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Avvik
Driftsinntekter					
3100	Kontingent huseierlag avgiftsfri	1 069 200	**948 600**	950 400	-1 800
3104	Renteinntekter	160	**4 838**	200	4 638
Sum driftsinntekter		1 069 360	**953 438**	950 600	2 838
Driftskostnader					
Vann og avløp					
6101	Oppfølging av vann og avløp	58 072	**569 404**	123 000	446 404
6103	Spyling av hovedledninger		**5 825**	87 000	-81 175
El-nettet					
6201	El-årsavgift	8 671	**8 825**	9 000	-175
Kabel-TV					
6301	Digital grunnpakke kabel-TV	395 208	**424 908**	424 908	0
Vedlikeholdsutvalget					
6401	Vintervedlikehold	62 320	**73 125**	75 000	-1 875
6402	Sommervedlikehold	233 514	**241 960**	175 000	66 960
6403	Dugnadskostnader		**1 147**	2 500	-1 353
6404	Lekeplass		**68 775**	57 500	11 275
6406	Mikroparselldyrking		**1 188**	3 000	-1 812
Bevaringsutvalget					
6503	Opprydding fellesområde		**3 810**	77 000	-73 190
6506	Asbestkartlegging		**25 313**		25 313
Administrasjon					
6601	Leie postboks	1 315	**1 370**	1 315	55
6602	Porto, blomster mm	1 605	**1 457**	2 000	-543
6604	Bank og kortgebyr	3 574	**3 732**	4 000	-268
6605	Godtgjørelse styrets leder	34 230	**34 230**	34 230	0
6606	Nettside		**1 627**	200	1 427
6700	Generalforsamling	4 500	**7 406**	6 000	1 406
Regnskap					
6800	Regnskapshonorar	24 050	**24 334**	26 000	-1 666
6801	Leie regnskapspro. PowerOffice	15 074	**16 592**	16 000	592
Sum driftskostnader		842 133	**1 515 028**	1 123 653	391 375
Driftsresultat		227 227	**-561 590**	-173 053	-388 537
Årsresultat			**-561 590**		
8960	Overføring av annen egenkapital		-561 590		
Udisponert overskudd/underskudd			**0**	-173 053	

4.4.2 Balanse 2023

	2020	2021	2022	2023
Eiendeler				
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer	52 500	14 700	6 600	**7 200**
Andre fordringer		98 802	98 802	**108 702**
Sum Fordringer	52 500	113 502	105 402	**115 902**
Bankinnskudd, kontanter o.l.				
1921 Romerike Sparebank folio 1286.50.26569	237 060	416 197	632 175	**114 954**
1925 Romerike Sparebank sparekonto 1286.50.26577	17 341	17 378	17 538	**4 838**
1950 Romerike Sparebank skattetrekk 1286.51.39258	2 820	2 820	2 820	**0**
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**257 221**	**436 395**	**652 533**	**119 792**
Sum Omløpsmidler	**309 721**	**549 897**	**757 935**	**235 694**
Sum Eiendeler	**309 721**	**549 897**	**757 935**	**235 694**
Egenkapital og gjeld				
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital	309 558	429 802	657 029	**95 438**
Sum opptjent egenkapital	**309 558**	**429 802**	**657 029**	**95 438**
Sum egenkapital	**309 558**	**429 802**	**657 029**	**95 438**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	163	114 695	100 906	**140 256**
Annen kortsiktig gjeld		5 400		
Sum kortsiktig gjeld	**163**	**120 095**	**100 906**	**140 256**
Sum gjeld	**163**	**120 095**	**100 906**	**140 256**
Sum egenkapital og gjeld	**309 721**	**549 897**	**757 935**	**235 694**

4.4.3 Økonomisk vurdering

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr 561 590,-. Det var budsjettert med et underskudd på kr 173 053,-. Underskuddet er dermed kr 388 537,- større enn budsjettert.

Som følge av underskuddet er egenkapitalen redusert fra kr 657 029,- pr. 31.12.2022 til kr 95 438,- pr. 31.12.2023.

Underskuddet skyldes ekstraordinære kostnader i forbindelse med 4 større vannlekkasjer. Overforbruk på vann og avløp (konto 6101 Oppfølgning av vann og avløp og 6103 Spyling av hovedledninger) er kr 365 229,-.

Konto 6402 Sommervedlikehold viser et overforbruk på kr 66 960,-, men denne posten inneholder containerkostnader kr 25 485,- og felling av trær kr 29 000,-, til sammen kr

54 485,- som tilhører konto 6503 Opprydding fellesområde. Reelt avvik sommervedlikehold er dermed kr 12 475,-.

Korrigert for kostnader for containere og trefelling, som nevnt over, er avviket på konto 6503 opprydding fellesområde kr 18 705,-. Disse midlene er benyttet til asbestkartlegging.

Opprinnelig budsjett er redusert med kr 75 000,- pga bortfall av Petanquebane og økt med kr 29 700,- pga økte utgifter til digital grunnpakke kabel-TV.

Styrets forslag til vedtak:

1) Generalforsamlingen godkjenner regnskapet for 2023 med et underskudd på kr 561 590,-.

4.4.4 Revisors beretning for 2023

Jeg har revidert regnskapet for Solvangen Huseierlag. Regnskapet viser et årsresultat med et underskudd på kr 561 590 og en egenkapital på kr 95 439.

Jeg har foretatt nødvendige revisjonshandlinger gjennom kontroll av alle store fakturaer samt stikkprøver av fakturaer med mindre beløp, som jeg har ansett nødvendig for å bekrefte at regnskapet ikke inneholder vesentlig feil eller mangler.

Vil kommentere at det kunne gjøre det lettere for leseren om overforbruket på konto 6402 «Sommervedlikehold» hadde blitt ført på den budsjetterte på konto 6503 «Opprydding på Fellesområder». Slik jeg forstår det er overforbruket relatert til nettopp denne aktiviteten.

Overforbruk på konto 6101 «Oppfølging av vann og avløp» er slik jeg oppfatter dekket av oppspart kapital, i tråd med formålet med kontingent-økningen som ble foretatt for noen år tilbake. Det formodes at styret tar behovet for å kunne ha kapital til å kunne løse dette også fremover i forslag om kontingent fremover.

Konklusjon:

Etter min mening gir årsregnskapet et rettvisende bilde av den finansielle stilling i Solvangen Huseierlag per. 31.12.2023, og samsvar med god regnskapsskikk.

Solvangen, 23. Februar 2024



Einar Bakke

Internrevisor

4.4.5 Uttalelse fra regnskapsfører

Høilund Regnskap AS

Autorisert regnskapsførerselskap

Vestbygata 55

2003 Lillestrøm

Tlf. 412 30 992

Lillestrøm 23.02.2024

Til årsmøte i Solvangen Huseierlag

UTTALELSE FRA REGNSKAPSFØRER

Høilund Regnskap AS har i 2023 hatt oppdraget med å føre regnskapet for Solvangen Huseierlag. Samtlige transaksjoner i regnskapet er tilfredsstillende dokumentert.

1. Resultatregnskapet per 31.12.23 viser et underskudd kr. 561 590,-
2. Sum renteinntekter pr 31.12.23 er 4 838,-
   Sum fakturert kontingent i 2023 er kr. 948 600,-
   Utestående fordringer på huseierne per 31.12.23 er kr. 7 200,-
   Innbetalte felleskostnader skal blant annet dekke kabel-TV, snørydding, oppgradering og vedlikehold av uteområder, oppfølging av vann og avløp mm.
   Totale driftskostnader i 2023 er kr. 1 515 028,-
3. Totalt innestående på bank konti pr 31.12.23 er kr.119 792,-
4. Leverandørgjeld pr 31.12.23 er kr 140 256,- Alle utestående er betalt i 2024.

Med vennlig hilsen

Elena Åmås / Elena Åmås

Autorisert Regnskapsfører

tlf.: 412 30 992

www.hoilundregnskap.no

Høilund Regnskap AS
Postboks 206, 2001 Lillestrøm

Sak 5 Forslag fra huseierne og styret til generalforsamlingen

Forslag fra styret

5.1 Valg av armatur for belysningen på feltene på Solvangen

Styret forbereder sak om utskifting av lampekuplene på Solvangen til generalforsamlingen. Det har vist seg vanskelig å få tak i kupler av den gamle typen, og det er samtidig et poeng å skifte til LED-belysning. Økonomien tilsier at det ikke er aktuelt med full utskifting i år, men det er ønskelig å ha avklart og vedtatt hva som skal komme i stedet for de gamle, slik at arbeidet kan forberedes. I denne forbindelse ønsket styret en uttalelse fra Bevaringsutvalget om valg av lampemodell. I tillegg ønsker styret en raskest mulig avklaring av valg av armatur, slik at man allerede i år kan starte utskifting på de felt der man har ødelagte kupler.

For å starte prosessen med å finne frem til aktuelle kupler har styret oversendt saken til bevaringsutvalget. De har gitt følgende svar:

Bevaringsutvalget har diskutert saken med lamper på feltene. Vi forstår også at dette er en sak som styret ønsker å få fremmet generalforsamlingen i 2024.

Utvalget skal vektlegge langsiktig estetikk og være en rådgiver for styret i slike spørsmål. Utvalget er positiv til å få et helhetlig utseende på lampene på Solvangen på feltene. Det er et kjent problem at det er vanskelig å få reservedeler til fellesbelysningen på feltene. Derfor må en ny løsning på plass, og det må skje i regi av styret med støtte fra underliggende utvalg.

Samtidig ser vi at de lampene som er forelagt utvalget er basert på e-postdialog med én elektriker som ikke har lykkes i å finne den typen lamper huseierlaget etterspør. Utvalget mener dette er et for tynt grunnlag og ønsker å gjøre en egen jobb for å finne egnet belysning for Solvangens felter. Elektriker selger også inn en forsiktig start på utskifting for å etter hvert skifte alle lamper på Solvangen.

Med de prisene som er forelagt fra elektriker er det ikke urimelig å anta at dette prosjektet vil ha en anslått kostnadsramme på kroner 250.000,-. Da bør det legges til grunn et godt beslutningsgrunnlag for både styret og generalforsamlingen. Underlaget bør også være forankret blant huseierlagets medlemmer.

Arkitektenes filosofi for belysning på fellesområdene var ikke bare å belyse bakke, men også trær og omliggende bebyggelse. Derfor kupler på lampeposter. Flere av feltene har komplettert belysningen på feltene med egne lamper som passer sammen med de eksisterende lampepostene. En utskifting bør reflektere også dette. Samtidig ønsker Bevaringsutvalget å gi råd for kompletterende belysning på feltene.

Bevaringsutvalget er kjent med at enkelte felt har anskaffet kupler i nyere tid. Inntil ny løsning er på plass anbefaler Bevaringsutvalget å erstatte ødelagte kupler.

Bevaringsutvalget mener det fremlagte forslaget krever en grundigere forberedelser og anbefaler styret følgende:

- *Bevaringsutvalget anbefaler styret å etablere et (for)prosjekt for koordinert utskifting av alle lamper på Solvangens felter.*
- *Bevaringsutvalget kan ta på seg å ta frem et beslutningsunderlag til styret i løpet av neste styreperiode slik at styret kan fremme dette på neste generalforsamling.*
- *Beslutningsunderlaget vil også dekke råd for kompletterende belysning på feltene.*
- *Ambisjonen for prosjektet vil da være å skifte alle lampene (stolpebaserte) på Solvangen med løsninger som gir driftsstabilitet.*

Styret har vurdert innspillet fra bevaringsutvalget, og ser behovet for å få frem flere alternativer før valg. Styret understreker behovet for å få en avklaring tidligst mulig i 2024, slik at man kan erstatte ødelagte kupler med den typen som huseierlaget velger.

Styrets forslag til vedtak:

1) Styret i samarbeid med bevaringutvalget gjennomfører et prosjekt med formål å finne frem til nye lamper på feltene på Solvangen. Prosjektet bør gjennomføres som en prosess som også involverer huseierne før endelig valg
2) GF gir styret fullmakt til å beslutte valg av lampe, slik at man kan forberede anskaffelse i 2025.

5.2 Microparselldyrking på Solvangen

Våren 2021 vedtok Huseierlaget at den tidligere ballplassen kunne disponeres til dyrking i pallekarmer. Forutsetningen var at erfaringene ble vurdert etter tre år, før tilbudet evt skulle videreføres på mer langsiktig basis.

Det er per sesongslutt 2023 nå elleve husstander som deltar. Noen har trukket seg i løpet av disse tre årene, flere har kommet til. Antallet karmer i bruk har økt for hvert år, totalt er det nå godt over 50 pallekarmer der nede. Trolig er det plass til det dobbelte.

Vi som brukere har opplevd dette tilbudet som både trivelig og nyttig. Nå vil vi gjerne fortsette.

Økonomien har vært stram. De som startet var heldige og fikk et godt starttilskudd fra kommunen. Noe over 20 000 kroner som ble brukt til gangstidekke, to store vanntanker og et par trillebårer. Men vann har vært en utfordring. Det er dyrt å få tilkjørt. Konsekvensen har vært at man har båret og trillet vann hjemmefra. Siste sesong har man fått fylle vanntankene fra en av parselldeltakernes utekran. Vedkommende har fått refundert for det, etter kommunale vannpriser. Man satser på å kunne videreføre denne løsningen.

Siste år fikk prosjektet, også etter søknad, 3 000 kroner fra Huseierlaget. Støtten har vært brukt til nevnte vannkostnader og noe vedlikehold av gangstier.

Nå foreslås det at organisert bruk av området til dyrkingsformål videreføres som et varig tilbud til Solvangens beboere. Vannbæring og luking til tross, deltakerne har hatt både glede og nytte av prosjektet. Det er samtidig inntrykk at parsellfeltet slik det framstår for folk som farter forbi, er et pluss for Solvangen og gir et gunstig inntrykk av bomiljøet vårt. Parsellfeltet er ellers del av et stort område som ikke nyttes aktivt av Huseierlaget som eier det.

Styrets forslag til vedtak:

1) Tilbudet om å bruke den gamle ballplassen mot elva til dyrking i pallekarmer videreføres, i første omgang for ti år, med anledning til fornyelse hvis interessen fortsatt er til stede og området fremstår som ryddig og presentabelt for Solvangen som boligmiljø.
2) Som ansvarlig for prosjektet og nødvendig kommunikasjon med Solvangens styre velger deltakerne et styre på to eller flere personer. De enkelte deltakere er selv ansvarlig for kostnader til opparbeiding og utstyr på egne parseller. Deltakerne kan vedta årlig kontingent til mindre fellestiltak som vanning etc. Løpende vedlikehold og rydding/stell av fellesområdet forutsettes ellers basert på dugnad. Gruppen kan søke Huseierlaget om støtte til infrastruktur som kompostbinger, enkelt redskaps-skur, etablering og vedlikehold av gangveier med bark mv.

3) Som støtte til videreføring av prosjektet bevilger Huseierlaget kr 10.000 til felles-kostnader.

5.3 Ny renovasjonsløsning for Solvangen.

ROAF, som har ansvaret for renovasjonsløsningen i Lillestrøm kommune, har besluttet endringer i dagens renovasjonsløsning fra 1.01.2025. Da vil dagens ordning med felles avfallsbeholder for matavfall og restavfall med ukentlig henting/tømming bli endret til en avfallsbeholder for matavfall og en avfallsbeholder for restavfall. Disse vil i så fall bli tømt hver 14 dag. I tillegg kommer avfallsbeholder for papir som tømmes en gang i måneden.

ROAF har i dag to store runde avfallsbeholdere på området. En for glass og en for papir. Behovet for papirbeholderen vil bortfalle, mens glass videreføres. Hva den som i dag brukes til papir kan brukes til, avklares med ROAF.

Styret mener det kan bli utfordrende med 14 dagers tømming, særlig av matavfall, både med hensyn til mulig lukt og når det gjelder skadedyr som mus, rotter mm. Styret ser også at det vil bli utfordringer med plass til enda en avfallsbeholder, en i tillegg til dagens to til hvert hus her på Solvangen. Det betyr også at hver husstand må huske på hvilken avfallsbeholder som må settes ut til riktig tid. Styret har derfor undersøkt andre mulige løsninger, og har i den forbindelse kontaktet både ROAF og leverandører av avfallsløsninger.

Et alternativ til en ekstra avfallsdunk til alle, er å installere (felles) nedgravde avfallsbrønner. Dette kan være som dagens brønner på Solvangen for papp og glass, (runde brønner), eller med mer moderne, firkantete, brønner som er helt lukket. Disse tar mindre plass, kan lett utvikles med flere sorteringsvalg og kan kun brukes av brukere med godkjent kode. Brønnene må plasseres på et sted det er enkelt for bil fra ROAF å komme til for henting. Vedlagt saken følger kartskisse som viser de to stedene ROAF anbefaler benyttet. Det vil være ROAF og Lillestrøm kommune som eventuelt vil godkjenne søknad om plassering.

I dialog med ROAF og leverandør av avfallsbrønner har vi fått informasjon om at det for Solvangen vil være behov for tre brønner på to ulike steder. Dette er nødvendig både når det gjelder størrelse på brønnene og avstand for den enkelte beboer fra eget hus til avfallsbrønn. På hvert punkt med nedgravde brønner vil det i så fall bli en brønn for restavfall, en for matavfall og en for papp/papir.

Dersom det vedtas å gå over til avfallsbrønner vil dagens avfallsbeholdere og hentesystem hos den enkelte bortfalle helt. Dessuten vil vi slippe at de store og tunge renovasjonsbilene kjører inn på feltene, noe som i dag går ut over internveiene våre og kan føre til trafikkfarlige situasjoner. I 2024 er renovasjonsgebyret kr 4.776,- per boenhet (140 liter beholder) mot kr 4.264,- per boenhet for avfallsbrønn.

Vi har fått garanti fra ROAF om at de vil støtte etablering av avfallsbrønner med kr 30.000,- per brønn, totalt kr 180.000,-, dersom dette avtales i 2024. Anskaffelse av brønner vil for runde brønner utgjøre ca kr 305.000,- og for firkantede ca kr 415.000,-. Graving, nedsetting og opprydding ca kr 300.000,-. Totalt vil det bety en engangskostnad for runde brønner på ca kr 425.000,- eller for firkantede brønner på ca kr 535.000,-.

Styret vil anbefale at det installeres firkantede avfallsbrønner i løpet av 2024, selv med de kostnadene som fremkommer, en engangskostnad på ca kr 8.100,- per hus. Bakgrunnen kan kort oppsummeres:

- utfordringene med å håndtere plass til flere avfallsbeholdere fra 2025
- lengre tid mellom hver tømming med mulige luktproblemer og skadedyr
- en fremtidsrettet avfallsløsning

- slipper at de store og tunge avfallsbilene kjører inn på feltene
- bidrag til støtte fra ROAF i 2024

Når det gjelder plassering og utseende, se vedlegg 6.

Styrets forslag til vedtak:

1) Solvangen Huseierlag tilpasser seg ROAFs nye renovasjonsopplegg fra 1.1.25 gjennom å anskaffe 2x3 firkantede avfallsbrønner.
2) Avfallsbrønnene plasseres slik at 3 bønner (snuplassen) dekker behovet for feltene B, C og D, og 3 brønner (nær Solvangenkartet) dekker behovet for feltene A, E, og F
3) Det budsjetteres med kr 535 000,- for etablering av brønnene i 2024.

5.4 Reviderte vedtekter for Solvangen

Vedtektene for Solvangen Huseierlag har vært uendret siden 1974, og styret ser at det er nødvendig å oppgradere vedtektene ut fra endringer i lover som bla regulerer sameier, endinger til mer kjønnsnøytrale ord, tydeliggjøre forhold samt få inn områder som styret mener mangler i dagens vedtekter. Styret har i dette notatet kort listet opp grunnlag for endringene i de enkelte paragrafene.

Paragraf 1 foreslås endret til et enklere språk og vise til Lov om Sameige, slik den nå gir rammer for rettigheter og forpliktelser.

Paragraf 2 foreslås endret angående frist for reservasjon, frist til å anlegge sak samt grunnlag for gyldige vedtak i samsvar med Lov om Sameige.

Paragraf 3 foreslås endret for å tydeliggjøre innholdet.

Paragraf 5 foreslås endret når det gjelder tidsfrister, slik at det blir tid for både å komme med forslag til behandling fra den enkelte huseier og for styret til behandling før generalforsamling.

Paragraf 7 foreslås endret for å tydeliggjøre innholdet. Det har hvert år vært en del uklarheter om fullmakter. I de nye vedtektene foreslår vi å legge oss på sammen linje som andre boligsameier.

Paragraf 9 foreslås tydeliggjort angående ekstraordinær generalforsamling.

Paragraf 11 foreslås endret språklig og med kjønnsnøytrale ord samt tydeliggjøre valg av vararepresentant fra det enkelte felt.

Paragraf 12 foreslås endret språklig og med kjønnsnøytrale ord.

Paragraf 13 foreslås endret med kjønnsnøytralt ord.

Paragraf 14 foreslås endret språklig.

Paragraf 16 foreslås som ny paragraf for å tydeliggjøre den enkelte huseiers forpliktelse til å kjenne reguleringsbestemmelsene for Solvangen, samt klargjøre om og når det må søkes styret angående eventuelle endringer. Styret minner om at endringer som krever søknad til kommunen etter Plan- og bygningsloven vil gjelde uavhengig av styrets behandling og vurdering.

Paragraf 17 (tidligere paragraf 16) foreslås endret i samsvar med Lov om Sameige. Paragrafen må sees i sammenheng med paragraf 9, der ordinær generalforsamling forutsetter at minst 44 huseiere (2/3) deltar.

De gamle vedtektene ligger vedlagt som vedlegg 7. Det nye forslaget til vedtekter ligger vedlagt som vedlegg 8.

Styrets forslag til vedtak

1) Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag til reviderte vedtekter.

5.5 Mandatene til Vedlikeholds- og bevaringsutvalgene

Mandatene for vedlikeholds- og bevaringsutvalgene har vært noe uklare med hensyn til hvem som har ansvar for hva. Det har derfor vært et ønske om en avklaring. I samråd med de utvalgene foreslår styret følgene mandater for de to utvalgene:

Vedlikeholdsutvalget

Vedlikeholdsutvalget har ansvar for løpende vedlikehold og oppfølging av fellesområdene på Solvangen, herunder

a. sommervedlikehold som feiing, gressklipp og beskjæring/utskifting av busker og trær
b. vintervedlikehold som brøyting, fjerning av snø og strøing
c. oppfølging og vedlikehold av lekeplassen
d. kontakt og oppfølging i forhold til innleid hjelp med disse oppgavene for Solvangen
e. planlegging og gjennomføring av dugnader på fellesområdene vår og høst, i samråd med Bevaringsutvalget.

Vedlikeholdsutvalget rapporterer til huseierlagets styre.

Bevaringsutvalget

Bevaringsutvalget er et rådgivende utvalg for Solvangens styre og medlemmer i saker som gjelder husenes fasader eller som berører gjeldende reguleringsplan. Videre er utvalget ansvarlig for

a. utvikling av planer for en helhetlig forvaltning av Solvangens fellesområder, herunder planer for grøntområdene
b. forslag til endringer i reguleringsbestemmelsene

Utvalget samarbeider med Vedlikeholdsutvalget om planlegging av årlige vår- og høstdugnader.

Bevaringsutvalget rapporterer til huseierlagets styre.

Styrets forslag til vedtak:

1) GF vedtar styrets forslag til nytt mandat for vedlikeholds- og bevaringsutvalgene.

Sak 6 Styrets forslag til budsjett for 2024

Kontonr	Konto	Regnskap 2022	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
3100	Kontingent huseierlag avgiftsfri	1 069 200	948 600	**2 019 600**
3101	Engangsinnbetaling			**1 320 000**
3104	Renteinntekter	160	4 838	**5 000**
3401	Tilskudd fra ROAF			**180 000**
Sum driftsinntekter		1 069 360	953 438	**3 524 600**
Driftskostnader				
Avfallsbrønner				
6001	Montering av avfallsbrønner			**715 000**
Vann og avløp				
6101	Oppfølging av vann og avløp	58 072	545 779	**370 000**
6102	Strømpelegging overvannsledninger			**1 400 000**
6103	Spyling av hovedledninger		5 825	**50 000**
El-nettet				
6201	El-årsavgift	8 671	8 825	**9 000**
Kabel-TV				
6301	Digital grunnpakke kabel-TV	395 208	424 908	**461 200**
Vedlikeholdsutvalget				
6401	Vintervedlikehold	62 320	73 125	**85 000**
6402	Sommervedlikehold	233 514	241 960	**285 000**
6403	Dugnadskostnader		1 147	**20 000**
6404	Lekeplass		68 775	**2 000**
6406	Mikroparselldyrking		1 188	**10 000**
Bevaringsutvalget				
6503	Opprydding fellesområde		3 810	**-**
6504	Sprøyting av uønskede planter			**10 000**
6506	Asbestkartlegging		25 313	
Administrasjon				
6601	Leie postboks	1 315	1 370	**1 466**
6602	Porto, blomster mm	1 605	1 457	**2 000**
6604	Bank og kortgebyr	3 574	3 732	**4 000**
6605	Godtgjørelse styrets leder	34 230	34 230	**34 230**
6606	Nettside		1 627	**1 650**
6700	Generalforsamling	4 500	7 406	**8 000**
Regnskap				
6800	Regnskapshonorar	24 050	24 334	**25 000**
6801	Leie regnskapspro. PowerOffice	15 074	16 592	**17 000**
Sum driftskostnader		842 133	1 491 403	**3 510 554**
Driftsresultat		227 227	-537 965	**14 046**

Kommentar til budsjettet

Budsjettkommentarer

Som det fremgår av forslaget til budsjett har huseierlaget en anstrengt økonomi. Styret mener likevel det er helt nødvendig å gjennomføre to store tiltak i 2024 for å kunne redusere framtidige kostnader og ulemper for beboerne. Dette gjelder tiltakene strømpekjøring av overvannsledninger og anskaffelse og montering av avfallsbrønner. For øvrig er det lagt opp til et budsjett som vil kreve tett oppfølging for å kunne komme ut i balanse.

Driftsinntekter:

Konto 3100: kr 2.019.600,- består av dagens kontingent på kr 1.200,- pr måned for januar – mars og forslag ny kontingent fra og med april på kr 3.000,- pr måned.

Konto 3101: kr 1.320.000,- er forslag til en engangsinnbetaling per huseier på kr 20.000,-

Konto 3401: kr 180.000,- er et engangstilskudd fra ROAF til avfallsbrønner og må sees i sammenheng med konto 6001.

Driftskostnader:

Konto 6001: kr 715.000,- gjelder anskaffelse og montering av totalt 3 pluss 3 avfallsbrønner på to steder på Solvangen. Må sees i sammenheng med konto 3401.

Konto 6101: kr 370.000,- gjelder utbedring av svanke mellom felt E og D, samt andre uforutsette utgifter..

Konto 6102: kr 1.400.000,- omfatter strømpelegging av overvannsledninger på hele Solvangen.

Konto 6103: kr 150.000,- gjelder spyling av avløpsnettet. Dette er viktig for å unngå stopper i avløpsnettet. Samlet foreslås det avsatt kr 1.820.000,- til vann og avløp.

Konto 6402: kr 285.000,- omfatter sommervedlikehold, økning i kostnadene til Embre.

Konto 6403: kr 20.000,- dugnadskostnader, økning pga av leie av kontainer til dugnader vår og høst.

Konto 6404: kr 2.000,- lekeplass, pga samlet økonomi foreslås det å redusere kostnad til lekeplass i 2024 til et minimum.

Konto 6404: kr 10.000,- mikroparselldyrking, foreslås styrket slik at tilbudet kan videreføres.

Konto 6504: kr 10.000,- til sprøyting av parkslirekne

Styrets forslag til vedtak:

1) GF godkjenner styrets forslag til budsjett for 2024,
    a. med en kontingent på kr 3000,- pr mnd fra og med april, og
    b. en engangsinnbetaling på kr 20 000,-. Forfall 30. juni 24

Sak 7 Valg

Innstilling fra valgkomiteen for året 2024/25

Valgkomiteen har bestått av Trine Dyrvang (Felt A nr 54) og Martine Melby (Felt C nr 110)

Valgkomiteen har følgende innstilling:

A) Valg for 1 år

Styreleder:	Audun Fiskvik, felt D nr 126	(ny)
Bevaringsutvalg:	Karl Erik Olsen, leder, felt C nr 94	(gjenvalg)
	Marit Mannerud Martinsen, felt E nr 12	(gjenvalg)
Vedlikeholdsutvalg:	Jarle Finstad, leder, felt A nr 52	(gjenvalg)
	Svein Bergum, felt A nr 66	(gjenvalg)
Vann og avløpsutvalg:	Terje Skjølsvik, leder, felt E nr 6	(gjenvalg)
	Johan Stenvig, felt F, nr 28	(ny)
Kabel TV og EL:	Bjørn Arild Skaug, felt B nr 84	(gjenvalg)
Kontaktperson for sommervedlikehold, snøbrøyting og strøing:		
	Jarle Finstad, felt A nr 52	(gjenvalg)

B) Valg for 2 år

Revisor:	Einar Bakke, felt C nr 104	(gjenvalg)
Feltrepresentanter:		
Felt A:		(ny)
Vararep	Evy Ann Bergum	(ny)
Felt B:	Ramona Vestøl, felt B nr 80	(gjenvalg)
Vararep	Hans Rogne	
Felt C:	Inger Margrethe Karlsen, felt C nr 98	(gjenvalg)
Vararep	Kristin Jacobsen	
Felt D:		(ny)
Vararep		
Felt E:	Anders Nilssen, felt E nr 4	(gjenvalg)
Vararep		
Felt F:		(ny)
Vararep		

Solvangen den 22.02.2024

Trine Dyrvang og Martine Melby

Styrets forslag til vedtak:

1) Valgkomiteens innstilling vedtas

Vedlegg 1: Årsapport fra vedlikeholdsutvalget 2023/24

Beskrivelse vedlikeholds utvalget

Vedlikeholdsutvalget har ansvar for det daglige vedlikeholdet av fellesområdene på Solvangen. Sommervedlikeholdet skjer i form av feiing, gressklipping, beskjæring av busker og godkjenning av lekeplass. Vintervedlikeholdet skjer i form av snøbrøyting og strøing. Dette arbeidet utføres av innleid leverandør og for tiden er det Embre park og anlegg AS.

Status

Vedlikeholdsutvalget arrangerer i samarbeid med bevaringsutvalget årlige dugnader på Solvangens område. Det ble i 2023 arrangert to dugnader.

Den årlige kontrollen av lekeplassen ble utført i 2023.

Samarbeidet med Embre park og anlegg AS har fungert godt. Det har i november/desember vært noen tilbakemeldinger av på brøytingen på feltene. Dette er tilbakemeldt til Embre og de er tilgjengelige og responderer normalt raskt på disse henvendelsene. Det viser seg at det er noen nye som brøyter for Embre vinteren 2023/2024 her på Solvangen og Embre ber om tilbakemeldinger for å kunne ta dette opp med de som brøyter.

Kontrakten for sommer- og vintervedlikehold er treårig, og avtalen med Embre park og anlegg AS ble forlenget i 2023 og utgår 1.november 2026.

Vedlegg 2: Årsrapport fra bevaringsutvalget 2023/24

Bevaringsutvalget sine prosjekter er gjennomført innenfor budsjett tildelt av styret. Regnskapet kommer frem i styrets beretning.

Dugnader

Det har vært avholdt to dugnader i 2023. Onsdag 31. mai og lørdag 14. oktober.

Dugnad onsdag 31. mai kl 1800 – 2000.

1. Rydde i området rundt mikroparsellen, samt felling av småtrær i området mot elven. Dette blir hovedaktiviteten.

2. Rydding på hageavfallsplassen, få utfor kanten det som nå bygger seg opp.

3. Rydding mot jordet i sør, her gjenstår det litt kratt og ta unna det som nå vokser opp. Det henger fortsatt mye kvist og trær i gjerdet mot jordet.

4. Fjerne støttestaurer rundt trærne mellom felt B og C.

5. Benken ved snuplassen er reparert og plassert ut.

Dugnad lørdag den 14. okt kl 1200 – 1500.

Dugnadene i fjor ble stort sett ferdig med områdene innenfor ringveien og mye utenfor ringveien. Utenfor ringveien arbeidet vi fra hageavfallsplassen og frem til mikroparsellen. På denne dugnaden er det følgende områder for tur:

- Området fra mikroparsellen ned mot elven og mot Lillestrøm vokser nå mye og det vil være fokus for høstens dugnad.
- I tillegg må hele området fra hageavfallsplassen til mikroparsellen ryddes for kratt og ettervekst.
- Området utenfor felt D mot jordet må ryddes for ettervekst etter i fjor, her forventes det ikke å ha kommet mye.
- På hageavfallsplassen trenger vi å rydde noe av det som nå ligger på eller nær kanten.

På fellesområdene er det kommet inn følgende punkter til høstdugnaden:

- På lekeplassen må det fjernes ugress.
- Fjerne greiner på trærne mellom E- og D- feltet for å gjøre det lettere for de som klipper plenen å kjøre under. Viktig å klippe greinene på skrå. På disse trærne skal det fjernes rot- og stammeskudd.
- Fjerne greiner på prydepletrærne på midtfeltet utenfor F-feltet slik at gressklipper kan komme under, som over.
- Fortsatt mye kratt utenfor C-feltet som kan fjernes, på hjørnet mot D-feltet og ringveien.
- Utenfor hus 30 inntil gjerdet står et tre som er ønsket fjernet som er så stort at det tas i fellesskap.

Generell informasjon ifm dugnader

Vi arbeider to timer, deretter blir det sosial mat og kaffe siste timen.

Oppmøte ved snuplassen.

- Ta med grensakser og utstyr til å kutte busker og små trær.
- Vi trenger noen spader til å grave opp noen busker.
- Vi trenger noen trillebårer til å kjøre kvist.
- Dugnaden avsluttes med en kopp medbrakt kaffe. Styret vil besørge noe å bite i.

Huseierne oppfordres til å rydde inntil eget hus, men om det er større trær eller busker tar vi det på dugnaden. Huseierne bør bli spurt om de ønsker trærne tett inntil husene sine. Trær, syriner og andre busker må da vedlikeholdes, ellers anbefales de fjernet.

Til dugnaden trenger vi grenklipping, vi trenger ryddesagen i drift for å ta krattskog, og vi trenger en motorsag til å kutte trær. Vi trenger oppmøte av sterke personer som kan flytte (deler av) medium store trær til hauger eller container som sist.

Det er fint om de som har ryddesag eller motorsag melder seg så vi kan lage en oversikt.

I forbindelse med dugnaden bestiller styret en stor container som vil bli satt på snuplassen slik som sist og den vil bli stående noen dager etter dugnad om det er felt som ønsker å gjennomføre en feltdugnad i tilknytning til denne helgen.

Containeren forutsetter vi vil ha kapasitet til å ta planter og kvist fra både fellesdugnaden, feltdugnadene og den enkelte huseiers eget hageavfall. Husk at containeren ikke kan benyttes til annet avfall.

Benk ved snuplassen

Benk ved utsiktsplass. Kommunen vedstår ikke noe ansvar for benken. Må kjøpes inn av huseierlaget. Bør være solid.

Bevaringsutvalget anbefaler at nåværende benk vedlikeholdes på dugnad. Benken er vedlikeholdt og fremstår nå som helt ny. Stor takk til Torbjørn Bull-Njaa.

Gjennomgang av mandatet for utvalget

Mandatet er modent for en revisjon. Bevaringsutvalget har foreslått en oppgaveavklaring og mandatsjustering for både Vedlikeholdsutvalget og Bevaringsutvalget. Dette legges frem som egen sak for generalforsamlingen 2024.

Da Solvangen ble etablert var det sosiale perspektivet viktig for arkitektene, gjennom arkitekturen, gjennom utforming og beplantning av fellesområdene. Dette er det i dag lite fokus på. Gode eksempler på sosiale aktiviteter: dugnad, mikroparsell, lekeplass og petanque.

Vedlegg 3: Rapport fra vann og avløp

Arbeidsgruppen for vann og avløp har i 2023 bestått av følgende:

- Carsten Kierulf
- Terje Skjølsvik
- Fra styret: Anders Nilsen

Hendelser betalt av Huseierlaget i 2023.

Det har i 2023 vært følgende hendelser som er blitt betalt av Huseierlaget:

05.01	Vannlekkasje på felt A.	NOK	92 044,06
	Asfaltering.	NOK	18 741,25
26.06	Tilstandskontroll av overvannssystemet.	NOK	121 240,25
27.06	Tett kloakk hus 106.	NOK	15 581,00
27.06	Strømpelegging hus 102 og 106.	NOK	90 350,00
05.07	Tett kloakk hus 72.	NOK	8 333,75
26.07	Tett kloakk hus 72.	NOK	15 327,50
07.08	Tett overvannssluk hus 2.	NOK	4 508,75

Fjerning av røtter utenfor F.	NOK 10 100,00
10.10 Vannlekkasje hus 124.	NOK 150 433,00
Asfaltering	NOK 19 118,75
20.12 Kumtopp felt F	NOK 23 625,00
23-12 Tett kloakk hus 30.	NOK 5 825,00
samlet sum	NOK 575 228.81

Budsjettet for 2023 var NOK 210 000,00

Generelt.

Vann- og avløpssystemet er gammelt og det er meget vanskelig å sette opp et budsjett. Tilstandskontrollen av overvannsystemet avdekket mange feil og svakheter, blant annet vannlekkasjen for hus 124, og svanker mellom felt D og E.

Ad tett kloakk på felt B.

Det har lenge vært problemer med avløpet fra hus 72, til tross for at det ble lagt en ny grenledning fra huset og til fellesledningen i 2021. I juni 2022 ble det gjort en kamerainspeksjon og det ble da oppdaget at det var en kant på grenledningen der den traff hovedledningen. Kanten ble frest bort men likevel var det 2 hendelser i 2023. Ledningen bør vedlikeholds-spyles i år.

Samtidig bør ledningen til husene 30, 44, 66 og 78 vedlikeholds-spyles,

Ad vedlikeholds-spyling av overvannsystemet.

Hele overvannsystemet ble vedlikeholds-spylt i 2023, og det ble oppdaget mange feil og svakheter. Systemet bør strømpe - legges i 2024.

Vedlikeholds-spyling av kloakk - hovednettet bør utføres hvert 2 eller 3 år, og problematiske grenrør hvert år eller hvert 2 år.

Øvrige hendelser siden forrige årsrapport.

1) Urenset kloakk til Nitteelva.

Noen ganger blir hoved kloakkledningene tette slik at kloakk renner over i overvannsledningen og ut i Nitteelva. Ledningen for innløpet til pumpestasjonen er et problem og nok kommunens ansvar.

Utløpet sjekkes derfor regelmessig av vann og avløp. Kommunen har spylt flere ganger.

Kommunen er klar over problemet og Huseierlaget må samarbeide med kommunen om tiltak.

2) Vannlekkasje for hus 124.

Under kontrollen av overvannsnettet ble det oppdaget vannlekkasje fra hus 124.

Hvert hus har ansvar for stengeventilen og røret inn til huset. Feilen kunne kun oppdages ved graving og arbeidet ble igangsatt i forståelse med huseier. Det viste seg at det var lekkasje i røret inn til ventilen og således Huseierlagets ansvar.

Kostnaden ble NOK 169 551,75

Budsjett 2024.

Budsjettet for 2024 omfatter:

a) Spyling for åpning av mulige tette kloakkrør som måtte oppstå fra enkelte hus.
b) Vedlikeholds-spyling av kloakkledninger på felt A, B og F.
   I stedet for å grave opp og legge nye kloakkledninger på felt A, B og F bør det utføres vedlikeholds-spylinger.

c) Strømpelegging av alle hoved overvannsledninger.
   3 leverandører ble spurt i juni 2023. Alle har vært interesserte og 2 har gitt tilbud.

d) Utbedring av svanke mellom feltene D og E.

e) Uforutsett.

Vedlegg 4. Rapport fra Kabel-TV og EL-forsyning

Rapport TV/Internet og EL.

Det er få klager rapportert til meg på feil/problemer med TV/Internettet. Som regel har det bare vært å slå av og på "el knappen" på WI-Fi dekoderen for internettet og eventuelt TV dekoderen.

For første gang har det vært lynnedslag i felles belysningen for Solvangen.Lynet slo ned i en av lysmastene på D-feltet. Hvilket forårsaket at flere av beboerne fikk ødelagt TV og tilkoblede dekodere og at selve lysmasten og kuppelen ble ødelagt.Det ser ut for meg at denne lysmasten ikke er koblet til samme sikrings opplegg som resten av mastene på D-feltet, siden sikringen her ikke slo ut.

Lydnedslaget her har ført til overspenning, hvor noen av skadene kan være lett synlige, som misfarging eller brente flekker. Men noen skader kan også slå ut over tid og forårsake brann i etterkant.

Kabelen til lyspæra har flere sett med ledninger der hver ledning er isolert separat. Lydnedslaget her,kan ha svidd av isolasjonen på kabelen som bør sjekkes.De hus på D feltet som ble berørt bør få sjekket sikrings skapene for eventuelle skader.

Pga. tidligere erfaring med skikkelig lyn nedslag i hus, har jeg overspeningsvern montert i stikkontaktene for både TV, Internet og data utstyret mitt, i tillegg til overspenningsvern i sikringsskapet og samt ekstra jording med kobberspydd slått ned i bakken

Jeg vil sterkt anbefale at huseierlaget benytter et elektrisk firma for å få sjekket lysmasten og dens tilkobling for eventuelle feil.

Noen av lys kuplene synger på sitt siste vers på alle feltene. Generalforsamlingen bør oppfordres til å komme med forslag på hvordan dette kan løses.

Vedlegg 5. Asbest

Asbestkartlegging på Solvangen - sammendrag

Styret har på vegne av sameiet engasjert Huslid Consult AS til å utføre en asbestkartlegging på Solvangen. I forbindelse med kartleggingen er det foretatt befaring og prøvetaking i et representativt utvalg boliger (5 stk). Rapporten konkluderer med at boligene på Solvangen har forskjellige forekomster av asbest.

Rapporten er ment som informasjon til huseierne om hvor det kan forventes å finne asbest og hvordan dette skal saneres. Dette er spesielt viktig kunnskap for huseiere som ønsker å utføre rivning, reparasjon, vedlikehold eller andre bygningsarbeider i sin bolig.

Asbest er en gruppe mineraler som forekommer naturlig i jordskorpen. Materialet regnes ikke som en miljøgift, men kan gi lungekreft og lungesykdommer ved innånding. Asbest utgjør ikke fare om den er uskadet og ligger i ro. Det er først når asbestmateriale skades, bearbeides, brenner eller borres i, slik at det frigis støv med asbestfibre som pustes inn, at det utgjør en risiko.

Sanering av asbest skal utføres iht. Forskrift om utførelse av arbeid §4 og Avfallsforskriften. Arbeidet skal gjøres av godkjent saneringsfirma, men privatpersoner kan gjøre dette selv, om det gjelder egen bolig.

Vedlagt PDF arbeidstilsynets side om arbeid med asbest, hvor dere kan lese om anbefalinger ved fjerning av asbestholdige materialer på egen bolig. Samt link til siden.

Nb! Arbeidstilsynet fraråder privatpersoner å gjøre innvendig sanering av asbest selv.

https://www.arbeidstilsynet.no/tema/kjemikalier/asbest/

Under følger et sammendrag av mottatt rapport. Rapporten i sin helhet ligger på sameiets dropbox.

Registrering av funn

Det er registrert og det kan forventes asbest på følgende steder

- Himlingsplater (gipslignende) i carport og bod, bilde nr. 1- 3.
- Veggplater av eternitt i søppelboder, garasjer, carporter, boder, skillegjerder mellom boliger, plater i levegg, bilde nr. 4 – 9.
- Koblet vindu med kitt mellom glass og karm, bilde nr. 18.
- Platekledning til overlys/takvindu, bilde nr. 19.
- Avløpsrør i støpejern, bilde nr. 20.
- Gasbind-isolert rørisolasjon, bilde nr. 11 – 14.
- Ventilasjonskanaler av eternitt, bilde nr. 10
- Eternitt søyleforskaling rundt betongsøyle, bilde nr. 15 – 17

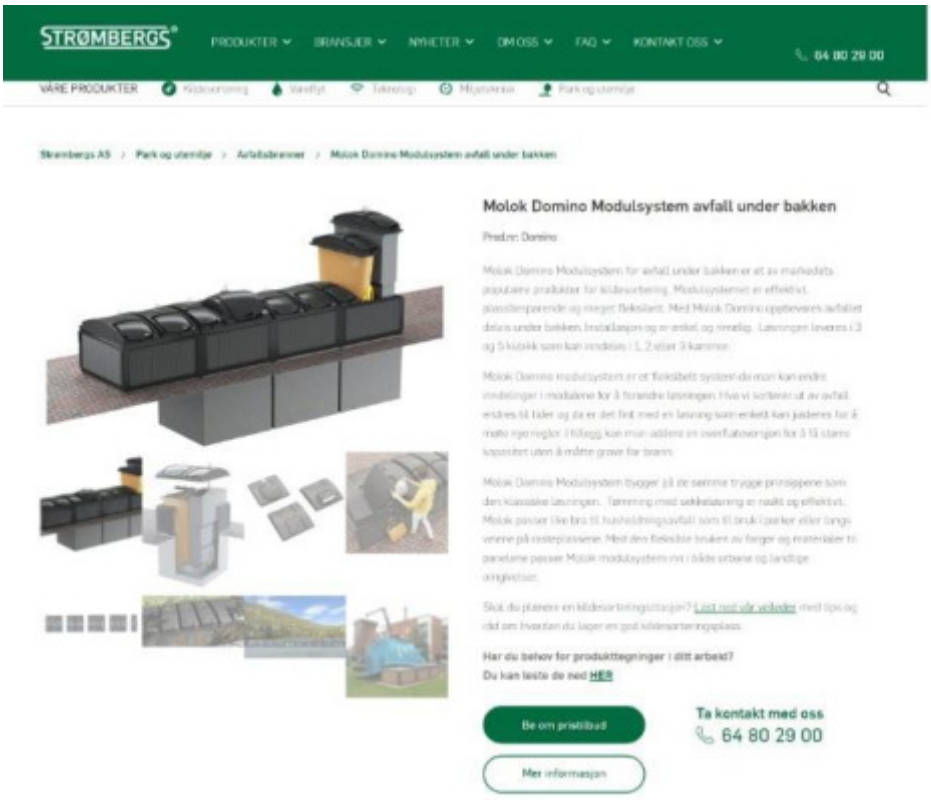
I tillegg nevnes følgende materialer som kan inneholde asbest:

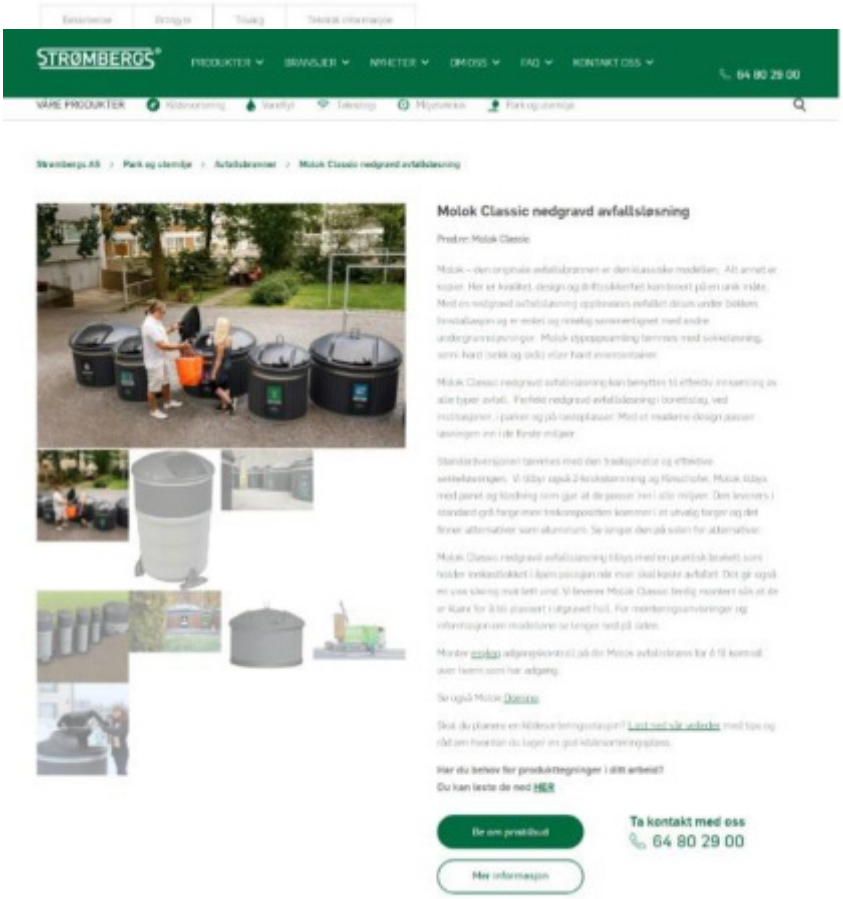
Gulvbeleggsflis av vinyl og sort lim under gulvbelegg. Dette ble ikke registrert i de boligene som ble kartlagt, men det utelukkes ikke at det kan forekomme i boliger som ikke ble kartlagt. Vindtetting i yttervegger er ikke sjekket, men kan være asbestholdig eternitt/internitt-plater.Taktekking er ikke sjekket. Til info: Takpapp/tjærepapp produsert før 1985 kan være asbestholdig. For uttømmende informasjon se rapport.

Vedlegg 6. Avfallsbrønner

Plassering


Solvangen
Skjetten
Nordbyveien
Valstadsvingen
Solvangen
Solvang
X Plassering av avfallsbrønner


STRØMBERGS
PRODUKTER
BRANSJER
NYHETER
OM OSS
FAQ
KONTAKT OSS
64 80 29 00
VÅRE PRODUKTER
Molok Domino Modulsystem avfall under bakken
Be om pristilbud
Mer informasjon
Ta kontakt med oss
64 80 29 00


STRØMBERGS
PRODUKTER
BRANSJER
NYHETER
OM OSS
FAQ
KONTAKT OSS
64 80 29 00
VÅRE PRODUKTER
Molok Classic nedgravd avfallsløsning
Be om pristilbud
Mer informasjon
Ta kontakt med oss
64 80 29 00

Vedlegg 7. Reguleringsbestemmelsene

Reguleringsbestemmelser for Solvangen

40/64_2009

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SOLVANG, GNR. 72, BNR. 10 OG GNR. 72, BNR. 1, SOM OGSÅ OMFATTER SOLVANGEN.

§ 1. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen, som består av atriumshus med tilhørende overdekket biloppstillingsplass, oppføres med den form og størrelse som vist på reguleringsplanen. Frittliggende garasjer, forretningsbygg, industri eller verksteder, lagerbygg eller opplag i friluft av enhver art tillates ikke.

§ 2. Atriumshusene skal oppføres i 1 etasje og med flate tak.

§ 3. Byggematerialer og farver skal være ensartet for alle hus innen området. Det samme skal gjelde for takene.
Ved tilbygg (innenfor atriet), skal dette utformes med samme takvinkel, material og fargevalg som huset for øvrig. Dette gjelder også for frittliggende boder/ uthus som er synlig fra fellesområde eller offentlig vei innenfor Solvangen. Ved rehabilitering, oppussing og vedlikehold av fasader, tak og gjerder, skal material- og fargevalg være i overensstemmelse med det opprinnelige.

§ 4. Fellesareal, kvartalstunene (atriumshusenes fellesgårder) etc. må gies en tiltalende utforming og behandling.
Det må utarbeides en fellesplan for disse områder som viser beplantninger, forstøtningsmurer og lign.
Søppelkasser skal plasseres slik det fremgår av byggemeldningstegningene, eller etter tilsvarende prinsipp. Eventuell annen plassering skal godkjennes av kommunen og det aktuelle renovasjonsselskap.
Utvendig utstyr (eksempelvis antenner og varmepumper) skal monteres slik at de ikke er synlige fra fellesområdene eller kvartalstunene.

§ 5. Innhegning kan bare skje etter bygningsrådets samtykke og skal utføres som hekkplanting eller lignende. Rundt atriene tillates tett gjerde på maks. 2,7 m høyde.
Ingen tomt eller fellesareal må beplantes med trær som virker skjemmende eller sjenerende for naboer eller gjenboere.

Oslo, 24. juni 1964

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

Skedsmo kommune, planavdelingen, sist revidert den 22.04.2009. Delegert sak 09/23

1

Vedlegg 8. Vedtektene for Solvangen (de gamle)

SOLVANGEN

SOLVANGEN HUSEIERLAG
POSTBOKS 106
2013 SKJETTEN

I. Vedtekter for Solvangen Huseierlag

§ 1 Formål og mandat
Solvangen Huseierlag er et fellesorgan stiftet for at det areal som huseierne på Solvangen har festet i fellesskap og de anlegg av enhver art som de har felles skal bli bestyrt og nyttet på en tjenlig måte i samsvar med Lov om sameige avl 8. juni 1965 og med de rettigheter og forpliktelser som flertallsvedtak i henhold til denne lov fastsetter. Fellesareal og fellesanlegg som naturlig bare kan utnyttes av det enkelte kvartal skal dog bestyres av kvartalets huseiere i fellesskap eller av et av disse oppnevnt styre eller tillitsmann. Solvangen Huseierlag skal være registrert som forening i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer.

§ 2 Medlemmenes rettigheter og plikter
Enhver huseier har rett til å nytte det felles areal og de felles anlegg til hva det er bestemt for eller vanlig brukt til. Ingen må tilta seg større bruk enn det som svarer til hans andel, eller gjøre bruk av fellesareal- og anlegg på en slik måte at det unødvendig eller urimelig blir til ulempe eller skade for noen medeier. Bruk som er spesielt vedtatt av huseierlaget og som fører til tap for noen huseier, gir denne eller disse huseiere rett til vederlag for tapet.

Hvis huseierlaget treffer beslutninger om nye tiltak som fører til økonomiske forpliktelser, har de huseiere som ikke har stemt for vedtaket adgang til å reservere seg innen 2 uker etter at de har mottatt skriftlig underretning om beslutningen og fristen for reservasjon. Vedtak om slike nye tiltak kan bare treffes med minst 3/4 av samtlige huseiere på Solvangen. En huseier som har reservert seg, har senere når som helst rett til å gå inn som deltaker mot å betale sin forholdsmessige andel av anleggsomkostningene.

Reservasjonsadgangen gjelder ikke vanlig vedlikehold.

Dersom det er mest formålstjenlig, kan en interessegruppe få tillatelse til å igangsette tiltak ved forskuttering mot at senere interesserte medeiere kan gå inn som deltaker mot å betale sin forholdsmessige andel.

En huseier som påstår at en beslutning av generalforsamlingen er ugyldig som stridene mot lov eller vedtekter eller at den for ham vil medføre unødvendig eller urimelig ulempe eller skade, må ha anlagt sak. Innen 6 uker etter at han har mottatt skriftlig underretning om beslutningen og fristen for reservasjon.

§ 3 Medlemskap
Bare eiere av hus i kvartalene A, B, C, D, E og F er medlemmer av laget. Hvert bruksnummer gir rett til ett medlemskap.

§ 4 Kontingent
Kontingent til dekning av lagets utgifter fastsettes av generalforsamlingen på grunnlag av forslag fra styret. Kontingenten skal betales innen den frist generalforsamlingen fastsetter.

II. Generalforsamling

§ 5
Huseierlagets høyeste myndighet er generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. Hvis generalforsamlingen, et enstemmig kvartal eller styret beslutter det, eller hvis 10 – ti – medlemmer krever det, skal styret sammenkalle til ekstraordinær generalforsamling.

Innkallelse til ordinær generalforsamling sendes minst 4 uker, saksliste innen 8 dager før generalforsamling. I innkallelsen skal det gis opplysning om møtested- og tid, samt en frist på 14 dager før møtedagen for innsendelse av forslag til saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 8 dagers varsel. Varselet må være ledsaget av saksliste.

§ 6
Generalforsamlingen skal ledes av valgt møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og over alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp før møtets slutt og underskrives av møtelederen og av minst 2 – to – av de tilstedeværende, valgt ved generalforsamlingens åpning. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for medlemmene.

§ 7
I generalforsamlingen har hvert medlem én stemme. Dog kan ett medlem møte med fullmakt (skriftlig) fra maksimalt 12 andre.

§ 8
Generalforsamlingen kan bare behandle og treffe vedtak om de saker som er oppført på sakslisten.

§ 9
Alle beslutninger unntatt vedtektsendringer og unntatt beslutninger som nevnt i §2, 2. ledd, treffes med alminnelig flertall. Innfinner ikke minst 44 stemmer seg til en generalforsamling, skal den, så sant den er ordinær, utsettes i 14 dager, da den med et hvilket som helst antall stemmer er beslutningsdyktig, unntatt vedtektsendringer og unntatt beslutninger som er nevnt i §2, 2. ledd, mens den såfremt den er ekstraordinær, innstilles. Alle medlemmene må få varsel om at generalforsamlingen er utsatt med angivelse av ny møtetid- og sted.

§ 10 Valgkomite velges på generalforsamling.

III. Styret

§ 11
Solvangen huseieriag skal ha et styre på 7 medlemmer som fungerer som forretningsfører. Styret består av formann og en representant valgt for hvert kvartal. De seks medlemmene utenom formannen har normalt en funksjonstid på 2 år. Generalforsamlingen velger selv formann hvert år.

Hvis generalforsamlingen ikke kommer frem til en formannskandidat, skal formannen velges blant styremedlemmene i det nye styret på første styremøte etter ordinær generalforsamling. Den avgående formann innkalles til dette styremøte og deltar i avstemmingen. Når formann er valgt, skal varamannen for den valgte formann innkalles som fast styremedlem.

Intet styremedlem kan unndra seg vervet.

§ 12
Styremøte skal holdes så ofte som styreformannen eller et av styremedlemmene krever det. Styret er beslutningsdyktig når minst 2/3 av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall blant de fremmøtte. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13
Styret representerer huseierlaget utad og tegner dets navn. Formannen kan gis fullmakt til å undertegne på styrets vegne.

IV. Årsregnskap

§ 14
Styret skal sørge for regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning fremlegges årsregnskap og årsberetning. Regnskapsåret følger funksjonsåret.

Årsregnskapet skal undertegnes av styrets medlemmer. Årsregnskap og beretning skal senest innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til samtlige medlemmer.

§ 15
Huseierlaget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen. Revisors funksjonstid er 2 år. Revisor skal såvidt mulig være tilstede på generalforsamlingen.

§ 16
Forandring av vedtektene må, i mangel av enstemmighet, vedtas med minst 3/4 av samtlige stemmer på Solvangen. Dersom vedtektsendringene ikke er enstemmig vedtatt, skal de oversendes til skifteretten til godkjennelse.

Disse vedtekter er godkjent ved Strømmen skifteretts kjennelser av 26. august 1970 og (for §11's vedkommende) av 28. november 1973.

Først utsendt i april 1974.
Styret.

Vedlegg 9. Forslag til nye vedtekter for Solvangen

SOLVANGEN HUSEIERLAG

2013 SKJETTEN

I Vedtekter for Solvangen huseierlag

§ 1 Formål og mandat

Formålet med Solvangen Huseierlag er å sørge for at eiendom og anlegg som huseierne på Solvangen eier i fellesskap, blir bestyrt og nyttet på en tjenlig måte. Dette skal skje i samsvar med lov om sameige av 8. juni 1965, med etterfølgende endringer (siste gang 1. januar 2016), og med de rettigheter og forpliktelser som flertallsvedtak i henhold til denne lov fastsetter.

Fellesareal og fellesanlegg som naturlig bare kan utnyttes av det enkelte felt skal bestyres av feltes huseiere eller av et styre eller tillitsvalgt.

Solvangen Huseierlag skal være registrert som forening i Enhetsregistret i Brønnøysund med organisasjonsnummer.

§ 2 Medlemmenes rettigheter og plikter

Enhver huseier har rett til å nytte det felles areal og de felles anlegg til hva det er bestemt for eller vanlig brukt til. Ingen må tilta seg større bruk enn det som svarer til huseierens andel, eller gjøre bruk av fellesareal og anlegg på en slik måte at det unødvendig eller urimelig blir til ulempe eller skade for noen medeier. Bruk som er spesielt vedtatt av huseierlaget og som fører til tap for noen huseier, gir denne eller disse rett til vederlag for tapet.

Hvis Huseierlaget treffer beslutninger om nye tiltak som fører til økonomiske forpliktelser, har de huseiere som ikke har stemt for vedtaket adgang til å reservere seg innen 3 uker etter at de har mottatt skriftlig underretning om beslutningen og fristen for reservasjon. Vedtak om slike nye tiltak kan bare treffes med over halvparten (minst 34) av samtlige huseiere.

En huseier som har reservert seg, har senere når som helst rett til å gå inn som deltaker mot å betale sin forholdsmessige andel av anleggsomkostningene.

Reservasjonsadgangen gjelder ikke vanlig vedlikehold.

Dersom det er mest formålstjenlig, kan en interessegruppe få tillatelse til å igangsette tiltak ved forskuttering mot at senere interesserte medeiere kan gå inn som deltaker mot å betale sin forholdsmessige andel.

En huseier som påstår at en beslutning av generalforsamlingen er ugyldig fordi den strider mot lov eller vedtekter eller at den for ham/henne/hen vil medføre unødvendig eller urimelig ulempe eller skade, må ha anlagt sak innen 3 uker etter at huseieren/vedkommende har mottatt skriftlig underretning om beslutningen og fristen for reservasjon.

§ 3 Medlemskap

Bare eiere av hus i feltene A, B, C, D, E og F er medlemmer av laget. Hvert bruksnummer gir rett til ett medlemskap, totalt 66.

§ 4 Kontingent

Kontingent til dekning av lagets utgifter fastsettes av generalforsamlingen på grunnlag av forslag fra styret. Kontingenten skal betales innen den frist generalforsamlingen fastsetter.

II Generalforsamling

§ 5

Huseierlagets høyeste myndighet er generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Hvis generalforsamlingen, et enstemmig felt eller styret beslutter det, eller hvis 10 - ti - medlemmer krever det, skal styret sammenkalle til ekstraordinær generalforsamling.

Innkallelse til ordinær generalforsamling sendes minst 4 uker og saksliste innen 14 dager før generalforsamling. I innkallelsen skal det gis opplysning om møtested- og tid, samt en frist på 3 uker før møtedagen for innsending av forslag til saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 8 dagers varsel. Varselet må være ledsaget av saksliste.

§ 6

Generalforsamlingen skal ledes av valgt møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp før møtets slutt og underskrives av møtelederen og av minst 2 – to - av de tilstedeværende, valgt ved generalforsamlingens åpning. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for medlemmene.

§ 7

I generalforsamlingen har hver huseier én stemme. Hus med flere eiere telles som en stemme. Dog kan et medlem møte med skriftlig fullmakt fra andre huseiere.

Det er ikke tillatt å skrive i fullmakten hva fullmektigen skal stemme i en eller flere saker. En fullmakt med slike begrensninger kan etter en konkret vurdering kjennes ugyldig. Bakgrunnen for dette er at fullmakter med påførte instruksjoner i realiteten representerer en forhåndsstemme. Det er ikke anledning til å gi forhåndsstemmer fordi den som stemmer skal overvære behandlingen av saken i generalforsamlingen/årsmøtet. Dette for å hindre at det avgis stemmer på ufullstendig grunnlag.

§ 8

Generalforsamlingen kan bare behandle og treffe vedtak om de saker som er oppført på sakslisten.

§ 9

Alle beslutninger unntatt vedtektsendringer og unntatt beslutninger som nevnt i § 2, 2. ledd, treffes med alminnelig flertall.

Innfinner ikke minst 44 huseiere (minst 2/3 av huseiere inklusive fullmakter) seg til en generalforsamling, skal den, så sant den er ordinær, utsettes i 14 dager, da den med et hvilket som helst antall huseiere er beslutningsdyktig. Vedtektsendringer og beslutninger som er nevnt i § 2, 2. ledd kan bare behandles dersom det er minst 34 huseiere ved møtets start. Alle huseiere må få varsel om at generalforsamlingen er utsatt med angivelse av ny møtetid og sted.

Ekstraordinære generalforsamlinger kan bare gjennomføres dersom over halvparten (minst 34) huseiere innfinner seg.

§ 10
Valgkomite velges på generalforsamlingen.

III Styret

§ 11
Solvangen Huseierlag skal ha et styre på minst 7 medlemmer som fungerer som forretningsfører. Styret består av leder og en representant valgt for hvert felt. De seks medlemmene utenom lederen har normalt en funksjonstid på 2 år. Generalforsamlingen velger selv leder hvert år.

Hvert felt skal i tillegg til fast representant til styret også velge vararepresentant.

Hvis generalforsamlingen ikke kommer fram til en lederkandidat, skal lederen velges blant styremedlemmene i det nye styret på første styremøte etter ordinær generalforsamling. Den avgående lederen innkalles til dette styremøte og deltar i avstemmingen. Når lederen er valgt, skal vararepresentanten for den valgte lederen innkalles som fast styremedlem.

Ingen styremedlemmer kan unndra seg vervet.

§ 12
Styremøte skal holdes så ofte som styreleder eller minst to av styremedlemmene krever det. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall blant de fremmøtte. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal godkjennes av de fremmøtte styremedlemmer.

Dersom et styremedlem er forhindret fra å møte på styremøte innkalles feltets vararepresentant.

§ 13
Styret representerer Huseierlaget utad og tegner dets navn. Lederen gis fullmakt til å undertegne på styrets vegne.

IV Årsregnskap

§ 14
Styret skal sørge for regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning fremlegges årsregnskap og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsregnskapet skal undertegnes av styrets medlemmer. Årsregnskap og beretning skal senest 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til samtlige medlemmer i huseierlaget.

§ 15
Huseierlaget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen. Revisors funksjonstid er 2 år. Revisor skal så vidt mulig være til stede på generalforsamlingen.

V Reguleringsbestemmelser

§ 16

Hver huseier er ansvarlig for å sette seg inn i reguleringsbestemmelsene for Solvangen. Dersom en huseier ønsker utvendige endringer, skal det først sendes søknad til styret. Dette gjelder bla endring av farger, bygningsfasader, inne i atriet mm, og som kan være synlig fra fellesområder.

VI Vedtekter

§ 17

Forandring av vedtektene må, vedtas med en deltakelse på mer enn halvparten (minst 34) av samtlige huseiere, og med minst to tredjedelers flertall.

Vedlegg 10. Velkommen

Velkommen til Solvangen!

Solvangen er et populært boligområde, og er ett av landets flotteste atriumsbebyggelser. Området har både lokalhistorisk så vel som nasjonal arkitektonisk betydning. Det består av 66 atriumshus fordelt over 6 felt (A-F). Hvert felt har et felles tun. Solvangen ble oppført i perioden 1965-69 av arkitektene Mari og Gullik Kollandsrud.

Trivselen og bomiljøet på Solvangen har resultert i at mange beboere velger å bo her over lengere tid. Det finnes fortsatt flere beboere som har bodd her siden starten! Boformen er egnet for alle aldersgrupper og livssituasjoner.

Bevaring av bebyggelsens egenart og unike miljø er og har vært viktig for Solvangen. Man er derfor som huseier på Solvangen automatisk medlem i Solvangen Huseierlag, vårt organ for forvaltning av fellesområdene på Solvangen.

Hvert felt oppnevner selv en styrerepresentant for Huseierlaget. Dette vervet går oftest på rundgang på feltet med 2 års varighet. I tillegg til styret velges hvert år utvalg for *Vedlikehold, Bevaring, Vann og avløp, Kabel-TV og El-forsyning. Valgkomite samt revisor.*

Vedlikeholdsutvalget på Solvangen sørger for sommervedlikehold i form av feiing, gress-klipping og beskjæringa av busker, og vintervedlikehold i form av snøbrøyting og strøing. Dette arbeidet utføres av innleide leverandører. For mer at hoc gjøremål organiseres det dugnader, både på det enkelte felt og for Solvangen som helhet. Huseierlaget har ansvar for fellesområdene. Hvert felt har selv ansvar for beplantning og vedlikehold.

Bevaringsutvalget hjelper huseierne med å bevare Solvangen gjennom aktiv forvaltning av reguleringsbestemmelsene for Solvangen og ved å være en rådgivende part for styret og huseier i spørsmål angående husfasader og fellesområder. Planlegger man å gjøre oppgraderinger eller renovere huset, er det viktig å sette seg inn i gjeldende regulerings-bestemmelser og annen konkret informasjon som foreligger.

Vedlagt dette brevet finnes

- **Solvangens vedtekter**
- **Reguleringsbestemmelsene**
- **Kopi av papirene fra siste Generalforsamling.**

Mer informasjon om Solvangen samt kontaktinformasjon til styre og utvalg finner dere på vårt nettsted på Dropbox: solvangenhuseierlag.no.

På vegne av Solvangen Huseierlag ønsker vi våre nye beboere velkommen, og håper dere vil trives i vårt flotte bomiljø!

Hilsen styret i Solvangen Huseierlag

Vedlegg 11. Solvangen

Solvangen

Arkitekter mnal Mari og Gullik Kollandsrud

Boligområdet Solvangen er en gruppe på 66 atriumhus som ligger mellom Strømmen og Trondheimsveien, 22 km fra Oslo sentrum. Området, som er delt opp i grupper med 8-13 hus i hvert kvartal, utbygges i privat regi med ca ett kvartal pr år. Tre av kvartalene er nå ferdigbygget.

Utgangspunktet for planen var et kommunalt prinsippvedtak om at området skulle benyttes til atriumbebyggelse, basert på et skisseutkast fra reguleringsvesenet. Denne plan rommet 52 atriumhus å 15 x 15 m, lagt til sekkegater som rekkehusbebyggelse. Bebyggbart areal er ca 45 dekar. Vår opprinnelige plan gikk ut på å utvide antall hus til 80, men tomteeieren syntes det hørtes uhyrlig ut, og den endelige plan kom til å inneholde 66 hus. En tomte-størrelse på 15 x 15 m, etter 225 m² gir ikke plass til store nok leiligheter. De private parseller er gjennom-snittlig 300 m² i den endelige plan. Det gir plass til fem-seks roms leiligheter og garasje eller carport på egen grunn. Kvartalenes størrelse er fremkommet ut fra behovet for å "kamuflere" en rundkjøring i sentralplassene som dermed har fått minste bredde på 25 m.

Alle veiene er fasadefri, mens trafikk og lek er blandet på plassene. Antall bilanløp til en sluttet gruppe på 13 hus er meget beskjedent, maksimalt 25 anløp i døgnet, i alt vesentlig beboernes egne biler. Vare/lastebil anløp anslås til gjennomsnittlig 1,5 turer pr. døgn. Systemet gir rommelige asfalterte lekearealer under sterk sosial kontroll, idet de fleste hus har kjøkkenvindu mot plassen.

De seks kvartaler grupperer seg igjen rundt en lekeplass som er felles for hele boligselskapet, med plass til ball-spill, skøytebane og parktantevirksomhet.

Utformingen av de enkelte atrier er helt overlatt den enkelte kjøper, mens fellesarealene planlegges av arkitekten alene.

Tomten er et karakteristisk platå femten meter over Nitelven. Atkomstveien er lagt tre meter ned i skråningen mot elven. Det gir en følelse av ekstra avstand mellom hus og vei, og rikere perspektiv-virkninger. Til beplantningene er anvendt lønn og asal på kvartalsplassene, likeledes lønn i alléen ved innkjørselen til området. De øvrige felles-arealene blir beplantet med ask og rogn. Den noe åpne virkning kvartalene har i dag vil forsvinne når plassene blir overdekket av trekronene. Det skulle også være grunn til å håpe at de 170 trær vi planter skal forbedre mikro-klimaet. Området er i dag ganske spent og trekkfullt.

På grunn av den suksessive utbygging, har vi kunnet forandre prosjektet etter de første erfaringer. Vi har således skiftet gjerdekonstruksjon og forandret hustypene. Spesielt er husene blitt stadig større i løpet av utbyggingen. I kvartal B forsøkte vi oss med hus fra 86 m² til 128 m². Alle husene beregnes etter de samme enhetspriser, men forskjellen mellom dyreste og billigste hus var bare kr. 22 000,- eller kr. 520,- pr m². Det koster altså bare kr. 7-8000,- å få et ekstra soveværelse. Det har derfor stadig vært de største husene som er blitt solgt først, og i de siste kvartalene har vi bare tegnet større typer. I kvartal C kostet husene ved innflytting 1. juli dette året fra 152 000 til 172 000 kroner. Av dette utgjør utendørs anleggene; hovedveier, ledninger, parkanlegg, gatelykter osv 20 000 kroner. Råtomten er bygslet.

Skrevet av arkitektene i 1967.



Vedlegg 12. Oversikt over huseiere på Solvangen pr 01.03.24

Felt A	Hus
Dvergsten, Magna	44
Årtun, Kari-Ellen og Knutsen, Odd Glasø	46
Thoresen, Lisbeth F og Jan Knut	48
Nordahl, Åse	50
Lund, Ann Bente og Finstad, Jarle	52
Dyrvang, Trine og Haga, Magnus	54
Lorenz, Franziska og Thorarinsson, Egill Örn	56
Bull-Njaa, Tove og Torbjørn	58
Andersson, Gunilla	60
Norheim, Kariann og Kay	62
Romsås, Bjørg og Wister, Roar	64
Bergum, Evy Ann og Svein	66

Felt B	Hus
Forsbakk, Anette og Hustuft, Ryan	72
Grimstad,Monica og Ervland, Stig	74
Solheim, Bernt	76
Wigdahl, Birthe og Rogne, Hans	78
Vestøl, Ramona	80
Lauritsen, Helen	82
Skaftadottir, Sjøfn og Skaug, Bjørn Arild	84
Kungyte, Sandra og Fjellstad, Odd Arne	86
Foss, Camilla og Svendsen, Eirik	88

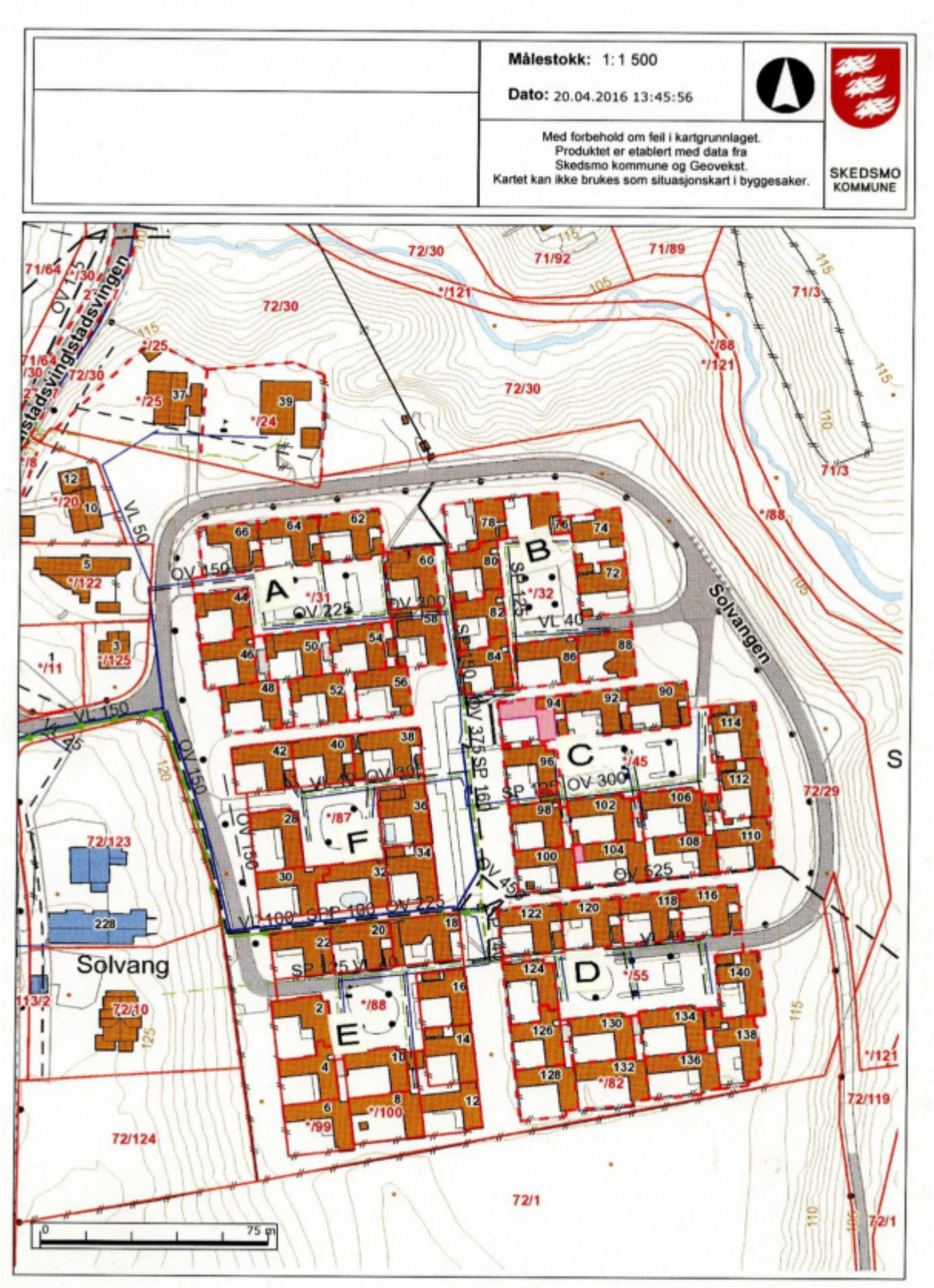
Felt C	Hus
Pedersen, Frode Stian	90
Numme, Ellen	92
Torske, Gøril og Olsen, Karl Erik	94
Vik, Kari Helgerud	96
Karlsen, Inger Margrethe	98
Jacobsen, Kristin og Wold, Roar	100
Lorentzen, Turid og Lorentzen, Jon	102
Bakke, Julia og Einar	104
Walvik-Joynt, Gry og Paul	106
Riksen, Tone M og Nedreklepp, Trond M	108
Melbye Martine	110
Kracht Kjersti C og Lauritsen, Lasse	112
Halkjelsvik, Ragnar	114

Felt D	Hus
Stokken, Petra og Olav	116
Helgeland, Kirsten og Magnus	118
Skjelle, Solveig Hov og Hans	120
Egenes, Marit	122
Sæther, Britt	124
Strømsnes, Eva og Fiskvik, Audun	126
Utvik, Brit	128
Stidahl, Anja	130
Gjervik, Gro Holm og Arne	132
Wold, Sunneva	134
Skjulstad, Eva	136
Sætre, Elizabeth og Eivind	138
Jarmund, Johanne og Wareberg,Torleif	140

Felt E	Hus
Kierulf, Berit og Carsten	2
Nilssen, Anders	4
Haaland, Kristin og Skjølsvik, Terje	6
Nyheim-Larsen, Hilde og Morten	8
Over, Unni	10
Martinsen, Marit og Bjørn	12
Paulsen, Helle og Frank, Magnus	14
Pedersen, Astrid Elisabeth	16
Wahlstrøm, Gerd	18
Hamnes, Elin og Andreas	20
Bragstad, Brit	22

Felt F	Hus
Espeland, Margrethe og Stenvig, Johan	28
Høiden, Hjørdis	30
Hermansen, Arve A	32
Liseth, Jeanette A. Skjånes, Sven Arne	34
Lundschien, Turid og Lyngset, Olav	36
Arnesen, Britt og Terje	38
Bjune, Maria	40
Stenesen, Lina og Kalbakk, Joakim	42

Vedlegg 13. Kart over Solvangen



Vedlegg 14. Fullmakt

Solvangen Huseierlag

FULLMAKT

Jeg/vi gir herved

_____

Navn, skriv med blokkbokstaver

fullmakt til å representere og om nødvendig stemme på mine/våre vegner på generalforsamlingen 2024

Navn_____

Skriv med blokkbokstaver

Underskrift_____

Dato_____ Husnummer_____

Denne fullmakten fremlegges av min fullmektig ved generalforsamlingens begynnelse..

NB!

Styret vil understreke at det er viktig at flest mulig av medlemmene er representert ved fullmakt på generalforsamlingen, slik at den blir beslutningsdyktig.

I den grad fullmaktsgiveren har viktige synspunkter på en eller flere av sakene, bør dette drøftes med fullmektigen på feltmøtene i forkant av generalforsamlingen. Se § 7 i de nye vedtektene.

Solvangen huseierlag
Postboks 106
2026 Skjetten

Solvangen 23. mars 2024

Protokoll generalforsamling 2024

Solvangen huseierlags generalforsamling ble avholdt 19. mars 2024 i Granneveien 40. Generalforsamlingen ble åpnet av styreleder Odd Glasø Knutsen. 35 huseiere var til stede, og 17 huseiere var representert ved fullmakter, totalt 52 huseiere. Generalforsamlingen var derfor beslutningsdyktig.

Sak 1 Konstituering

Det var ingen merknader til innkallingen.

Sak 2 Valg av møteleder og referent

- Karl Erik Olsen i nr. 94 ble valgt som møteleder.
- Sven Arne Skjånes i nr. 34 ble valgt som referent.

Sak 3 Valg av to personer til å underskrive protokoll

Til å undertegne protokollen ble valgt:

- Einar Bakke i nr. 104
- Paul Walvik-Joynt i nr. 106

Sak 4 Styrets årsberetning for perioden 2023 – 2024

4.2 Styret og utvalg

4.2.1 Styret

Styrets forslag til vedtak:

1) Styremøte avholdes normalt en gang i måneden og møtested går på omgang mellom styremedlemmene.
2) Vararepresentantene til styremedlemmene meldes inn til Brønnøysundregisteret, slik at de kan være fullverdige medlemmer av styret med stemmerett, når det er behov for det.

Vedtak:
Forslagene ble enstemmig vedtatt.

4.2.2 Vedlikeholdsutvalget

Styrets forslag til vedtak:

1) Følge opp det avtalte sommer- og vintervedlikeholdet.
2) Gjennomføre vår- og høstdugnad sammen med bevaringsutvalget
3) Leie inn avfallskonteinere i forbindelse med dugnadene slik at vi kan fortsette å redusere bruken av hageavfallsplassen
4) Følge opp kontrollen av lekeplassen

Vedtak:
Forslagene ble enstemmig vedtatt.

4.2.3 Bevaringsutvalget

Styrets forslag til vedtak:

1) Handlingsplanen (planteplanen) for fellesområdene på Solvangen bør gjennomgås og oppdateres i 2025
2) I 2024 gjennomføres to dugnader, en vårdugnad og en høstdugnad.
3) Opprydding av området sør mot jordet på dugnad
4) På grunn av den økonomiske situasjonen i 2024 gjennomføres ingen ekstra oppgaver som krever innleid hjelp

Vedtak:
Forslagene ble enstemmig vedtatt.

4.2.4 Vann og avløp

Styrets forslag til vedtak:

1) Det budsjetteres med kr 1 820 000,- til vann og avløp i 2024.
2) Det gjennomføres en strømpelegging av hele overvannsnettet.
3) I tillegg gjennomføres vedlikeholdsspylinger samt utbedring av svanken mellom feltene D og E.
4) GF minner igjen om at huseierne fortsatt sender for mye fett ut i kloakken, samt at vi ikke må benytte resirkulert toalettpapir. I tillegg vises til ovennevnte fy-liste. Alt dette fører til at det lettere blir kloakkstopp med påfølgende ekstra utgifter til spyling av rørene

Vedtak:
Forslagene ble enstemmig vedtatt.

4.2.5 Kabel TV og elforsyning

Styrets forslag til vedtak:

1) Det budsjetteres med kr 9 000,- til strøm for utebelysningen
2) Abonnementet til Nokab betales i samsvar med inngått kontrakt.

Vedtak:
Forslagene ble enstemmig vedtatt.

4.2.6 Revisor

Generalforsamlingen tar revisors beretning til etterretning.

4.2.7 Valgkomite

Valgkomiteens innstilling for 2024 behandles i egen sak.

4.3 Styrets saker i perioden

I tillegg til saker som er nevnt under sakene 4.2, 4.4 og 5 kan kort nevnes:

- Kommuneplan Nordbyjordet
- Områderegulering Hvam
- Nordbyveien/Valstadsvingen
- Asbest på Solvangen
- Pakkeboks på Solvangen
- Reguleringsbestemmelsene
- Informasjonsnettsted for Solvangen (solvangenhuseierlag.no)
- Solvangen gård

4.4 Økonomi/regnskap 2023

4.4.3 Økonomisk vurdering

Styrets forslag til vedtak:

1) Generalforsamlingen godkjenner regnskapet for 2023 med et underskudd på kr 561 590,-.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4.4.4 Revisors beretning for 2023

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar revisors beretning til etterretning.

Vedtak:
Generalforsamlingen tar revisors beretning til etterretning.

Sak 5 Saker til generalforsamlingen fra huseiere og fra styret

5.1 Valg av armatur for belysningen på feltene på Solvangen

Styrets forslag til vedtak:

1) Styret i samarbeid med bevaringsutvalget gjennomfører et prosjekt med formål å finne frem til nye lamper på feltene på Solvangen. Prosjektet bør gjennomføres som en prosess som også involverer huseierne før endelig valg
2) GF gir styret fullmakt til å beslutte valg av lampe, slik at man kan forberede anskaffelse i neste periode.

Vedtak:
Forslagene ble enstemmig vedtatt.

5.2 Microparselldyrking på Solvangen

Styrets forslag til vedtak:

1) Tilbudet om å bruke den gamle ballplassen mot elva til dyrking i pallekarmer videreføres, i første omgang for ti år, med anledning til fornyelse hvis interessen fortsatt er til stede og området fremstår som ryddig og presentabelt for Solvangen som boligmiljø.
2) Som ansvarlig for prosjektet og nødvendig kommunikasjon med Solvangens styre velger deltakerne et styre på to eller flere personer. De enkelte deltakere er selv ansvarlig for kostnader til opparbeiding og utstyr på egne parseller. Deltakerne kan vedta årlig kontingent til mindre fellestiltak som vanning etc. Løpende vedlikehold og rydding/stell av fellesområdet forutsettes ellers basert på dugnad. Gruppen kan søke Huseierlaget om støtte til infrastruktur som kompostbinger, enkelt redskapsskur, etablering og vedlikehold av gangveier med bark mv.
3) Som støtte til videreføring av prosjektet bevilger Huseierlaget kr 10.000 til felleskostnader.

Vedtak:
Forslag 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.
Forslag 3 ble vedtatt med 49 mot 3 stemmer.

Oppfordring:
Generalforsamlingen oppfordrer at navn på styremedlemmene til microparselldyrking oversendes til sameiets styre.

5.3 Ny renovasjonsløsning for Solvangen

Styrets forslag til vedtak:

1) Solvangen Huseierlag tilpasser seg ROAFs nye renovasjonsopplegg fra 01.01.2025 gjennom å anskaffe 2x3 firkantede avfallsbrønner.
2) Avfallsbrønnene plasseres slik at 3 bønner (snuplassen) dekker behovet for feltene B, C og D, og 3 brønner (nær Solvangenkartet) dekker behovet for feltene A, E, og F
3) Det budsjetteres med kr 535 000,- for etablering av brønnene i 2024.

Benkeforslag:

4) Avfallsbrønnene plasseres ved hageavfallsplassen og ved parkeringsplassen utenfor felt E.
5) Avfallsbrønnene skal plasseres slik at parkeringsplassen utenfor felt E ikke reduseres.

Det ble orientert fra styrets side om at plassering av avfallsbrønner er betinget av godkjennelse fra ROAF og kommunen, noe som kan medføre innsigelser på plassering fra dette holdet.

Behandling:

2) Styrets forslag om plassering av avfallsbrønner, falt med 19 mot 33 stemmer.

Vedtak:

1) Solvangen Huseierlag tilpasser seg ROAFs nye renovasjonsopplegg fra 01.01.2025 gjennom å anskaffe 2x3 firkantede avfallsbrønner. Forslaget med vedtatt med 46 mot 6 stemmer.
3) Det budsjetteres med kr 535 000,- for etablering av brønnene i 2024. Forslaget ble enstemmig vedtatt.
4) Avfallsbrønnene plasseres ved hageavfallsplassen og ved parkeringsplassen utenfor felt E. Forslaget med vedtatt med 28 mot 24 stemmer.
5) Avfallsbrønnene skal plasseres slik at parkeringsplassen utenfor felt E ikke reduseres. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Avstemningen ble holdet i følgende rekkefølge: forslag 1, 2, 4, 5 og 3.

5.4 Reviderte vedtekter for Solvangen

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag til reviderte vedtekter.

Benkeforslag:

Det nye styret tar med seg innspill til reviderte vedtekter, som ble fremlagt på generalforsamlingen, og utarbeider forslag til neste års generalforsamling.

Innspill til revisjon av vedtektene:

- Til revidert § 2: det bes om at konsekvensene av å senke kravet til antall stemmer vurderes grundig, sett opp mot hensynet til bevaring av Solvangen.

- Til § 4: innta bestemmelse om opparbeidelse av fond for fremtidige vedlikeholdsutgifter. Det ble påpekt at fondets størrelse ikke kan vedtektsfestes.

- Til §16 (revidert §17): innta bestemmelse om at forslag til vedtektsendringer bare kan vedtas om endringene foreligger i skriftlig form.

- Til ny foreslått § 16: i stedet for "søknad" til styret bør det stå "henvendelse", som utgangspunkt for huseieren å få råd fra styret/bevaringsutvalget om byggeplaner sett i forhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Styret har ikke fullmakt til verken å avvise eller innvilge en eventuell søknad.

- Innta bestemmelse om avhending m.m. av sameiet, i tråd med sameigelovens § 4.

- Lage overskrifter til paragrafene for å gjøre det lettere å finne frem i vedtektene.

Det ble også bedt om at nye og gamle vedtekter sammenstilles i ett dokument slik at det blir enkelt å få oversikt over endringene.

Behandling

Styrets forslag om at generalforsamlingen slutter seg til reviderte vedtekter falt med 22 mot 30 stemmer.

Vedtak:

Det nye styret tar med seg innspill fra generalforsamlingen og legger frem forslag til reviderte vedtekter på neste generalforsamling. Forslaget ble vedtatt med 30 mot 22 stemmer.

5.5 Mandat til Vedlikeholds- og bevaringsutvalgene

Styrets forslag til vedtak:
GF vedtar styrets forslag til nytt mandat for vedlikeholds- og bevaringsutvalgene.

Vedtak:
Forslagene ble enstemmig vedtatt.

Sak 6 Styrets forslag til budsjett 2023

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til budsjett for 2024,

a. med en kontingent på kr 3000,- pr mnd fra og med april, og
b. en engangsinnbetaling på kr 20 000,-. Forfall 30. juni 24

Benkeforslag:
Til styrets forslag bokstav a: kontingenten settes til kr 2000,- pr mnd, av hensyn til generelt økte kostnader.

Behandling
Benkeforslaget falt med 3 mot 49 stemmer.

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til budsjett for 2024,

a. med en kontingent på kr 3000,- pr mnd fra og med april og
b. en engangsinnbetaling på kr 20 000,-. Forfall 30. juni 24

Punkt a ble vedtatt med 49 mot 3 stemmer. Punkt b ble enstemmig vedtatt.

Sak 7 Valg

7.1 Valgkomiteens innstilling

Valg for 1 år

Styreleder:	Audun Fiskvik, felt D nr 126	(ny)
Bevaringsutvalg:	Karl Erik Olsen leder, felt C nr 94	(gjenvalg)
	Marit Mannerud Martinsen, felt E nr 12	(gjenvalg)
Vedlikeholdsutvalget:	Jarle Finstad, leder, felt A nr 52	(gjenvalg)
	Svein Bergum, felt A nr 66	(gjenvalg)
Vann- og avløpsutvalg:	Terje Skjølsvik, leder, felt E nr 6	(gjenvalg)
	Johan Stenvig, felt F nr 28	(ny)
Kabel-TV og EL	Bjørn Arild Skaug, felt B nr 84	(gjenvalg)

Kontaktperson for sommervedlikehold, snøbrøyting og strøing:

	Jarle Finstad, felt A 52	(gjenvalg)

Styrets forslag til vedtak:

Valgkomiteens innstilling vedtas

Valg for 2 år, jf. vedtektene § 15

Revisor:		Einar Bakke, felt C nr 104	(gjenvalg)
Feltrepresentanter:			
Felt A:		Roar Wister, felt A nr 64	(ny)
	Vararep	Evy Ann Bergum, felt A nr 66	(ny)
Felt B:		Ramona Vestøl, felt B nr 80	(gjenvalg)
	Vararep	Hans Rogne, felt B, nr 78	(gjenvalg)
Felt C:		Inger Margrethe Karlsen, felt C nr 98	(gjenvalg)
	Vararep	Kristin Jacobsen, felt C, nr 100	(gjenvalg)
Felt D:		Torleif Wareberg, felt D nr. 140	(ny)
	Vararep	Anja Stidahl, felt D nr 130	(ny)
Felt E:		Anders Nilssen, felt E nr 4	(gjenvalg)
	Vararep	Terje Skjølsvik, felt E nr 6	(gjenvalg)
Felt F:		Arve A. Hermansen, felt F nr 32	(ny)
	Vararep	Turid Lundschien, felt F nr 36	(ny)

Solvangen den 22.02.2024

Trine Dyrvang og Martine Melby

Vedtak:

1. Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
2. Generalforsamlingen tar feltrepresentantene til etterretning.

Etter dette har styret følgende sammensetning i 2024:

- *Audun Fiskvik (styreleder) (D 126)*
- *Roar Wister (A 64)*
- *Ramona Vestøl (B 80)*
- *Inger Margrethe Karlsen (C 98)*
- *Torleif Wareberg (D 140)*
- *Anders Nilssen (E 4)*
- *Arve A. Hermansen (F 32)*

7.2 Styrets forslag til ny valgkomite:

- Trine Dyrvang (A 54)
- Martine Melby (C 110)

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Einar Bakke

Paul Walvik-Joynt

Karl Erik Olsen, møteleder

Sven Arne Skjånes, referent

Solvangen Huseierlag
Postboks 106
2026 Skjetten

Solvangen, 11. mars 2025

Til medlemmene i Solvangen Huseierlag

Generalforsamling 2025

Det vises til innkalling av 30.01.25 til generalforsamling i Solvangen Huseierlag

Onsdag 26. mars 2025 kl 1900.

Møtet holdes i Granneveien 40 på Skjetten

Styret oppfordrer alle medlemmene til å stille på møtet, alternativt sende fullmakt (se vedlegg), slik at generalforsamlingen blir beslutningsdyktig og kan avholdes.

Dagsorden

Sak 1 Konstituering

Sak 2 Valg av møteleder og referent

Sak 3 Valg av to personer til å undertegne protokollen

Sak 4 Styrets årsberetning for perioden 2024 - 25, med forslag til vedtak

4.1 Tillitsvalgte
4.2 Styret og utvalg
4.3 Styrets saker i perioden
4.4 Økonomi/regnskap 2024

Sak 5 Saker til generalforsamlingen fra huseiere, utvalgene og styret

Sak 6 Styrets forslag til budsjett 2025

Sak 7 Valg

Vedlegg

- Vedlegg 1: Rapport fra vedlikeholdsutvalget
- Vedlegg 2: Rapport fra bevaringsutvalget (inkl a, b og c)
- Vedlegg 3. Rapport fra vann og avløp
- Vedlegg 4: Rapport fra internett, kabel-TV og el-forsyning
- Vedlegg 5: Rapport fra mikroparsellgruppa
- Vedlegg 6: Vedtekter – nåværende
- Vedlegg 7: Vedtekter – forslag til justerte
- Vedlegg 8: Reguleringsbestemmelser for Solvangen
- Vedlegg 9: Velkommen til Solvangen
- Vedlegg 10: Om Solvangen
- Vedlegg 11: Oversikt over huseiere på Solvangen (1.2.25)
- Vedlegg 12: Kart over Solvangen
- Vedlegg 13: Fullmaktsblankett

Sak 4. Styrets årsberetning

4.1 Tillitsvalgte i perioden

Styret:

Leder	Audun Fiskvik	Felt D, nr 126
Nestleder	Arve A. Hermansen	Felt F, nr 32
Økonomiansvarlig	Ramona Vestøl	Felt B, nr 80
Sekretær	Inger Margrethe Karlsen	Felt C, nr 98
Styremedlem	Roar Wister	Felt A, nr 64
Styremedlem	Anders Nilsen	Felt E, nr 4
Styremedlem	Torleif Wareberg	Felt D, nr 140

Vedlikeholdsutvalget:

Leder	Jarle Finstad	52
Medlem	Svein Bergum	66
Representant fra styret	Anders Nilsen	4

Bevaringsutvalget:

Leder	Karl Erik Olsen	94
Medlem	Marit Mannerud Martinsen	12
Representant fra styret	Roar Wister	64

Vann og avløp:

Leder	Terje Skjølsvik	6
Medlem	Johan Stenvig	28
Representant fra styret	Torleif Wareberg	140

Kabel TV og El:

Kontaktperson	Bjørn Arild Skaug	84

Mikroparselldyrking:

Leder	Torbjørn Bull-Njaa	58
Medlem	Paul Walvik-Joynt	106

Revisor: Einar Bakke 104

Valgkomite:

Leder	Odd Glasø Knutsen	46
Medlem	Martine Melby	110

Kontaktperson snøbrøyting/strøing:
Jarle Finstad 52

Kontaktperson gressklipping/sommervedlikehold:
Jarle Finstad 52

Kontaktperson vann og avløp:
Terje Skjølsvik 6

Kontaktperson microparselldyrking:
Torbjørn Bull-Njaa 58

4.2 Styret og utvalg

4.2.1 Styret

Det har vært avholdt 12 ordinære styremøter pluss 3 ekstraordinære styremøter fra forrige generalforsamling. Den 16.10 ble det også avholdt en ekstraordinær generalforsamling om hvilken løsning beboerne på Solvangen ønsket angående framtidig organisering av renovasjon på området.

Som i de foregående år, har styremedlemmene vært representert i de forskjellige utvalgene. Slik har styret hatt mulighet til å være løpende oppdatert om saker utvalgene har arbeidet med. Styret har lagt vekt på å holde alle huseierne informert om viktige saker og om styrets arbeid, og har sendt ut 10 informasjonsskriv i perioden i tillegg til referater fra alle styremøtene. Informasjonen er også lagt ut på Dropbox.

Noen av styrets medlemmer har ikke kunnet delta på alle møtene i løpet av året. I den forbindelse har vararepresentanter møtt i styret. For at de skulle kunne være oppdatert på hvilke saker styret arbeider med, har vararepresentantene også i år fått tilsendt innkalling og saker til styremøtene. Vararepresentant for den enkelte feltrepresentant i styret, er som regel den på feltet som neste gang skal være feltansvarlig og styremedlem.

Det er viktig at feltene har navnet på neste huseier som skal gå inn i styret samt varamedlem klart til generalforsamlingen. Dette for at disse navnene bør fremgå av protokollen fra generalforsamlingen, som i neste omgang skal sendes til Brønnøysundregisteret. I år er det feltene B, C og E som skal skifte styremedlem.

Gjennom året har styret og utvalgene behandlet saker som berører huseierne på Solvangen gjennom huseierlaget. Det sittende styret overtok saker fra det forrige styret. Disse har blitt fulgt opp. Noen er avsluttet, og noen må overføres til det nye styret. I oppfølgingen av saker har styret hatt godt samarbeid med de ulike utvalgene.

Styret er opptatt av å følge med i alt som skjer av planlegging i vårt nærmeste nærmiljø som kan berøre vårt boligområde. Styret prøver derfor å følge opp planleggingsprosessene rundt oss.

Styret har gjennom året hatt kontroll på økonomien gjennom fast oppfølging på styremøtene. Dette har vært ekstra viktig dette året på grunn av liten økonomisk reserve, vedtak om ekstra innbetaling samt store og usikre kostnadsmessige prosjekter. Særlig er vann- og avløpsnettet utfordrende å ha full kontroll på i forhold til uforutsette hendelser.

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar styrets orientering punkt 4.2.1 til orientering.

4.2.2 Vedlikeholdsutvalget (se vedlagt rapport)

Vedlikeholdsutvalget har ansvar for løpende vedlikehold og oppfølging av fellesområdene på Solvangen, herunder

a. sommervedlikehold som feiing, gressklipp og beskjæring/utskifting av busker og trær
b. vintervedlikehold som brøyting, fjerning av snø og strøing
c. oppfølging og vedlikehold av lekeplassen
d. kontakt og oppfølging i forhold til innleid hjelp med disse oppgavene for Solvangen
e. planlegging og gjennomføring av dugnader på fellesområdene vår og høst, i samarbeid med Bevaringsutvalget.

Vedlikeholdsutvalget rapporterer til huseierlagets styre.

Innleid leverandør for sommer- og vintervedlikeholdet er for tiden Embre park og anlegg AS. Kontrakten med Embre park og Anlegg ble fornyet 1.november 2023 og gjelder til 1.november 2026.

Kontrakten med Embre samt kart over de områdene som det er avtalt at han skal klippe, beskjære, brøyte og strø, er lagt ut på Dropbox.

Lekeplassen

Årlig kontroll av lekeplassen ble utført våren 2024. Denne kontrollen og dokumentasjon av tilstand og eventuelle krav til forbedring er nødvendig da huseierlaget er juridisk ansvarlig for tilstanden av plassen og lekeapparatene.

Styrets forslag til vedtak:

1. Utvalget skal følge opp det avtalte sommer- og vintervedlikeholdet.
2. Utvalget skal gjennomføre vår- og høstdugnad sammen med bevaringsutvalget
3. Utvalget skal leie inn avfallskonteinere i forbindelse med dugnadene slik at vi kan fortsette å redusere bruken av hageavfallsplassen
4. Utvalget skal følge opp kontrollen av lekeplassen

4.2.3 Bevaringsutvalget (se vedlagt rapport)

Bevaringsutvalget er et rådgivende utvalg for Solvangens styre og medlemmer i saker som gjelder husenes fasader eller som berører gjeldende reguleringsplan. Videre er utvalget ansvarlig for

a. utvikling av planer for en helhetlig forvaltning av Solvangens fellesområder, herunder planer for grøntområdene
b. forslag til endringer i reguleringsbestemmelsene

Utvalget samarbeider med Vedlikeholdsutvalget om planlegging av årlige vår- og høstdugnader.

Bevaringsutvalget rapporterer til huseierlagets styre.

Planen for grøntområdene

Generalforsamlingen i 2024 vedtok at utvalget skulle utarbeide en planteplan for Solvangen. Styret ser at det er gjort et omfattende arbeid der utvalget nå har levert første innspill til vedtak, se egen sak fra utvalget. Styret ser for seg at en på årets generalforsamling kun tar stilling til de konkrete forslagene fra utvalget, og at feltene får tid til å diskutere innspillene slik at en til generalforsamlingen i 2026 får en total gjennomgang av planteplanen med prioriteringer. På denne måten får en også fordelt både aktiviteter og kostnader.

Utelamper på feltene

Generalforsamlingen i 2024 vedtok at utvalget skulle komme med en anbefaling på framtidig valg av utelamper. Bakgrunnen for dette er at dagens utebelysning er gammel og det er vanskelig med å skaffe kupler som de som opprinnelig ble montert. I tillegg er det ikke ensartet belysning på området, og flere av dagens lysstolper er skjeve og lite pene. Utebelysningen er også et viktig bidrag til hvordan Solvangen fremstår som område estetisk og arkitektonisk. Utvalget har nå levert sitt innspill til generalforsamlingen, se egen sak.

Farge- og materialvalg på gjerdene

Utvalget peker på at det er utarbeidet tegninger for hvordan gjerdene rundt atriene skal bygges og se ut, samt godkjent fargevalg. Det er viktig at gjerdene i likhet med husene framstår som helhetlige da de er et viktig element for helheten av Solvangen som boområde.

Dugnadene

I tillegg til vårdugnaden bør det også i 2025 gjennomføres en høstdugnad. Se vedlagt rapport om dugnadene

Hageavfallsplassen

Bruken av hageavfallsplassen har blitt kraftig redusert de siste årene, som følge av at det har blitt leid inn konteinere til hageavfall og trær, kvister og planter som blir fjernet under dugnadene.

Felling av trær utenfor felt E og F

Det er behov for at det store grantreet blir tatt ned. Ifølge utvalget er det også behov for at flere trær lang gjerdet blir fjernet.

Parkeringsplassen ved felt E

Utvalget gjorde i 2023 et vedtak om utvidelse av parkeringsplassen ved felt E etter at en del trær ble fjernet. Utvalget minner styret om at dette fortsatt ikke har blitt utført.

Sprøyting av parkslirekne

Må fortsatt sprøytes for å holdes nede

Styrets forslag til vedtak:

1. Det gjennomføres to dugnader, en vårdugnad og en høstdugnad
2. Parkeringsplassen ved felt E utvides og asfalteres.
3. Det settes av kr. 20.000,- til sprøyting av parkslirekne.
4. Det settes av kr 80.000,- til oppfølging og gjennomføring av utvalgets fire tiltak innen handlingsplanen.
5. Styret oppfordrer alle huseiere om å følge godkjente tegninger og fargevalg på gjerdene rundt atriene. Målet er at gjerdene skal fremstå som enhetlige i valg av materialer og farge.
6. Det utarbeides en helhetlig og prioritert handlingsplan for fjerning av svartlistede planter og nyplanting.

4.2.4 Vann og avløp (se vedlagt rapport)

Vårt vann- og avløpssystem krever en tett overvåkning og oppfølging, noe som i dag ivaretas på en svært god måte av vann- og avløpsutvalget.

Utvalget rapporterer til huseierlagets styre om utfordringer som dukker opp samt framdrift og gjennomføring av planlagte prosjekter.

Som det fremgår av rapporten fra vann og avløp, har det siden forrige generalforsamling vært flere hendelser som totalt kom på ca kr 36.500,-. Styret har stor forståelse for at problemene med avløpsnettet er utfordrende for dem det gjelder. En stor takk for den positive holdningen dere viser. For å unngå større kostnader er det nødvendig årlig å ha forebyggende vedlikehold av ledningsnettet.

Kartleggingen av overvannsnettet i 2023 viste at det var helt nødvendig å strømpelegge nettet, for å unngå enda større framtidige kostnader. Hovedstrekkene er nå strømpekjørt. I den forbindelse måtte to områder freses opp på grunn av at det hadde blitt tømt avrettingsmasse eller sement i rørene, samt at et par rørskjøter måtte pigges opp. Samlet kostnad for dette ble kr. 1.509.037,50. Det til tider kraftige regnværet i høst viste også hvor viktig det er at overvannsnettet fungerer. Sannsynligheten er også at det blir stadig oftere vil komme kraftigere nedbørsmengder. Nå vil de strekkene som er strømpekjørt kunne fungere i minst 50 år.

Arbeidene med strømpekjøringen viste også at det fortsatt er behov for å strømpekjøre noe flere strekk. Dette gjelder særlig på feltene B og E, og er kostnadsberegnet til kr. 786.000,-.

Utvalget mener at når dette blir tatt vil det ikke bli behov for videre strømpekjøring av overvannsnettet. Det er likevel viktig å følge med på overvannskummene fordi de tunge bilene fra ROAF kan medføre at de blir ødelagt.

Det er behov for å rehabilitere en overvannskum på felt D som er i ferd med å rase sammen. Dette er kostnadsberegnet til kr 170.000,-. Styret foreslår også at det bevilges kr. 94.000,- til ulike hendelser samt vedlikeholdsspylinger.

Tidligere er det foreslått å gjøre noe med en svanke mellom felt D og E. Styret foreslår å avvente dette til kommunen har gjennomført sin jobb med pumpestasjonen.

Som leverandører når det gjelder arbeidene innen vann og avløp har vi benyttet både TT-teknikk og Høytrykksvakta.

Fordi vann og avløp på Solvangen lett kan gå tett, minner vi alle huseiere om at vann og avløp har følgende fyliste for kloakken:

- Våtservietter.
- Q-tips
- Matrester/fett/oljer
- Linser
- Snus
- Tamponger/bind
- Bruk ikke resirkulert toalettpapir

Styrets forslag til vedtak:

1. Det budsjetteres med kr 1.050.000,- til vann og avløp i 2025.
2. Det gjennomføres strømpelegging av gjenstående anbefalte strekk av overvannsnettet.
3. Det gjennomføres rehabilitering av overvannskum på felt D.
4. I tillegg gjennomføres vedlikeholdsspylinger og øvrige tiltak som er nødvendige.
5. GF minner igjen om at huseierne må opptre varsomt, jf ovennevnte fyliste, slik at unødige kloakkstopp ikke oppstår.

4.2.5 Internett, kabel-TV og el-forsyning (se vedlagt rapport)

Det er lite klager til kontaktpersonen om feil/problemer med TV/internett. Har noen problemer, er det raskt hjelp å få når man tar kontakt med Nokab direkte.

Utvalget skriver i sin rapport at det per i dag er et eldre coax-nett inn i alle hus på Solvangen. Nokab, som eier dagens nett, ønsker å skifte ut dette med ny fiberplattform i løpet av sommeren. Det betyr at hvert hus vil få strukket ny fiberkabel som kobles til ny ruter for fiberbånd som også gir trådløst nettverk (Wi-Fi). Eldre TV- dekodere vil oppgraderes med nyeste Telia Play Box.

I følge utvalget vil dette bli utført uten ekstra kostnad for huseierlaget eller den enkelte beboer.

Nokab har informert Solvangen om at den månedlige felles kostnaden per hus har økt med kr 20,- per mnd fra og med januar i år.

Utebelysningen begynner å bli gammel slik at det er vanskelig å få tak i nye deler hvis noe blir ødelagt. Sist høst ble det kjøpt to lampekupler i kompositt gjennom Ellos til erstatning for tidligere knuste kupler.

Styrets forslag til vedtak:

1. Det budsjetteres med kr 9.000 til strøm for utebelysningen.
2. Abonnementet til Nokab betales i samsvar med inngått kontrakt.

3. Utvalget følger opp Nokabs plan for oppgradering til fibernett og sørger for at det sendes ut nødvendig informasjon til beboerne.
4. Utvalget utvides med ett medlem i tillegg til leder.

4.2.6 Microparseller (se vedlagt rapport)

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at det skulle opprettes et fast utvalg som hadde ansvaret for microparsellene og at en ønsket en langsiktig satsning på tiltaket fram til 2034. Som styre har Torbjørn Bull-Njaa blitt valgt som leder og Paul Walvik-Joynt som kasserer og dugnadsleder. På sitt konstituerende årsmøte 11.04.24 vedtok gruppen også egne vedtekter.

Det er nå 11 husstander som er med i gruppa og det er fortsatt plass til flere. Styret mener aktiviteten med microparseller er et positivt tiltak både for dem som direkte deltar, men også for hele bomiljøet. Vi ser også at mange som går forbi setter stor pris på denne aktiviteten. Styret ønsker at aktiviteten skal fortsette og foreslår derfor å støtte tiltaket økonomisk framover.

Styrets forslag til vedtak:

Som støtte til videreføring av prosjektet bevilger huseierlaget kr. 10.000,- til felleskostnader.

4.2.7 Revisor

Ifølge vedtektene skal Huseierlaget ha revisor. Revisor er ansvarlig for å revidere huseierlagets regnskap, Revisor velges av generalforsamlingen for to år av gangen. Revisors beretning ligger sammen med regnskapet. I år har Einar Bakke vært revisor.

4.2.8 Valgkomite

Valgkomiteen har ansvar for å foreslå kandidater til de ulike vervene. Valgkomiteens innstilling for 2025 ligger vedlagt.

Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. I år har valgkomiteen bestått av Odd Glasø Knutsen og Martine Melby

4.3 Styrets saker i perioden

Styret har i 2024 hatt flere store og krevende saker. Det gjelder særlig sakene om oppgradering/strømpekjøring av overvannsnettet, avfallsbrønner, kommunens pumpestasjon og oppgradering av vedtektene. Styret har i tillegg jobbet med oppfølging av saker som ikke er avklart, samt arbeid med saker som Generalforsamlingen har gitt styret. Av saker som har vært gjengangere på styremøtene kan nevnes følgende:

4.3.1 Områderegulering Hvam

Politisk behandling av saken er fortsatt under arbeid.

4.3.2 Nordbyveien/Valstadsvingen

Ikke noe nytt i år. Det vil ikke skje noe før områdereguleringen av Hvam kan få fart på de planene som foreligger i forhold til området sør for Biltema.

4.3.3 Utplassering av bikuber

Det ble søkt om utplassering av bikuber på området. Etter dialog med ansvarlig for microparsellene ble kubene plassert i nærheten av dette området.

4.3.4 Lekeplassen

Lekeplassen er kontrollert og godkjent. Det er nødvendig at huseierlaget sørger for lekeapparatene og lekeplassen kontrolleres og godkjennes skriftlig årlig, da huseierlaget står juridisk ansvarlig om det skulle skje en ulykke ved bruk.

4.3.5 Asbest på Solvangen

Med bakgrunn i at det flere steder på Solvangen var benyttet asbestplater da Solvangen ble bygd, gjorde styret for 2023/24 en større kartlegging av asbest på Solvangen. Det ble utarbeidet en rapport. Den er lagt ut på Dropbox.

4.3.6 Pakkeboks på Solvangen

Styret har fortsatt ikke fått noe positivt svar på utplassering av pakkeboks.

4.3.7 Reguleringsbestemmelsene

I generalforsamlingen 2023 ble det lagt opp til at styret skulle sørge for en oppgradering av reguleringsbestemmelsene. En nærmere undersøkelse hos kommunen viste at hvis vi skulle ta initiativ til en oppgradering, ville det koste ca 100.000,- i kommunale avgifter. Styret har derfor valgt å vente med denne oppgraderingen til den eventuelt blir pålagt oss av kommunen.

4.3.8 Informasjonsnettsted for Solvangen (solvangenhuseierlag.no)

Huseierlaget har ikke noen egen hjemmeside, men et informasjonsnettsted på Dropbox.

Tjenesten ble opprettet og gjort tilgjengelig for alle huseierne i løpet av våren 2019, med styreleder som ansvarlig for å legge inn informasjon, og med styret som redaktør. Nettstedet er under utvikling og styret etterlyser fortsatt tilbakemelding fra huseierne på godt og vondt i forhold til hvordan Dropbox fungerer for den enkelte.

Etter hvert har mye av Solvangens historie blitt lagt ut på Dropbox, bl.a. alle infoskriv som er sendt ut i løpet av årene. Ikke minst har protokollene fra alle årsmøtene i huseierlaget gjennom 50 år lagt ut på Dropbox.

På grunn av tilbakemelding om åpenheten når det gjelder tilgangen til Dropbox har styret etterspurt om noen av beboerne kan se på bedre sikkerhetsmessige løsninger. Styret håper noen kan melde fra om å ta på seg dette arbeidet.

4.3.9. Vedtektene for Solvangen

Styret har i år brukt mye tid på modernisering av de gamle vedtektene for Solvangen. Se egen sak.

4.3.10 Microparselldyrking

En del huseiere har som en prøveordning etablert grønnsakdyrkning på den gamle «fotballbanen» ned mot elva, Styret er kjent med at det nå er en fast gjeng som er aktive og driver dette til glede for oss alle. Se også rapporten fra utvalget.

4.3.11 Henvendelser fra eiendomsmeglere

Styret får ofte henvendelser fra eiendomsmeglere ved salg av hus på Solvangen. Styret har besluttet at den informasjon som oversendes er dokumenter med protokoll fra siste generalforsamling.

4.3.12 Arkivmateriale Solvangen

I tillegg til elektronisk lagret dokumentasjon finnes det fortsatt mye skriftlig dokumentasjon tilbake i tid. Styret ønsker å finne en løsning der denne viktige dokumentasjonen av drift og utvikling av Solvangen blir tatt vare på også for fremtiden.

4.3.13 Avfallsbrønner

Det forrige styret hadde på grunnlag av vedtak av ROAF og Lillestrøm kommune om ny renovasjonsløsning fra 2025, utarbeidet forslag til investering i avfallsbrønner for Solvangen. Dette ble også vedtatt på generalforsamlingen i mars 2024.

Styret har arbeidet mye med denne saken gjennom hele året. Det har vært møter med ROAF, entreprenør, befaringer, informasjon og høring blant beboerne og egen ekstraordinær generalforsamling. Den ekstraordinære generalforsamlingen hadde svært god deltakelse, med 59 av totalt 66 stemmer. Der vedtok 48 mot 11 å gå inn for en løsning med avfallsbrønner for restavfall og matavfall på dagens avfallsplass sammen med dagens brønner for glass og papp/papir.

Søknaden til Lillestrøm kommune om utvidelse av dagens avfallsplass ble avslått av kommunen med begrunnelse av at dagens løsning ikke er godkjent etablert, og at dette området er regulert til jordbruk. Denne informasjonen var helt ukjent for både dagens styre og tidligere styrer, og gjorde det umulig å arbeide videre med vedtaket fra generalforsamlingen.

Dette betyr at det vil bli innført en ordning med en ny avfallsdunk for matavfall til hver husstand i løpet av våren. ROAF vil komme hver uke, og tømme restavfall og matavfall vekselsvis hver 14 dag.

Styret har til generalforsamlingen laget egen sak som omhandler utfordringen med manglende godkjenning av dagens avfallsplass.

4.3.14 Overvannsnettet/strømpekjøring

Generalforsamlingen i 2024 vedtok at det skulle gjøres et omfattende arbeid med oppgradering/strømpekjøring av overvannsnettet til Solvangen huseierlag. TT-teknikk hadde levert det laveste tilbudet. Arbeidet ble gjennomført i september og alle hovedstrekk ble strømpekjørt i henhold til planen. Under arbeidet ble det oppdaget at det et par steder var tømt betong eller avrettingsmasse i overvannsnettet slik at de gamle rørene måtte borres opp før strømpekjøring. Det var også noen kummer og avgreninger på rørnettet som måtte utbedres i forbindelse med jobben. Kartleggingen i forbindelse med jobben avdekket også at det er behov for å oppgradere noen av overvannskummene og sannsynligvis bør noen av tilførselsrørene også strømpekjøres.

Styret vil takke alle beboerne for utvist tålmodighet i forbindelse med jobben, både i forbindelse med å flytte biler og med støy i forbindelse med arbeidet.

Styret viser også til egen sak fra Vann- og avløp.

4.3.15 Oppgradering av pumpestasjon

Styret ble oppmerksom på at ansatte fra Lillestrøm kommune gjennomførte en befaring av pumpestasjonen som står mellom felt E og D tidlig i vår. På henvendelse til kommunen fikk vi svar om at det ville bli gjennomført en oppgradering/utskifting av dagens pumpestasjon i løpet av sommeren. Det ville medføre store inngrep med graving ned på 6 meter, samt fjerning av busker, det store treet ved pumpestasjonen og flytting av pumpestasjonen. Styret reagerte på manglende informasjon og medvirkning med å sende et brev til kommunen der vi tok opp flere forhold som burde tas hensyn til og bad om videre medvirkning i prosessen. Etter dette har det blitt avholdt møter, og kommunen har sett på andre muligheter til utskifting/oppgradering.

Før jul fikk vi informasjon om at kommunen nå vil fjerne pumpehuset, og løse utfordringene med overvann gjennom å borre et løp fra dagens pumpestasjon over til Tårnbyveien. Det vil fortsatt bety en del graving på Solvangen, men betydelig mindre inngripende enn først informert om. Kommunen ser nå for seg at arbeidet starter opp i uke 40 og vil pågå i totalt 20 uker. Dette inkluderer graving flere steder, boring, fjerning av dagens pumpehus og istandsetting av uteområder. Styret vil sørge for å informere alle når vi får ytterligere informasjon fra kommunen.

4.3.16 Huseiernes Landsforbund

Styret har i løpet av året meldt Solvangen Huseierlag inn som medlem i Huseiernes Landsforbund. Bakgrunnen for dette var at styret så behovet for å få hjelp til juridiske vurderinger knyttet til saker som blant annet kommunens plan for utskifting/oppgradering av pumpestasjon, oppgradering av vårt overvannsnett, spørsmål angående renovasjonsløsning og oppgradering/justering av vedtektene. Medlemskapet koster kr. 3,100,- per år og gir rabattert juridisk hjelp samt tilgang til mye informasjon og kunnskap som følger med medlemskapet. Se også egen sak.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets årsrapport under punktene 4.3 til orientering.

4.4 Økonomi

4.4.1 Resultatregnskap

Økonomi

Resultatregnskap 2024

Kontonr	Konto	Regnskap 2023	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Avvik
Driftsinntekter					
3100	Kontingent huseierlag avgiftsfri	948 600	**2 019 600**	2 019 600	0
3101	Engangsinnbetaling		**1 320 000**	1 320 000	0
3104	Renteinntekter	4 838	**341**	5 000	-4 659
3401	Tilskudd fra ROAF			180 000	-180 000
Sum driftsinntekter		953 438	**3 339 941**	3 524 600	-184 659
Driftskostnader					
Vann og avløp					
6101	Oppfølging av vann og avløp	569 404	**45 613**	370 000	-324 388
6102	Strømpelegging		**1 509 938**	1 400 000	109 938
6103	Spyling av hovedledninger	5 825	**35 699**	50 000	-14 301
Avfallsbrønner					
6105	Montering av avfallsbrønner		**69 109**	715 000	-645 891
El-nettet					
6201	El-årsavgift	8 825	**7 311**	9 000	-1 689
6202	Befaring av El-nettet		**30 513**		30 513
Kabel-TV					
6301	Digital grunnpakke kabel-TV	424 908	**434 808**	461 208	-26 400
Vedlikeholdsutvalget					
6401	Vintervedlikehold	73 125	**89 863**	85 000	4 863
6402	Sommervedlikehold	241 960	**227 555**	285 000	-57 445
6403	Dugnadskostnader	1 147	**17 656**	20 000	-2 344
6404	Lekeplass	68 775	**2 000**	2 000	0
6406	Mikroparselldyrking	1 188	**7 029**	10 000	-2 971
Bevaringsutvalget					
6503	Opprydding fellesområde	3 810			0
6504	Sprøyting av uønskede planter		**15 000**	10 000	5 000
6506	Asbestkartlegging	25 313			0

Administrasjon					
6601	Leie postboks	1 370	**1 466**	1 466	0
6602	Porto, blomster mm	1 457	**1 500**	2 000	-500
6604	Bank og kortgebyr	3 732	**4 744**	4 000	744
6605	Godtgjørelse styrets leder	34 230	**34 230**	34 230	0
6606	Nettside	1 627	**2 527**	1 650	877
6700	Generalforsamling	7 406	**12 778**	8 000	4 778
7400	Kontingent Huseiernes landsforbund		**3 100**		3 100
Regnskap					
6800	Regnskapshonorar	24 334	**30 788**	25 000	5 788
6801	Leie regnskapspro. PowerOffice	16 592	**20 348**	17 000	3 348
Sum driftskostnader		1 515 028	**2 603 574**	3 510 554	-906 980
Driftsresultat		-561 590	**736 367**	14 046	722 321
Årsresultat			**736 367**		
8960	Overføring av annen egenkapital		736 367		
Udisponert overskudd/underskudd			**0**	14 046	

4.4.2 Balanse 2024

Balanse 2024

	2021	2022	2023	2024
Eiendeler				
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer	14 700	6 600	**7 200**	**33 000**
Andre fordringer	98 802	98 802	**108 702**	**112 662**
Sum Fordringer	113 502	105 402	**115 902**	**145 662**
Bankinnskudd, kontanter o.l.				
1921 Romerike Sparebank folio 1286.50.26569	416 197	632 175	**114 954**	**307 917**
1925 Romerike Sparebank sparekonto 1286.50.26577	17 378	17 538	**4 838**	**495 179**
1950 Romerike Sparebank skattetrekk 1286.51.39258	2 820	2 820	**0**	**0**
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**436 395**	**652 533**	**119 792**	**803 096**
Sum Omløpsmidler	**549 897**	**757 935**	**235 694**	**948 758**
Sum Eiendeler	**549 897**	**757 935**	**235 694**	**948 758**
Egenkapital og gjeld				
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital	429 802	657 029	**95 438**	**831 806**
Sum opptjent egenkapital	**429 802**	**657 029**	**95 438**	**831 806**
Sum egenkapital	**429 802**	**657 029**	**95 438**	**831 806**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	114 695	100 906	**140 256**	**114 425**
Annen kortsiktig gjeld	5 400			**2 527**
Sum kortsiktig gjeld	**120 095**	**100 906**	**140 256**	**116 952**
Sum gjeld	**120 095**	**100 906**	**140 256**	**116 952**
Sum egenkapital og gjeld	**549 897**	**757 935**	**235 694**	**948 758**

4.4.3 Økonomisk vurdering

Økonomisk vurdering

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 736 367,-. Det var budsjettert med et overskudd på kr 14 046,-. Overskuddet er dermed kr 722 321,- større enn budsjettert.

Som følge av overskuddet er egenkapitalen økt fra kr 95 439,- pr. 31.12.2023 til kr 831 806,- pr. 31.12.2024. Kr 495 179,- er satt inn på sparekonto pr. 31.12.2024.

Overskuddet skyldes at montering av nye avfallsbrønner ikke er gjennomført. Det var budsjettert med utgifter på kr 715 000,- og tilskudd fra ROAF på kr 180 000,- for montering av avfallsbrønner.

Det har også vært et mindreforbruk når det gjelder vann og avløp. Strømpelegging ble kr 109 938,- dyrere enn budsjettert pga tilleggsarbeid med fresing og pigging, men det har vært noen færre andre hendelser enn antatt i 2024. Besparelsen på vann og avløp totalt i 2024 er dermed kr 228 751 (konto 6101 Oppfølgning av vann og avløp, 6102 Strømpelegging og 6103 Spyling av hovedledninger).

Feilsøking og reparasjon av utelamper som ikke virket på felt A medførte en ikke budsjettert kostnad for befaring av El-nettet (konto 6202) på kr 30 513,-.

Det er videre et mindreforbruk på kr 57 445,- på konto 6402 Sommervedlikehold og et mindreforbruk på kr 26 400,- på konto 6301 Digital grunnpakke kabel-TV.

På øvrige kontoer er det ingen vesentlige avvik fra budsjettet.

Styrets forslag til vedtak:

1) Generalforsamlingen godkjenner regnskapet for 2024 med et overskudd på kr 736 367,-.

4.4.4 Uttalelse fra regnskapsfører

Høilund Regnskap AS

Autorisert regnskapsførerselskap

Vestbygata 55

2003 Lillestrøm

Lillestrøm 14.02.2025

Til årsmøte i Solvangen Huseierlag

UTTALELSE FRA REGNSKAPSFØRER

Høilund Regnskap AS har i 2024 hatt oppdraget med å føre regnskapet for Solvangen Huseierlag. Samtlige transaksjoner i regnskapet er tilfredsstillende dokumentert.

1. Resultatregnskapet per 31.12.24 viser et overskudd kr.736 367,-
2. Sum renteinntekter pr 31.12.24 er 341,-
3. Sum fakturert kontingent i 2024 er kr. 2 019 600,-

Sum engangsinnbetalinger er kr. 1 320 000,- (66 enheter x kr. 20 000,-) Utestående fordringer på huseierne per 31.12.24 er kr. 33 000,-
Innbetalte felleskostnader skal blant annet dekke kabel-TV, snørydding, oppgradering og vedlikehold av uteområder, oppfølging av vann og avløp mm.

4. Totale driftskostnader i 2024 er kr. 2 603 574,-
5. Totalt innestående på bank konti pr 31.12.24 er kr.803 096,-
6. Leverandørgjeld pr 31.12.24 er kr 114 425,-

Vennlig hilsen

Høilund Regnskap AS

Elena Åmås

Statsautorisert Regnskapsfører tlf.: 412 30 92

www.hoilundregnskap.no

4.4.5 Revisors beretning

Revisjonsberetning for Regnskapsåret 2024

Jeg har revidert regnskapet for Solvangen Huseierlag. Regnskapet viser et årsresultat med et overskudd på kr 736 367 og en egenkapital på kr 831 806 pr 31.12.2024.

Jeg har foretatt nødvendige revisjonshandlinger gjennom kontroll av alle store fakturaer samt stikkprøver av fakturaer med mindre beløp, som jeg har ansett nødvendig for å bekrefte at regnskapet ikke inneholder vesentlig feil eller mangler.

Konklusjon:

Etter min mening gir årsregnskapet et rettvisende bilde av den finansielle stilling i Solvangen Huseierlag per. 31.12.2024, og samsvar med god regnskapsskikk.

Solvangen, 19. Februar 2025

Einar Bakke, sign

Internrevisor

Sak 5 Forslag fra huseierne, utvalgene og styret til generalforsamlingen

5.1 Godkjenning av dagens avfallsplass

Som kjent har et stort flertall av huseierne fattet vedtak om etablering av avfallsbrønner for restavfall og matavfall på avfallsplassen sammen med dagens avfallsbrønner for glass og papp/papir. Søknad om utvidelse av dagens løsning ble derfor sendt til Lillestrøm kommune for behandling.

Svaret fra kommunen på søknaden kom som en stor overraskelse både på dagens styre og tidligere formenn. Lillestrøm kommune, ved byggesaksavdelingen, hevder at dagens avfallsplass er regulert til landbruk, et LNF-område. De finner ikke noe i sine arkiver om at det tidligere har blitt søkt om plassering av dagens brønner. I tillegg problematiseres flere andre forhold, blant annet avstand til dalen (ravine) og avstand til høyspent (trafokiosken). Dagens styre og tidligere styrer har hele tiden vært overbevist om at området har vært regulert og godkjent til formål som blant annet dagens avfallsbrønner.

Etter at styret mottok svar fra kommunen har vi forsøkt å finne dokumentasjon på at dagens avfallsplass er godkjent til bruk. Vi har sammen med ROAF funnet dokumenter på at det i 2012 og 2013 ble jobbet med en løsning for å rydde opp på området, der også ansatte i kommunen var delaktige. Kommunen var også med og delfinansierte tiltaket med brønner for glass og papp/papir.

Det svaret vi nå har fått fra Lillestrøm kommune betyr at dagens brønner mangler godkjenning og er plassert i et område som formelt ikke kan benyttes til slik aktivitet. Styret mener vi derfor må få ryddet opp i dette og gå i dialog med kommunen slik at dagens avfallsbrønner blir formelt godkjent.

Styret regner med at det vil bli behov med bruk av firmaer med nødvendig kompetanse på de utfordringene kommunen har pekt på i sitt svar på vår søknad angående utplassering av flere brønner. Dersom oppryddingen skulle medføre flere ulike dispensasjonssøknader, vil det også medføre økte kostnader. Styret vil presisere at saken nå kun dreier seg om å få godkjent dagens avfallsbønner for glass og for papp/papir.

Styrets forslag til vedtak:

1. Styret får fullmakt til å gå i dialog med Lillestrøm kommune for å få godkjent dagens plassering av avfallsbrønner for glass og papp/papir.
2. Styret kan benytte konsulentfirma i den grad det er nødvendig for å sikre nødvendig kompetanse for behandling av saken.
3. Styret gis nødvendig budsjettrammer til gjennomføring av saken.
4. Styret skal rapportere gjennom styrereferat, infoskriv og årsberetning både framdrift, resultat og økonomi i saken.

5.2 Huseiernes Landsforbund

Styret meldte Solvangen Huseierlag inn som medlem i Huseiernes Landsforbund sommeren 2024. Bakgrunnen for dette var at styret så behovet for å få juridiske vurderinger knyttet til saker som blant annet kommunens plan for utskifting/oppgradering av pumpestasjon, oppgradering av overvannsnettet, spørsmål angående renovasjonsløsning og oppgradering/justering av egne vedtekter. Medlemskapet koster kr. 3.100,- per år og gir rabattert juridisk hjelp samt tilgang til mye informasjon og kunnskap som følger med medlemskapet.

I tillegg til Huseierlagets medlemskap foreslår styret at det også inngås Premium medlemskap. Det betyr i så fall at samtlige huseiere vil bli medlem i Huseiernes Landsforbund, for en kostnad på kr 300,- per husstand i tillegg til huseierlagets medlemskap på kr 3.100,-. Som fellesinnmeldte er prisen kr 300,- mot kr 639,- som enkeltmedlem.

Som medlem vil alle huseiere gjennom Premium medlemskap blant annet få tilgang til gratis jusstelefon, gratis byggteknisk rådgivning og Huseiernes digitale kontrakter som samboerkontrakt og utleiekontrakt. Medlemmer får også tilgang til Huseiernes kurs eller digitale kurs om ulike boligtema.

Medlemmene får også tilgang til medlemsrabatter for privatmedlem på for eksempel forsikring, bank, møbler og håndverketjenester.

Styrets forslag til vedtak:

1. Solvangen Huseierlag fortsetter som medlem i Huseiernes Landsforbund.
2. Solvangen Huseierlag inngår Premium medlemskap i Huseiernes Landsforbund.
3. Det budsjetteres med kr 3.100,- for huseierlaget, og kr. 300,- per hus, totalt kr 22.900,-.

5.3 Utebelysing på feltene

Generalforsamlingen i 2024 vedtok at utvalget skulle komme med en anbefaling på framtidig valg av utelamper. Bakgrunnen for dette er at dagens utebelysning er gammel og det er vanskelig med å skaffe kupler som de som opprinnelig ble montert. I tillegg er det ikke ensartet belysning på området, og flere av dagens lysstolper er skjeve og lite pene. Utebelysningen er også et viktig bidrag til hvordan Solvangen fremstår som område estetisk og arkitektonisk.

Utvalget har nå sammen med arkitekt levert sitt innspill til generalforsamlingen, se egen sak. Forslaget fra bevaringsutvalget er to typer av lamper som de mener vil passe inn på Solvangen. Bilder av lampene er også vedlagt. Den ene er Aria fra Selux, mens den andre er Kule-mastearmatur fra Bega.

Ut fra bildene kan det se ut som om det er bare Kule-mastearmatur fra Bega som kan levere runde kupler, men ifølge bevaringsutvalget kan begge leveres med rund kuppel. Da det ikke er bilder på denne løsningen fra begge leverandører ønsker ikke styret at det fattes en løsning på valg på årets generalforsamling. Styret mener også at ved valg av nye utelamper på feltene må også lyktestolpene skiftes ut, slik at de framtidige utelysene på feltene fremstår helhetlige og ordentlige.

Styret foreslår at generalforsamlingen ikke vedtar valg av utskiftning av utebelysningen på årets generalforsamling. Begrunnelsen for dette er både at styret klarte å finne kupler fra Ellos som kan fungere som en midlertidig løsning, samt huseierlagets økonomi og at det ikke per nå er noe kostnadsoverslag på hva en slik utskifting vil koste.

Styrets forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen ber styret innhente pris på utskifting av både lyktestolper og belysning.
2. Generalforsamlingen ber styret komme tilbake til generalforsamlingen i 2026 med forslag til gjennomføring av utskifting av utebelysningen på Solvangen med utgangspunkt i de alternativene som bevaringsutvalget har foreslått.

5.4 Forfalt innbetaling – inkasso

Selv om det per i dag ikke er et vesentlig problem med utestående krav, ønsker styret at det foreligger klare rutiner på hvordan huseierlaget skal forholde seg til eventuelle utestående restanser. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen fatter et vedtak om hvordan slike saker skal følges opp.

Nåværende rutine er at huseierlagets regnskapssystem sender automatisk purring per e-post 10 dager etter forfall. Deretter tar huseierlagets kasserer direkte kontakt med huseiere som har

utestående kontingenter eldre enn to måneder. Vi har også en avtale om at vår regnskapsfører kan følge opp ikke betalte kontingenter gjennom purring.

Huseierlaget har likevel per i dag ingen mulighet til å kreve innbetaling utover å purre opp utestående fordringer. Det er viktig at alle huseiere betaler inn sin del av løpende kostnader rettidig. Styret foreslår derfor at det bør være mulig å gå til inkassokrav ved lengre etterslep på betaling enn 3 måneder. Ifølge Huseiernes Landsforbund kan alle borettslag og sameier ha vedtak om bruk av rettslig inkasso.

En avtale med et inkassobyrå vil antakelig ha en viss kostnad for huseierlaget, men vi vil da være sikret at utestående krav faktisk blir fulgt opp. Styret antar også at en avtale med et inkassobyrå vil kunne ha en tydelig signaleffekt og virke preventivt.

Styrets forslag til vedtak:

1. Solvangen huseierlag inngår avtale med et inkassobyrå.
2. Utestående fordringer som er eldre enn tre måneder kan sendes til inkasso for oppfølging og innkreving.

5.5 Forslag til oppgraderte/justerte vedtekter

Vedlagt er både dagens vedtekter fra 1974 samt forslag til oppgraderte/justerte vedtekter.

Det er mange årsaker til at det er behov for å få både oppgradert og justert vedtekter som har stått uendret i over 50 år. Det gjelder blant annet lover som regulerer forholdet for sameier og beboere, for eksempel Lov om Sameige. Det gjelder også behovet for å ta inn i vedtektene forhold som ikke er omtalt i dagens vedtekter og det er behov for en språklig oppdatering.

Som kjent hadde forrige styre utarbeidet forslag til nye vedtekter til generalforsamlingen i 2024. Generalforsamlingen vedtok å sende forslaget tilbake til styret for så å komme med nytt revidert forslag til årets generalforsamling. Merknadene til forslaget gikk blant annet på:

- behov for å vedtektsfeste en økonomisk buffer/fond for framtidige økonomiske utfordringer.
- forslag til vedtektsendringer måtte fremmes skriftlig for å kunne behandles.
- bestemmelser om avhending må være i samsvar med Lov om Sameige.
- forslaget til paragrafen om reguleringsbestemmelser endres.
- alle paragrafer får en overskrift.

Styret har i det forslaget som nå sendes ut forsøkt å ta inn disse merknadene.

Forsaget til oppgradering/justering er forelagt advokat i Huseiernes Landsforbund. Med unntak av forslaget til paragraf 9, som han mente var utydelig, hadde han ingen merknader til de endringer som styret foreslår. Styret her derfor endret forslaget til paragraf 9 i tråd med advokatens anbefaling. Det er også foretatt en opprydding i paragraf 9 slik at det tydelig går frem om det gjelder ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

I det utsendte forslaget til oppgraderte/justerte vedtekter er alle endringer som styret foreslår skrevet i kursiv. Styret håper det gjør det enklere å se hvor det foreslås endringer.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag til nye vedtekter.

Sak 6 Styrets forslag til budsjett for 2025

Kontonr	Konto	Regnskap 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter			
3100	Kontingent huseierlag avgiftsfri	2 019 600	**2 376 000**
3101	Engangsinnbetaling	1 320 000	**-**
3104	Renteinntekter	341	**5 000**
3401	Tilskudd fra ROAF		**-**
Sum driftsinntekter		**3 339 941**	**2 381 000**
Driftskostnader			
Vann og avløp			
6101	Oppfølging av vann og avløp	45 613	**242 000**
6102	Strømpelegging overvannsledninger	1 509 938	**786 000**
6103	Spyling av hovedledninger	35 699	**22 000**
Avfallsbrønner			
6105	Godkjenning av avfallsbrønner	69 109	**200 000**
El-nettet			
6201	El-årsavgift	7 311	**9 000**
6202	Befaring av El-nettet	30 513	
Kabel-TV			
6301	Digital grunnpakke kabel-TV	434 808	**450 648**
Vedlikeholdsutvalget			
6401	Vintervedlikehold	89 863	**90 000**
6402	Sommervedlikehold	227 555	**250 000**
6403	Dugnadskostnader	17 656	**20 000**
6404	Lekeplass	2 000	**2 000**
6406	Mikroparselldyrking	7 029	**10 000**
Bevaringsutvalget			
6503	Opprydding fellesområde		**80 000**
6504	Sprøyting av uønskede planter	15 000	**20 000**
6506	Asbestkartlegging		
6508	Asfaltering parkering felt E		**25 000**
Administrasjon			
6601	Leie postboks	1 466	**1 466**
6602	Porto, blomster mm	1 500	**2 000**
6604	Bank og kortgebyr	4 744	**4 800**
6605	Godtgjørelse styrets leder	34 230	**34 230**
6606	Nettside	2 527	**2 550**
6700	Generalforsamling	12 778	**8 200**
7400	Kontingent Huseiernes landsforbund	3 100	**22 900**
Regnskap			
6800	Regnskapshonorar	30 788	**32 000**
6801	Leie regnskapspro. PowerOffice	20 348	**20 000**
Sum driftskostnader		**2 603 574**	**2 334 794**
Driftsresultat		**736 367**	**46 206**

Kommentarer til budsjettet

Som det fremgår av forslaget til budsjett legger styret opp til at også 2025 vil ha aktiviteter med utgifter som krever at dagens kontingent opprettholdes. Det viktigste tiltaket er å få gjennomført nødvendig oppgradering av overvannsnettet, og med det forslaget som ligger inne i budsjettet vil den jobben bli sluttført i 2025. Som det går frem av egen sak foreslår styret å rydde opp i den uavklarte saken med dagens brønner for glass og papp/papir og hente inn etterslep på trær og busker på fellesområdene samt parkeringsplassen ved felt E. Ut over dette er det en generell kostnadsøkning til våre samarbeidspartnere.

Som det går frem av regnskapet hadde huseierlaget per 31.12. litt over 800.000,- kr inne på konti. På generalforsamlingen i fjor var signalene tydelige på at det var viktig å bygge opp en økonomisk buffer slik at det framtidig ikke skulle bli behov for store ekstraordinære innskudd. Det vil derfor fortsatt være behov for å styrke bufferen, men styret ønsker ikke å øke kontingenten, men heller styrke huseierlagets buffer over flere år.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til budsjett for 2025, med en kontingent på kr 3.000,- per måned fram til neste generalforsamling.

Sak 7 Valg

Innstilling fra valgkomiteen for året 2025/26

Valgkomiteen har bestått av Odd Glasø Knutsen og Martine Melby

Valgkomiteen har følgende innstilling:

A) Valg for 1 år

Styreleder:	Audun Fiskvik, felt D nr 126	gjenvalg
Bevaringsutvalg:	Karl Erik Olsen, leder, felt C nr 94	gjenvalg
	Marit Mannerud Martinsen, felt E nr 12	gjenvalg
Vedlikeholdsutvalg:	Svein Bergum, leder, felt A nr 66	ny som leder
	Maria Bjune, felt F nr 40	ny
Vann og avløpsutvalg:	Terje Skjølsvik, leder, felt E nr 6	gjenvalg
	Johan Stenvig, felt F nr 28	gjenvalg
Internett, TV og El	Bjørn Arild Skaug, leder felt B nr 84	gjenvalg
	Joakim Kalbakk, felt F nr 42	ny
Mikroparsellgruppe	Torbjørn Bull-Njaa, leder felt A nr 58	gjenvalg
	Paul Walvik-Joynt, felt C nr 106	gjenvalg
Valgkomite:	Odd Glasø Knutsen, leder, felt A nr 48	gjenvalg
	Martine Melbye, felt C nr 110	gjenvalg

Kontaktpersoner:

Snøbrøyting/strøing	Svein Bergum, felt A nr 66	ny
Sommervedlikehold	Svein Bergum, felt A nr 66	ny
Vann og avløp	Terje Skjølsvik, felt E nr 6	gjenvalg
Mikroparsell:	Torbjørn Bull-Njaa	gjenvalg

B) Valg for 2 år

Revisor:	Helle Paulsen, felt E nr 14	ny

Feltrepresentanter, valgt av beboerne på feltene:

Felt A:	Roar Wister	gjenvalg
Vararep.	Evy Ann Bergum	gjenvalg
Felt B:	Hans Rogne	ny
Vararep.	Bernt Solheim	ny
Felt C:	Kristin Jacobsen	ny
Varaewp.	Paul Walvik-Joynt	ny
Felt D:	Torleif Wareberg	gjenvalg
Vararep.	Anja Stidahl	gjenvalg
Felt E:		ny
Vararep.		ny
Felt F:	Arve Hermansen	gjenvalg
Vararep.	Turid Lundschien	gjenvalg

Solvangen 18.02.25

Odd Glasø Knutsen og Martine Melby

Vedlegg 1

Vedlikeholdsutvalgets årsrapport

Beskrivelse vedlikeholdsutvalget

Vedlikeholdsutvalget har ansvar for det daglige vedlikeholdet av fellesområdene på Solvangen. Sommervedlikeholdet skjer i form av feiing, gressklipping, beskjæring av busker og godkjenning av lekeplass. Vintervedlikeholdet skjer i form av snøbrøyting og strøing. Dette arbeidet utføres av innleid leverandør og for tiden er det Embre park og anlegg AS.

Status

Vedlikeholdsutvalget arrangerer i samarbeid med bevaringsutvalget årlige dugnader på Solvangens område. Det ble i 2024 arrangert to dugnader.

Vi leier inn en stor container for hageavfall til dugnadene og vi ser at dette har redusert bruken av hageavfallsplassen betydelig.

Den årlige kontrollen av lekeplassen ble utført av Embre i 2024.

Samarbeidet med Embre park og anlegg AS har fungert godt. Det har i november/desember vært noen tilbakemeldinger av på brøytingen på feltene. Dette er tilbakemeldt til Embre og de er tilgjengelige og responderer normalt raskt på disse henvendelsene.

Kontrakten for sommer- og vintervedlikehold er toårig, og avtalen med Embre park og anlegg AS ble forlenget i 2023 og utgår 1.november 2025.

Vedlegg 2

Bevaringsutvalgets årsrapport

I år har Bevaringsutvalget hatt følgende saker som det rapporterer på:

1) Dugnader, vår- og høstdugnad gjennomført i henhold til plan.
2) Vært en aktiv deltaker i prosjektet med nye avfallsbrønner på Solvangen.
3) Oppdatert handlingsplan for Solvangens grøntområder.
4) Utarbeidet et utkast til en utvidet handlingsplan for Solvangens områder.

Bevaringsutvalget har i samarbeid med Vedlikeholdsutvalget arrangert to dugnader i år hvor det har vært godt oppmøte og svært god innsats. Arbeidene har vært utført i tråd med gjeldende handlingsplan for området, og deler av gjenstående arbeid er lagt inn i forslag til ny handlingsplan. Samarbeidet med Vedlikeholdsutvalget har vært meget godt.

Bevaringsutvalget engasjerte seg i saken med nye avfallsbrønner og ble etter hvert tatt med i styrets prosesser. Bevaringsutvalgets innledende brev til styret er vedlagt denne beretningen, styrets beretning dekker resten av prosessen hvor Bevaringsutvalget var representert ved leder.

I arbeidet med ny handlingsplan for Solvangens grøntområder ble det klart for utvalget at det burde eksistere et levende dokument for hele Solvangens områder, og ikke bare grøntområdene. Bevaringsutvalget har laget et utkast til et slikt dokument. Dokumentet er ment som en komplettering av generalforsamlingspapirer, reguleringsbestemmelser, vedtekter og huseierlagets handlingsplaner. Foreløpig er det gitt tittelen utvidet handlingsplan.

Bevaringsutvalget noterer seg at asfalteringen og fullføringen av trefellingen utenfor felt E ikke er fullført. Styret anmodes om å gjennomføre som beskrevet i Bevaringsutvalgets anbefaling datert 23. juni 2023. Dette er også lagt inn i utvidet handlingsplan.

Det er fortsatt noen ønsker fra felt E å felle flere trær langs gjerdet mot gården. Dette må prosjekteres og vedtas. Forrige felling, for to store trær i 2022, kostet felling, opprydding og stubbefresing til sammen 36.250 inkl mva.

Bevaringsutvalget merker seg at det mangler beplantning langs i mellomgangen inn til felt D fra fellesområdet. Her bør det plantes på nytt.

Budsjett

Budsjettinnspillet er avhengig av hva styret tar videre til generalforsamlingen, vi trenger ikke gjøre alt samme året, men kan spre det litt i tid:

Handlingsplan (nummereringen refererer til handlingsplanen nummerering)

1. Skifte rognetre. Fjerning av gammelt tre, plante nytt, inkl stubbefresing. 15.000 inkl mva.
2. Krever beslutning, vil hente anbud etter vedtak.
3. Fjerne sibirkornell, plante potentilla. Fjerning: 8.000 inkl mva. Plante potentilla: 25.000 inkl mva.
4. Plante kirsebærtre (her er det allerede stubbefrest), 15.000,- inkl mva.

Annet

- Sprøyting av parkslirekne, 20.000,- inkl mva.

Dugnader

Vårdugnad ble gjennomført onsdag den 15. mai kl 1700 – 2000, med arbeid fra klokken 17 til klokken 19, deretter sosial mat og kaffe fra klokken 19-20.

Dugnadene i 2023 ble stort sett ferdig med områdene innenfor ringveien og mye utenfor ringveien. Utenfor ringveien arbeidet vi fra hageavfallsplassen og frem til mikroparsellen. På vårdugnaden ble følgende områder prioritert:

- I tillegg må hele området fra hageavfallsplassen til mikroparsellen ryddes for kratt og ettervekst.
- I området lengst mot Lillestrøm vokser det nå frem kratt som må klippes.
- Området utenfor felt D mot jordet må ryddes for ettervekst etter i fjor, her forventes det ikke å ha kommet mye.
- På hageavfallsplassen trenger vi å rydde noe av det som nå ligger på eller nær kanten.
- På fellesområdene er det kommet inn følgende punkter til høstdugnaden:
- Fortsatt mye kratt utenfor C-feltet som kan fjernes, på hjørnet mot D-feltet og ringveien.
- Det er fortsatt noe kvist etter klippingen av hekkene.

Høstdugnaden ble gjennomført lørdag den 12. oktober kl 1200 – 1500. med arbeid fra klokken 12 til klokken 14, deretter sosial mat og kaffe fra klokken 14-15.

Vårdugnaden ble stort sett ferdig med områdene innenfor ringveien og mye utenfor ringveien. Utenfor ringveien arbeidet vi fra hageavfallsplassen mot mikroparsellen. På høstdugnaden ble følgende områder prioritert:

- På hageavfallsplassen trenger vi å rydde noe av det som nå ligger på eller nær kanten.
- Det er meldt inn noen småtrær og busker som ønskes klippet langs hus.
- På lekeplassen vokser det i sanden, her må lukes.
- Området rundt benken ved lekeplassen, her gror det igjen. Det er også mye gress over brosteinen.
- Hekkene på fellesområdene må ryddes for småtrær og brennesler.
- Området fra hageavfallsplassen til mikroparsellen må ryddes for kratt og ettervekst.

Huseierne oppfordres til å rydde inntil eget hus, men om det er større trær eller busker tar vi det på dugnaden. Huseierne bør bli spurt om de ønsker trærne tett inntil husene sine. Trær, syriner og andre busker må da vedlikeholdes, ellers anbefales de fjernet.

Til dugnadene trenger vi grenklipping, vi trenger ryddesagen i drift for å ta krattskog, og vi trenger en motorsag til å kutte trær. Vi trenger oppmøte av sterke personer som kan flytte (deler av) medium store trær til hauger eller container som sist.

I forbindelse med dugnaden bestiller styret en stor container som vil bli satt på snuplassen slik som sist og den vil bli stående noen dager etter dugnad om det er felt som ønsker å gjennomføre en feltdugnad i tilknytning til denne helgen.

Containeren forutsetter vi vil ha kapasitet til å ta planter og kvist fra både fellesdugnaden, feltdugnadene og den enkelte huseiers eget hageavfall. Husk at containeren ikke kan benyttes til annet avfall.

Til dugnadene oppfordres huseierne å ta med seg eget redskap.

Kommentarer til styrets dokument «Orientering om avfallsbrønner på Solvangen», datert 29. august 2024.

Bevaringsutvalget er bedt av styret å kommentere dokumentet «Orientering om avfallsbrønner på Solvangen» sendt huseierne 29. august 2024.

I denne saken vil Bevaringsutvalgets kommentarer avgrense seg til om styrets forslag til løsning er utformet i tråd med Solvangens arkitektoniske plan for området. Bevaringsutvalget har ikke behandlet forslag som er utenfor det vedtak som generalforsamlingen 2024 fattet.

Det skal nevnes at Bevaringsutvalget gikk mot styrets første versjon av løsning, på eget initiativ og etter anmodning fra huseiere som kontaktet utvalget. Grunnen til utvalgets reaksjon var et forslag som brøt med Solvangen arkitektoniske uttrykk. Bevaringsutvalget har etter dette vært representert som rådgiver i deler av styrets prosess for det fremsendte forslaget.

Hageavfallsplassen slik den er i dag ble ferdigstilt våren 2014 med to avfallsdunker, beplantning og hellelagt sti. Solvangen Huseierlag var sammen med ROAF med på et pilotprosjekt som gikk på å samle glass/metall og papp/papir i felles avfallsdunker, og vi fikk den gang økonomisk støtte til prosjektet. Utformingen og beplantningen foran avfallsdunkene (Aronia og Eplehekk plantet annenhver) ble skissert av Mari Kollandsrud i samarbeid med Bevaringsutvalget. Prosjektering og gjennomføring var et samarbeid mellom Bevaringsutvalget og Vedlikeholdsutvalget, støttet av styret og Generalforsamlingen i Solvangen Huseierlag.

Løsningen fra 2014 er basert på tømming av avfallsdunkene fra ringveien. Avfallstilbudet ble raskt populært. Det har vært svært få negative tilbakemeldinger på løsningen.

En erfaring fra dette prosjektet er at beplantningen vokste meget langsomt. Dette var overraskende, og en teori er at stedlig masse ikke ble skiftet ut i stor nok mengde. Hekkene brukte seks/syv år på å nå sin størrelse i dag.



Avfallsdunker, beplantning og hellelagt sti i 2014 (venstre), samme motiv i 2019 (høyre).

Løsningen styret foreslår med seks kontainere og avkjøringsvei er en utvidelse av området. Samtidig har området hatt denne funksjonen noen år og det har vært lite klager. Ny løsning betyr mer synlighet av kontainere sammenlignet med i dag og det fordrer god beplantning. Bevaringsutvalget viser til skissen for ny løsning, og berømmer styret for å ha planlagt med store nok planter til å gi skjul fra dag en. Utvalget finner det også positivt at styret legger opp til gjenbruk av plantene og dunkene som er der i dag. Eplehekken og Aronia har nå en størrelse som vil gi skjul bak av kontainerne og dempe det harde uttrykket anlegget ellers ville fått. Beplantningen er tidstypisk for Solvangen og i tråd med beplantningen ellers på Solvangen.

Bevaringsutvalget forventer at entreprenør vil argumentere med at det vil koste for mye å gjenbruke beplantning, samt at de ikke vil overleve dette. Da må styret bestille tilsvarende størrelse og type, samt sørge for mye nok utskifting av stedlig masse til at plantene kan trives. Det er ikke aktuelt med andre typer planter som nok også vil være et forslag fra entreprenør. Plantene er i tråd med beplantningsplanen på Solvangen og dette er viktig.

Denne løsningen vil, slik forslaget står, bli Solvangens eneste søppeltømmingsanlegg. Da er det positivt med avkjøringsvei slik at passerende trafikk ikke hindres enten avfall skal leveres eller søppeldunker skal tømmes. Avkjøringslommen vil også kunne bli ryddet for snø samtidig med ringveien.

Bevaringsutvalget har vært på befaring, målt og diskutert løsningen utenfor felt E som generalforsamlingen vedtok. Utvalget ser at det er marginale mål og frykter at deler av det etablerte parkanlegget må vike for infrastrukturtiltak knyttet til søppeldunkene, som utvidet vei eller rett og slett plass til søppeldunker. Utvalget mener risikoen er stor for at en helt ny løsning med avfallsdunker her vil påvirke Solvangens utseende negativt. Det er f.eks. ikke nok plass til å etablere bredere vei, som krevet, i det området hvor søppeldunkene er tiltenkt.

Konklusjon

Bevaringsutvalget støtter styrets forslag om å etablere søppeldunker ved hageavfallsplassen som beskrevet i utsendt informasjon. Bevaringsutvalget fraråder etablering ved felt E som generalforsamlingen vedtok grunnet varslede inngrep i eksisterende parkanlegg.

Bevaringsutvalget berømmer styret for å gjenbruke både beplantning og avfallskontainere. Bevaringsutvalget er meget opptatt av at beplantning og skjerming samt fasader på avfallsdunkene blir helhetlig og i tråd med det som allerede er der.

Vedlegg 2a

Utvidet handlingsplan for Solvangen (2025-2030?)

Bakgrunn

Korte- og langsiktige tanker for sameiet Solvangen huseierlags felles grøntområder, både innenfor og utenfor ringveien (adkomstveien med adresse Solvangen). Formålet er å sikre oppfølging, vedlikehold og utvikling av områdene.

Dette dokumentet oppdateres jevnlig, med ansvaret lagt til Bevaringsutvalget. Dokumentet må leses i sammenheng med huseierlagets handlingsplan for grøntområder og planteplan. Samlet skal disse dokumentene utfylle reguleringsbestemmelsene og vedtektene som Solvangen huseierlag styrer etter. Dokumentet behandles på Genralforsamlingen.

Situasjon

Skjettenområdet er for tiden ikke prioritert for vekst i kommunens planer for bolig- og forretningsutvikling, men Solvangens tilstøtende nærområde mot sør, Nordbyjordet, var nylig aktuelt både for et planlagt idrettsanlegg og for anlegg av en tur-/sykkelsti som skulle forbinde Skjetten med gangveisystemet langs Nitelva. I skrivende stund er oppstart av disse prosjektene ikke bestemt.

I kommunestyremøtet den 16. juni 2021 ble det fattet flere vedtak angående Nordbyjordet. Blant annet skal det anlegges et beplantningsbelte mellom Solvangen og idrettsanlegget. Dette er beskrevet i kommuneplan for Skedsmo kommune 2019-2030, og videreført i kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune 2023 – 2035 (side 54).

Vi må forvente fortsatt dynamikk i våre nærområder.

Omfang, indre og ytre områder

Solvangen består av 66 hus med et samlet tomteområde på 66 mål.

Adkomstveien Solvangen, Ringveien, er overtatt av kommunen. Huseierlaget har ikke ansvar for vedlikehold, belysning eller brøyting.

Solvangens indre områder kan kort beskrives som områdene innenfor ringveien og tilsvarende de ytre områdene ligger utenfor ringveien.

De *indre* områdene omfatter

- beplantede indre *tun* for de enkelte boligfelt med asfalterte adkomstveier, reserve-/gjeste-parkering, bed/busker og felles sitteplass/parkbenk, sandkasse og belysning. Hvert felt besørger/bekoster selv vedlikehold av sitt tun i samsvar med felles planer og retningslinjer.
- gangveier/-stier og grøntområder innenfor ringveien og mellom feltene inklusive midtfeltet med lekeplassen, samt tomta i nordvestre hjørne utenfor ringveien og området ved fyllplassen.

Løpende vedlikehold som gressklipping og trepleie på de indre områdene og veiskulder utenfor Ringveien besørges i hovedsak av ekstern entreprenør etter faste avtaler, for tiden (2025) Embre park & anlegg AS. Etter avtale har Embre også ansvar for ettersyn og godkjenning av *lekeplassen*.

De *ytre* områdene omfatter

- friarealet utenfor Ringveien mot Valstadbekken og Nitelva

- grasbakken og fyllplassen med papir- og glass-/metallcontainerne ved transformatorkiosken mot nord
- et område (den tidligere ballplassen) øst mot elva disponeres til mikroparselldyrking etter avtale fram til 2034 med anledning til forlengelse

Vedlikehold av områdene utenfor ringveien besørges inntil videre i hovedsak ved dugnad.

Det er to områder som behandles som indre områder, selv om de ligger i det ytre området:

1. Plassen i nord med konteinere for resirkulering av glass/metall og papp/papir. Her er det også praksis for å kaste mindre mengder hageavfall. Plassen benevnes ofte «hageavfallsplassen».
2. Plenarealet i nord-vest mellom Valstadsvingen 10 og Solvangen 37. Dette området refereres til som «trekanttomten».

De ytre områdene har, med unntak av ballplassen/parsellplassen, ikke vært planlagt disponert til spesielle formål. I alt vesentlig har de ytre områdene fremstått som en forlengelse av grøntstrukturen langs elva, uten annen pleie enn sporadisk rydding av kratt, de senere årene på vår- og høstdugnadene.

Kommunen har retningslinjer for friområdene langs elva. Solvangen huseierlag tar i sin grøntplan så langt mulig sikte på å tilpasse seg hovedtrekkene i disse. Det har liten hensikt å rydde området så det blir mer parklignende. Det har også en verdi i seg selv at det er et visst dyreliv i området, der streifdyr av rådyr, rev og elg jevnlig har blitt observert.

Området inngår for øvrig i det som i kommuneplanen omtales som del av grøntstruktur og forbindelseslinjer for dyre- og fuglelivet langs elva.

Mikroparsellen

De siste årene har ballplassen etter avtale med styret og støtte fra generalforsamlingen vært benyttet til mikroparselldyrking. Denne avtalen går til 2034 med mulighet for forlengelse.

Dette er aktivitet som foregår i LNF-området, og det er viktig at området fremstår ryddig og tiltalende.

Hageavfallsplassen

Fyllplassen for hageavfall bak transformatorkiosken er derimot en utfordring. Vår bruk av skråningen til dumping av hageavfall kan oppfattes å grense til forsøpling, og området har vist seg utsatt for spredning av uønskede planter. Vi har hatt hjelp av kommunen til å fjerne en forekomst av kjempespringfrø, uten at dette har vist seg effektivt.

Vår bruk av fyllplassen må påregnes å bli stadig mer begrenset i løpet av de kommende år. Det vil blant annet kreve økt bruk av kontainere for bortkjøring av hageavfall fra sameiets side. Planmessig dumping av kvist og småtrær fra rydding i områdene langs veien bør unngås. Et alternativ til bortkjøring er kverning.

Området nedenfor fyllplassen mot nord utgjør restene av en mindre ravine. Kommunen nevner spesielt denne naturtypen i sine generelle grøntplaner, men «vår» ravine er ikke nevnt spesielt her. Litt lenger ned i dalen går Valstadbekken i rør. Et gitter sikrer overgangen, det krever tilsyn.

Trær og busker

Da boligene på Solvangen ble oppført, var området åpent og utsatt for vind. Treplantingen var et grep for å motvirke dette. I alt ble det plantet ca 170 trær som del av fellesanlegget. Det er viktig at når trær felles skal de erstattes. I de senere år har vi erstattet rogn og lønn med japanske kirsebærtrær, etter anbefaling fra Mari Kollandsrud og anleggsgartner.

I dag er det en fin blanding mellom små og store trær på Solvangen som bør opprettholdes.

Med årene siden vår særpregede atriumsbebyggelse ble oppført, har oppfatningen av enkelte vekster som for eksempel rosa rugosa endret seg, men det er et poeng at det enhetlige preget beholdes på områder som er felles, også om enkelte plantetyper skiftes ut. Dette er et felles ansvar.

I utgangspunktet har det vært plantet lønn og asal på kvartalsplassene, lønn også i alleen ved innkjørselen til området, østover ned fra lyskrysset. De øvrige fellesområdene har vært beplantet med ask og rogn. Det som i ettertid har kommet til, er ofte gråor, som har spredt seg fra friområdene langs elva.

Bevaringsutvalget har ved hjelp av Mari Kollandsrud laget en planteoversikt til bruk på Solvangen, se eget dokument.

I de ytre områdene har det etter felling av grantrærne vært gitt prioritet til bjørk, rogn, furu, gran og kirsebær. Hensikten har vært å etablere en lettere skog enn den tunge granskogen som var der tidligere. Granskogen var ikke en del av arkitektenes plan for området.



Bilde fra Solvangen sett fra Nitelva, hentet fra solvangenhuseierlag.no. Foto: Johan Brun (bildet tatt tidlig 1970-tallet.)

Farge- og materialvalg på Solvangen

Se fargeplan på Dropbox (solvangenhuseierlag.no), gjerder rundt atriene er det utarbeidet tegninger for.

Resirkulering- og avfallshåndtering

Det er i skrivende stund usikkert hva som skjer med vår løsning for resirkulering og avfallshåndtering. Det vi vet er at fra 2025 vil det bli fire avfallsdunker for hvert hus. Disse vil komme med en mer komplisert tømmeplan enn vi er vant med i dag. På de minste feltene vil det nå være 36 avfallsdunker, de største vil ha 52 beholdere. Arkitektenes plan om skjult søppelhåndtering er under press.

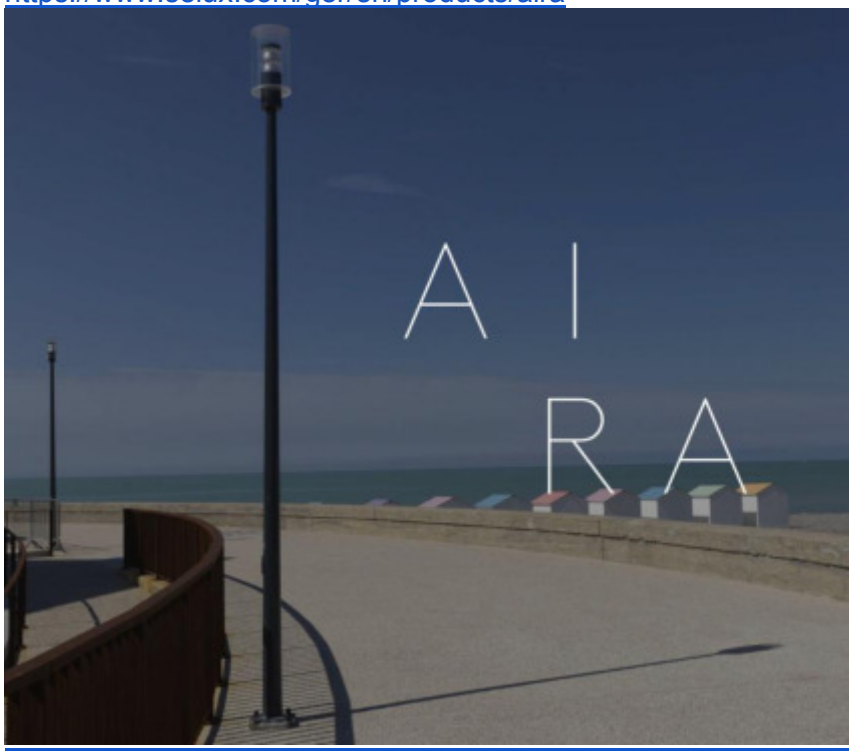
Det er varierende plass i våre carporter til dette, det er varierende plass på de enkelte felt utenfor husene på tømmedag og for ROAFs og våre beboeres biler skaper dette problemer, riktignok i varierende grad.

Bevaringsutvalget har støttet arbeidet til styret med felles avfallsanlegg.

Lamper på feltene

Det er i dag forskjellige typer lamper på feltene. Styret har gitt Bevaringsutvalget i oppdrag å komme med en anbefaling på lampevalg. Følgende lamper er ved hjelp av arkitekt funnet å passe Solvangens estetikk.

https://www.selux.com/ger/en/products/aira





https://www.bega.com/nb-no/produkter/utendrsarmaturer/mastarmaturer/kule-mastearmaturer-85098/?product-finish=coating-graphite&colour-temperature=3000





Feltene og helheten

De indre områdene på Solvangen har i utgangspunktet grønt- og bruksplaner fra arkitektenes side, med enkel beplantning langs gjerder og sentralt omkring midtplassen på de enkelte tun.

Fargen på gjerdene har over tid kommet til å sprike noe. Her vises til eget dokument om fargebruk. Gjerdene er det utarbeidet tegninger for. Informasjon om alt dette skal ligge på Dropbox.

Lekeplassen og grøntområdet på midtplassen er et felles gode. Fra arkitektenes side er området tenkt tilrettelagt som sosial møteplass, også for de voksne.

Ekstra parkeringsplass

Etter trefelling utenfor felt E vurderer styret å utvide parkeringsplassen. Det er snakk om å asfaltere området hvor trærne stod. Styret gav Bevaringsutvalget følgende oppgave:

> *En liten befaring utenfor E-feltet viser at der hvor vi tok ned to trær, har Embre nå ryddet opp med tanke på igjensåing. For en del av det område som er planlagt sådd, bør vi vurdere om vi i stedet skal utvide parkeringsområdet utenfor E-feltet ved å legge asfalt. Behov for befaring av bevaringsutvalget.*

Området er avbildet på bildene under. På dette området er det allerede opparbeidet parkeringsplasser for flere biler. Asfalteringen, markert med rød ring, betyr å utvide parkeringen med plass tilsvarende en personbil.





På Solvangen er det press på parkeringsplassene våre, og flere felt har ikke nok plasser inne på feltene, spesielt for gjester. Bevaringsutvalget er enstemmig positive til forslaget:

- asfalteringen vil komplettere området geometrisk da man vil kunne lage en rett linje i enden av veien
- kanten med brostein bør forlenges og trekkes helt inn til gjerdet når ny asfalt legges og ber om at det er en del av prosjektet
- det vil avlaste feltenes parkeringsproblemer, spesielt ved besøk

HANDLINGSPLAN
FOR SOLVANGENS GRØNTOMRÅDER 2025

Vedlegg 2b



1 NORDSIDEN

På nordsiden av Solvangen er det plantet tre rognebærtrær. Det ene har stoppet veksten, og vi planlegger å bytte ut dette med et nytt og friskt tre.



2 ØSTSIDEN

Søtmispelhekkene på østsiden av Solvangen er vanskjøttet over flere år. Men mindre det legges inn en felles innsats i at disse lukes og holdes ved like, foreslår vi å få fjernet disse.



3 LEKEPLASSEN

Området rundt bordet på lekeplassen er rufsete og delvis dekket av en vilt-voksende sibirkornell. Bevarings-utvalget foreslår å fjerne denne og plante rosa pontentilla-busker.

Buskene er robuste og villige og tilfører farge til det store grøntområdet i midten av Solvangen.

De to trærne i ytterkant av sirkelen beholdes.





4 VESTSIDEN

I den grønne mellomgangen mellom F- og A-feltet ble det felt et gammelt furutre for en del år tilbake.

Nå planlegges det å replante et kirse-bærtre i enden av den lange siktlinjen.



Vedlegg 2c

Planteplan

Busker

Forsythia (gullbusk)
Fint at den blomstrer på bar kvist om våren!
Ulike arter og sorter av gullbusk er enkle å dyrke og trives i mange typer jord. De foretrekker en vokseplass i full sol eller halvskygge. Plant dem ut på voksestedet om våren etter at faren for nattefrost er over. Gullbusk kan også formeres med halvmodne stiklinger på ettersommeren. Beskjæring skjer helst etter at planten har blomstret om våren. Buskene er svært hardføre og tåler temperaturer ned til -25 °C.



Potentilla
Potentillaen blomstrer hele sommeren og er samtidig så hardfør at den kan plantes over det meste av landet. Den trives både i tørr og i fuktigere jord. Den finnes – og kan brukes på Solvangen – i flere forskjellige farger, både gul, hvit og ulike rosatoner. Potentilla bør beskjæres for at ikke busken skal bli brun og stygg. Hver vår bør det skjæres av noen centimeter, og eventuelle døde/brune greiner bør kuttes helt ved rota. Har hele busken blitt stygg og trenger fornying, kan den beskjæres helt ned til 10 cm, på samme måte som med spirea.



Rosa rugosa
Tette, kraftige planter som egner seg ypperlig i alle hager. Bladverket er frodig og sunt og de blomstrer gjentatte ganger gjennom sommeren. De dufter godt og etterfølges av fine høstfarger og nyper. Buskene er hardføre, lettstelte og robuste. Den rosa rugosa-varianten som er valgt på Solvangen har fylte blomster og heter Moje Hammerberg.

NB! Rosa rugosa ikke kan kastes på hageavfallsplassen, selv om den er klippet aldri så smått. Den må leveres på Berger eller annen kommunal avfallsstasjon.



Rosespirea
Rosespirea er en relativt lavtvoksende busk som dekker godt og blomstrer lenge. De fleste sortene er ganske hardføre, de er nøysomme og trenger ikke å dekkes om vinteren.

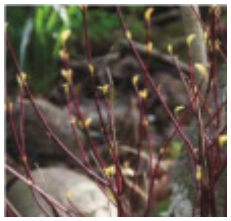


Sjasmin
Vakre blomster og deilig duft!



Busker

Sibirkornell
Frodig busk med fantastisk dekorativ rødfarge på unge skudd. Hvite blomster i juni.
Trives i moldrik jord med jevn fuktighet. Planten bør beskjæres hardt på våren.



Skogskjegg
Skogskjegg har en buskaktig vekst med mange grønne blader. De får lange, skjeggaktige, hvite blomsterstander på toppen. Planten kan bli stor, opptil 2 meter høy, og er mye brukt som prydplante i norske hager. Arten regnes i dag som en av de virkelig gammeldagse og klassiske staudene. Arten trives godt på skyggefulle vokseplasser og er derfor en verdifull prydplante, men den liker seg også i sol. Den er praktisk i det at den kan klippes ned om høsten og således ikke er i veien for snømåking og snømasser.

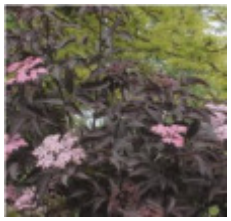


Snøbærbusk
De hvite bærene (egentlig steinfrukter) utvikles om høsten og henger på det meste av vinteren. Snøbærbusken er svært nøysom og hardfør. Den tåler tørr og mager jord, samt skygge, men den får flest bær når den ikke vokser under karrige forhold.

Noen steder kan snøbærbusken utvikle seg til å bli ugressaktig, men med en skarp spade kutter en greit de snikende rotskuddene.



Svarthyll
Fint at den har mørke blader – en kontrast til alt det grønne!
Svarthyll er en busk eller lite tre som kan bli opptil 7 m høyt. Svarthyll blomstrer i juni/juli med gulhvite blomster i opptil 20 cm brede, flate skjermlignende blomsterstander ytterst på greinene. Blomstene har ikke nektar, men en sterk og karakteristisk duft som tiltrekker bestøvende insekter. Svarthyll får blåsvarte, bærlignende steinfrukter i store klaser. Når bærene modnes i september, blir klasen bøyd nedover av vekten.



Svartsurbær/aronia
Tett busk med flotte farger; hvite blomster, røde høstblader, svarte bær. Flott til hekk og buskplanting. Svartsurbær må ha næringsrik, god jord. Den bør ikke stå for tørt. Aronia ser til en viss grad ut til å tåle kompaktjord og jord som drenerer dårlig. Den trives i sol og halvskygge.



Busker

Syrin
Vakker og deilig duftende!
Syriner trives best i full sol. Jorden bør være varm og kalkholdig. Syriner er ikke veldig krevende, men normalt næringsrik jord er fint. Plantene er forholdsvis tørketålende når de er veletablerte, men foretrekker jevnt fuktig jord. De er ganske nøysomme, men normal tilførsel av næring med en dose kalk av og til er viktig for at plantene skal trives. Gi de gjerne kugjødselkompost på våren.



Søtmispel
– blir høye, og bør således fortrinnsvis plantes på fellesområdene og ikke inne på feltene.
Den er en hurtigvoksende hekkeplante som kan ha årsskudd på én meter. Søtmispelen er en hardfør plante som blomstrer tidlig og har rikt med skinnende hvite blomster.



Vedlegg 3

Årsrapport vann og avløp

Deltagere i arbeidsgruppe for Vann og avløp:

- Terje Skjølsvik
- Johan Ingolf Stenvig
- Torleif Wareberg (representant fra styret)

Oppdukkende hendelser:

- 01.03. Hus 38. Overvann i kjeller. Overvannsrør spylt fra kum til felles overvannsrør. Kostnad: 5 415,-
- 29.04. Hus 44. Spillvann opp gjennom sluk i kjeller. Tett spillvannsrør. Røret spylt. Kostnad 4 712,50
- 15.05. Hus 96. Spillvann opp gjennom sluk i kjeller. Propp i spillvannsrør. Røret spylt. Kostnad 3 525,-
- 31.05. Hus 44. Treg uttømming av spillvann. Begynnende proppdannelse. Spillvannsrør spylt. Kostnad 3 618,75
- 27.11. Hus 60. Spillvann opp gjennom sluk i kjeller. Propp i spillvannsrør. Røret spylt Kostnad 3 525,-
- 08.01. Hus 72. Begynnende tett spillvannsrør. Propp i spillvannsrør et stykke fra huset. Røret spylt. Kostnad 3 525,-
- Det har i perioden vært flere mindre alvorlige hendelser og som ikke har medført kostnader for Solvangen.

Planlagt vedlikehold:

- 30.04. Vedlikeholdsspyling Felt A (spillvannsrør ved hus 66 til 46). Gjennomført samtidig med spyling av tett rør hus 44. Ført på samme faktura.
- 27.10. Vedlikeholdsspyling Felt A (spillvannsrør ved hus 66 til 44) og felt B (spillvannsrør ved hus 78 til 82 og ved hus 88 til 86). Kostnad 12 058,75.

Annet vedlikehold:

- 24.09. Rapportert om tett overvannskum ved lekeplass. Kummen var full av jord/grus. Kummen tømt ifm. høstdugnad.

Strømpelegging av hovedstrekk av overvannsrør

Basert på inspeksjon og tilbud fra 2023 ble hovedstrekkene av overvannsørene strømpelagt i løpet av august og september. I forbindelse med denne jobben ble det oppdaget at to områder hadde innsnevringer som skyltes avrettingsmasse/sement. Disse områdene måtte freses for å bli strømpelagt. I tillegg måtte et par gjenstøpte røråpninger pigges opp for å få trukket strømpene gjennom rørene. Selve strømpeleggingen ble gjennomført i henhold til mottatt tilbud. Fresingen og piggingen ble tilleggsfakturert. Total kostnad ble 1 509 937,50.

Hovedstrekkene av overvannsrørene er nå strømpelagt. Det gjenstår noen strekk med rør som har et større antall tilkoblinger. Disse ble målt ifm. strømpeleggingen og anbefales også strømpelagt.

Rehabilitering av pumpestasjon mellom felt D og felt E

Kommunen skal rehabilitere spillvannspumpestasjonen som ligger mellom Felt D og Felt E. Opprinnelig plan var å anlegge en ny pumpestasjon på samme sted som nåværende, i løpet av 2024. Dette ville ha medført utgraving av et stort og dypt hull nært opp til hus på D og E feltet. For å unngå dette ser nå kommunen på alternative løsninger. Den foretrukne løsningen som det nå arbeides videre med, er å benytte en eksisterende pumpestasjon vest for Nordbyveien. Spillvann vil da bli transporter i rør fra området med nåværende pumpestasjon og videre under Nordbyveien. Dette vil uansett kreve graving på Solvangen for fjerning av pumpestasjonen samt for boring av hull for rørlegging. Treet nord for nåværende pumpestasjon vil måtte bli fjernet. Kommunen vil tidligst starte denne jobben høsten 2025. Styret i Solvangen huseierlag blir fortløpende informert om utviklingen av kommunens representant.

Annet:

- 04.05. Overvannskum på Felt D sprukket og skjev. Kummen senere inspisert. Den er i ferd med å rase sammen og må graves opp/erstattes.

Forslag til budsjett for 2025

Oppdukkende hendelser:
Antall oppdukkende hendelser som medførte kostnader for Solvangen huseierlag i 2024 var 6 til totalt 24 321,25. Anslår samme antall i 2025 og legger inn en kostnadsøkning på 10%. Dette gir en kostnad på 27 000,-

Vedlikeholdsspyling:
Totalt fire strekk ble vedlikeholdsspylt i 2024 hvorav tre strekk til en kostnad på totalt 12 058,75. Anbefaler økning med ett strekk for 2025 (grenrør til hus 72). Bruker samme gjennomsnittskostnad pr strekk og øker med 10%. Dette gir en kostnad på 22 000,-

Kontroll/utbedring:
Det er ønskelig med strømpelegging av ytterligere strekk overvannsrør. Disse var ikke inne i planen for 2024. Kostnadsestimat for denne jobben fra TT Teknikk er på 715 000,-. Legger inn usikkerhet på 10%. Dette gir totalt 786 000,-

Overvannskum på D-feltet er i ferd med å rase sammen. Denne må graves opp og erstattes av ny kum. Anslått kostnad på denne jobben er 157 000,- Legger inn usikkerhet på 10%. Dette gir totalt 170 000,-

Hus 72 har tidligere hatt problemer med tett spillvannsrør. Dette har vært forsøkt utbedret. Basert på seneste hendelse så er det fortsatt problemer. Dette bør sjekkes og eventuelt utbedres. Anslår kostnaden ved dette til 15 000,-.

Reserve:
Grunnet store årlige variasjoner i omfang av oppdukkende saker anbefales det å budsjettere med en reserve på 30 000,-

Oppsummert

Oppdukkende:	27 000,-
Vedlikeholdsspyling:	22 000,-
Kontroll/utbedring hus 72:	15 000,-
Strømpelegging:	786 000,-
Overvannskum D-feltet:	170 000,-
Reserve:	30 000,-
Totalt:	**1 050 000,-**

Vedlegg 4

Årsrapport Internett, kabel-TV og el

Vi har idag en avtale med bredbåndselskapet Nokab som leverer TV/strømmetjenester og internett til oss på Solvangen. Signalene blir i hovedsak levert over fiber, men den siste biten leveres den over et eldre coax nett. Nokab planlegger å oppgradere nettet, slik at alle beboere får fiber hele veien inn. Oppgraderingen gjøres uten kostnader for huseierlaget eller beboer.

Iflg Nokab må det legges fiber i fra Skjetten over Bråtajordet til Solvangen. Her blir alt gammelt utstyr skiftet ut med ny fiber plattform. Dette betyr at hvert hus vil får strukket ny fiber kabel som kobles til en ny ruter for fiberbredbånd som også gir trådløst nettverk (Wi-Fi)

Eldre TV dekodere vil oppgraderes med nyeste Telia Play Box.

Nokab vil i løpet av våren presentere planer for når utskifting av coax nettet til fiber nettet skal gjenomføres, for hvert felt og hus på Solvangen.

Da Lillestrøm kommune samtidig denne sommer skifte ut kloak nettet på Solvangen, vil Nokab ha ansvaret for samarbeide med kommunen for utskiftingen av nettet.

Mer informasjon kommer når vi vet mere om fremdriften.

Vedlegg 5

Årsrapport fra mikroparsellgruppa

Parselltilbudet ble opprettet på Huseierlagets årsmøte 2024. Konstituerende møte for parsellene ble holdt 11. april, med 6 av 11 deltakende husstander til stede. Som styre ble valgt Torbjørn Bull-Njaa som leder og Paul Walvik-Joynt som kasserer og dugnadsleder.

Parsellgruppa vedtok følgende vedtekter

§ 1 Mikroparsellene på Solvangen er et felles dyrkingslag for medlemmene i Huseierlaget, der alle beboerne har anledning til å delta. Dyrkingsfeltet er inndelt i parseller a 3 x 3,2 meter, hver normalt beregnet for plass til 6 pallekarmer. Hver bruker kan ha flere parseller.

Brukerne er selv ansvarlige for etablering og vedlikehold av egne parseller med omkringliggende gangveier. Felles oppgaver organiseres ved dugnad.

§ 2 Til finansiering av felles driftskostnader og årsmøtebestemte prosjekter, kan årsmøtet fastsette en årlig avgift. Kostnader knyttet til felles infrastruktur som redskapsskur, kompostbinger og etablering og vedlikehold av gangstier søkes dekket ved tilskudd fra Huseierlaget.

§ 3 Dyrkingslaget velger et styre på tre medlemmer: gruppeleder, kasserer og dugnadsleder. Styret er ansvarlig for kontakten med Huseierlaget og arrangerer årsmøte, dugnader og gjerne en sommerlig sammenkomst på dyrkingsfeltet. Styret velges for 2 år om gangen.

§ 4 Årsmøte holdes årlig i april.

Våren 2025 er det elleve husstander som deltar, med til sammen ca åtti pallekarmer i bruk. Alle ønsker å fortsette. Det dyrkes i hovedsak poteter og grønnsaker for «matauk», som gulrot, løk, asparges, bønner, jordskokk, tomater, rødbeter, selleri og grønnkål mv.

I året som gikk er det anskaffet materialer til et enkelt, åpent redskapsskur, ellers er det kjøpt inn og fornyet en del bark i gangstiene på feltet. Skuret er planlagt satt opp i løpet av våren som kommer. På sikt er det et mål å opprette et større kompostbed langs feltet mot veien. Her vil det derved bli plass til kvernet kvist og kompost fra området.

For budsjettåret er det ønskelig å anskaffe en bensindrevet kompostkvern som også evt kan være til nytte for Solvangen i andre sammenhenger. Videre trenges årlig vedlikehold og etterfylling av bark i gangstiene.

Nye dyrkere ønskes velkommen. Det er fortsatt god plass til flere!

Budsjettforslag til Huseierlaget:
Til mikroparsellene foreslås bevilget kr 10.000 til vedlikehold på feltet samt innkjøp av en bensindrevet kompostkvern.

12.01.25

For mikroparsellgruppa
Torbjørn Bull-Njaa
Paul Walvik-Joynt

Vedlegg 6

Gjeldende vedtekter for Solvangen huseierlag (fra 1974)

SOLVANGEN HUSEIERLAG

2013 SKJETTEN

I Vedtekter for Solvangen huseierlag

§ 1 Formål og mandat

Solvangen Huseierlag er et fellesorgan stiftet for at det areal som huseierne på Solvangen har festet i fellesskap og de anlegg av enhver art som de har felles skal bli bestyrt og nyttet på en tjenlig måte i samsvar med Lov om sameige av 8. juni 1965 med de rettigheter og forpliktelser som flertallsvedtak i denne lov fastsetter. Fellesareal og fellesanlegg som naturlig bare kan utnyttes av det enkelte kvartal skal dog bestyres av kvartalets huseiere i felleskap eller av et av disse oppnevnt styre eller tillitsmann. Solvangen huseierlag skal være registrert som forening i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer.

§ 2 Medlemmenes rettigheter og plikter

Enhver huseier har rett til å nytte det felles areal og de felles anlegg til hva det er bestemt for eller vanlig brukt til. Ingen må tilta seg større bruk enn det som svarer til hans andel, eller gjøre bruk av fellesareal- og anlegg på en slik måte at det unødvendig eller urimelig blir til ulempe eller skade for noen medeier. Bruk som er spesielt vedtatt av huseierlaget og som fører til tap for noen huseier, gir denne eller disse rett til vederlag for tapet.

Hvis huseierlaget treffer beslutninger om nye tiltak som fører til økonomiske forpliktelser, har de huseiere som ikke har stemt for vedtaket adgang til å reservere seg innen 2 uker etter at de har mottatt skriftlig underretning om beslutningen og fristen for reservasjon. Vedtak om slike nye tiltak kan bare treffes med minst ¾ av samtlige huseiere på Solvangen. En huseier som har reservert seg, har senere når som helst rett til å gå inn som deltaker mot å betale sin forholdsmessige andel av anleggsomkostningene.

Reservasjonsadgangen gjelder ikke vanlig vedlikehold.

Dersom det er mest formålstjenlig, kan en interessegruppe få tillatelse til å igangsette tiltak ved forskuttering mot at senere interesserte medeiere kan gå inn som deltaker mot å betale sin forholdsmessige andel.

En huseier som påstår at en beslutning av generalforsamlingen er ugyldig som stridene mot lov eller vedtekter eller at den for ham vil medføre unødvendig eller urimelig ulempe eller skade, må ha anlagt sak innen 6 uker etter at han har mottatt skriftlig underretning om beslutningen og fristen for reservasjon.

§ 3 Medlemskap

Bare eiere av hus i kvartalene A, B, C, D, E og F er medlemmer av laget. Hvert bruksnummer gir rett til ett medlemskap.

§ 4 Kontingent

Kontingent til dekning av lagets utgifter fastsettes av generalforsamlingen på grunnlag av forslag fra styret. Kontingenten skal betales innen den frist generalforsamlingen fastsetter.

II Generalforsamling

§ 5

Huseierlagets høyeste myndighet er generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Hvis generalforsamlingen, et enstemmig kvartal eller styret beslutter det, eller hvis 10-ti-medlemmer krever det, skal styret sammenkalle til ekstraordinær generalforsamling.

Innkallelse til ordinær generalforsamling sendes minst 4 uker, saksliste innen 8 dager før generalforsamling. I innkallelsen skal det gis opplysning om møtested- og tid, samt en frist på 14 dager før møtedagen for innsending av forslag til saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 8 dagers varsel. Varselet må være ledsaget av saksliste.

§ 6

Generalforsamlingen skal ledes av valgt møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp før møtets slutt og underskrives av møtelederen og av minst 2-to-av de tilstedeværende, valgt ved generalforsamlingens åpning. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for medlemmene.

§ 7

I generalforsamlingen har hvert medlem én stemme. Dog kan ett medlem møte med fullmakt (skriftlig) fra maksimalt 12 andre.

§ 8

Generalforsamlingen kan bare behandle og treffe vedtak om de saker som er oppført på sakslisten.

§ 9

Alle beslutninger unntatt vedtektsendringer og unntatt beslutninger som nevnt i § 2, 2. ledd, treffes med alminnelig flertall. Innfinner ikke minst 44 stemmer seg til en generalforsamling, skal den, så sant den er ordinær, utsettes i 14 dager, da den med et hvilket som helst antall stemmer er beslutningsdyktig, unntatt vedtektsendringer og unntatt beslutninger som er nevnt i § 2, 2. ledd, mens den såfremt den er ekstraordinær, innstilles. Alle medlemmene må få varsel om at generalforsamlingen er utsatt med angivelse av ny møtetid- og sted.

§ 10

Valgkomite velges på generalforsamling.

III Styret

§ 11

Solvangen huseierlag skal ha et styre på minst 7 medlemmer som fungerer som forretningsfører. Styret består av formann og en representant valgt for hvert kvartal. De seks medlemmene utenom formannen har normalt en funksjonstid på 2 år. Generalforsamlingen velger selv formann hvert år.

Hvis generalforsamlingen ikke kommer fram til en formannskandidat, skal formannen velges blant styremedlemmene i det nye styret på første styremøte etter ordinær generalforsamling. Den avgående formannen innkalles til dette styremøte og deltar i avstemmingen. Når formann er valgt, skal varamannen for den valgte formann innkalles som fast styremedlem.

Intet styremedlem kan unndra seg vervet.

§ 12

Styremøte skal holdes så ofte som styreformannen eller et av styremedlemmene krever det. Styret er beslutningsdyktig når minst 2/3 av medlemmene er til stede. Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall blant det fremmøtte. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13

Styret representerer huseierlaget utad og tegner dets navn. Formannen gis fullmakt til å undertegne å styrets vegne.

IV Årsregnskap

§ 14

Styret skal sørge for regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning fremlegges årsregnskap og årsberetning. Regnskapsåret følger funksjonsåret.

Årsregnskapet skal undertegnes av styrets medlemmer. Årsregnskap og beretning skal senest innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til samtlige medlemmer.

§ 15

Huseierlaget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen. Revisors funksjonstid er 2 år. Revisor skal så vidt mulig være til stede på generalforsamlingen.

§ 16

Forandring av vedtektene må, i mangel av enstemmighet, vedtas med minst ¾ av samtlige stemmer på Solvangen. Dersom vedtektsendringene ikke er enstemmig vedtatt, skal de oversendes til skifteretten til godkjennelse.

Disse vedtekter er godkjent ved Strømmen skifteretts kjennelser av 26. august 1970 og (for § 11´s vedkommende) av 28. november 1973.

Først utstedt i april 1974

Styret

Vedlegg 7

Vedtekter for Solvangen huseierlag – forslag til nye

SOLVANGEN HUSEIERLAG

2013 SKJETTEN

I Vedtekter for Solvangen huseierlag

§ 1 Formål og mandat

Formålet med Solvangen huseierlag er å sørge for at eiendom og anlegg som huseierne på Solvangen eier i fellesskap, blir bestyrt og nyttet på en tjenlig måte. Dette skal skje i samsvar med Lov om Sameige av 8. juni 1965, med etterfølgende endringer (siste gang 1. januar 2016), og med de rettigheter og forpliktelser som flertallsvedtak i henhold til denne lov fastsetter.

Fellesareal og fellesanlegg som naturlig bare kan utnyttes av det enkelte felt skal bestyres av feltes huseiere eller av et styre eller tillitsvalgt.

Solvangen huseierlag skal være registrert som forening i Enhetsregistret i Brønnøysund med organisasjonsnummer.

§ 2 Medlemmenes rettigheter og plikter

Enhver huseier har rett til å nytte det felles areal og de felles anlegg til hva det er bestemt for eller vanlig brukt til. Ingen må tilta seg større bruk enn det som svarer til huseierens andel, eller gjøre bruk av fellesareal og anlegg på en slik måte at det unødvendig eller urimelig blir til ulempe eller skade for noen medeier. Bruk som er spesielt vedtatt av huseierlaget og som fører til tap for noen huseier, gir denne eller disse rett til vederlag for tapet.

Hvis huseierlaget treffer beslutninger om nye tiltak som fører til økonomiske forpliktelser, har de huseiere som ikke har stemt for vedtaket adgang til å reservere seg innen 2 uker etter at de har mottatt skriftlig underretning om beslutningen og fristen for reservasjon. Vedtak om slike nye tiltak kan bare treffes med *minst 2/3 flertall*.

En huseier som har reservert seg, har senere når som helst rett til å gå inn som deltaker mot å betale sin forholdsmessige andel av anleggsomkostningene.

Reservasjonsadgangen gjelder ikke vanlig vedlikehold *eller tjenester huseierlaget trenger til daglig drift.*

Det er likevel ikke anledning til å fatte vedtak om å avhende hele eller deler av huseierlaget som er en del av huseierlagets daglige bruk. Jamfør Lov om Sameige.

Dersom det er mest formålstjenlig, kan en interessegruppe få tillatelse til å igangsette tiltak ved forskuttering mot at senere interesserte medeiere kan gå inn som deltaker mot å betale sin forholdsmessige andel.

En huseier som påstår at en beslutning av generalforsamlingen er ugyldig fordi den strider mot lov eller vedtekter eller at den for *han/henne/hen* vil medføre unødvendig eller urimelig ulempe eller skade, må ha anlagt sak innen 6 uker etter at *huseieren/vedkommende* har mottatt skriftlig underretning om beslutningen og fristen for reservasjon.

§ 3 Medlemskap

Bare eiere av hus i *feltene* A, B, C, D, E og F er medlemmer av laget. Hvert bruksnummer gir rett til ett medlemskap, *totalt 66*.

§ 4 Kontingent

Kontingent til dekning av lagets utgifter fastsettes av generalforsamlingen på grunnlag av forslag fra styret. Kontingenten skal betales innen den frist generalforsamlingen fastsetter.

II Generalforsamling

§ 5 *Fastsetting av møte*

Huseierlagets høyeste myndighet er generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Hvis generalforsamlingen, et enstemmig *felt* eller styret beslutter det, eller hvis 10 - ti - medlemmer krever det, skal styret sammenkalle til ekstraordinær generalforsamling.

Innkallelse til ordinær generalforsamling sendes minst 4 uker og saksliste *innen 14 dager* før generalforsamling. I innkallelsen skal det gis opplysning om møtested- og tid, samt en frist *på 3 uker* før møtedagen for innsending av forslag til saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 8 dagers varsel. Varselet må være ledsaget av saksliste.

§ 6 *Møteledelse*

Generalforsamlingen skal ledes av valgt møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp før møtets slutt og underskrives av møtelederen og av minst 2 – to - av de tilstedeværende, valgt ved generalforsamlingens åpning. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for medlemmene.

§ 7 *Medlemmenes rettigheter*

I generalforsamlingen har hver *huseier* én stemme. *Hus med flere eiere telles som en stemme*. Dog kan et medlem møte med *skriftlig fullmakt fra andre huseiere*.

Det er ikke tillatt å skrive i fullmakten hva fullmektigen skal stemme i en eller flere saker. En fullmakt med slike begrensninger kan etter konkret vurdering kjennes ugyldig. Bakgrunnen for dette er at fullmakter med påført instruksjoner i realiteten representerer en forhåndsstemme. Det er ikke anledning til å gi forhåndsstemmer fordi den som stemmer skal overvære behandlingen av saken i generalforsamlingen/årsmøtet. Dette for å hindre at det avgis stemmer på ufullstendig grunnlag.

§ 8 *Behandling*

Generalforsamlingen kan bare behandle og treffe vedtak om de saker som er oppført på sakslisten.

Til ordinær generalforsamling skal det alltid foreligge en rapport fra styret over saker det har blitt jobbet med siste år, fullstendig regnskap med revisjonsberetning, forslag til budsjett med kontingent og forslag til valg på styre og ulike komiteer/utvalg. Forslaget til budsjett skal ta høyde for at huseierlaget til enhver tid skal ha økonomi til å kunne klare en del uforutsette hendelser.

§ 9 *Vedtak*

Alle beslutninger unntatt vedtektsendringer og beslutninger som nevnt i § 2, 2. ledd, treffes med alminnelig flertall.

Innfinner ikke minst 44 huseiere *(minst 2/3 av huseiere inklusive fullmakter)* seg til en ordinær generalforsamling, skal den utsettes i 14 dager. *Ny innkalt* generalforsamling vil da med et hvilket som helst antall huseiere være beslutningsdyktig. *Vedtektsendringer og beslutninger som er nevnt i § 2, 2. ledd kan likevel bare behandles dersom det er minst 34 huseiere ved møtets start.* Alle huseiere må få varsel om at generalforsamlingen er utsatt med angivelse av ny møtetid og sted.

Ekstraordinære generalforsamlinger kan bare gjennomføres dersom over halvparten (minst 34) huseiere inklusive fullmakter innfinner seg.

§ 10 *Valgkomite*

Valgkomite velges på generalforsamlingen.

III Styret

§ 11 *Styret*

Solvangen huseierlag skal ha et styre på minst 7 medlemmer som fungerer som forretningsfører. Styret består av *leder* og en representant valgt for hvert *felt.* De seks medlemmene utenom *lederen* har normalt en funksjonstid på 2 år. Generalforsamlingen velger selv *leder* hvert år.

Hvert felt skal i tillegg til fast representant til styret også velge vararepresentant.

Hvis generalforsamlingen ikke kommer fram til en *lederkandidat,* skal *lederen* velges blant styremedlemmene i det nye styret på første styremøte etter ordinær generalforsamling. Den avgående *lederen* innkalles til dette styremøte og deltar i avstemmingen. Når *lederen* er valgt, skal *vararepresentanten* for den valgte *lederen* innkalles som fast styremedlem.

Ingen styremedlemmer kan unndra seg vervet.

§ 12 *Møter*

Styremøte skal holdes så ofte som *styreleder* eller minst to av styremedlemmene krever det. Styret er beslutningsdyktig når minst *halvparten* av medlemmene er til stede. Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall blant de fremmøtte. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal godkjennes av de fremmøtte styremedlemmer.

Dersom et styremedlem er forhindret fra å møte på styremøte innkalles feltets vararepresentant.

Dersom en huseier som er valgt på generalforsamlingen til et verv, av ulike årsaker ikke lengre kan utøve oppgaven, har styret fullmakt til å oppnevne en annen huseier til å gå inn i dennes sted fram til neste generalforsamling.

§ 13 *Utleie av bolig*

Dersom en huseier ønsker å leie ut huset for kortere eller lengre tid, skal styret få informasjon om dette, med informasjon om tidspunkter for utleie og navn på hvem som skal flytte inn.

§ 14 *Representasjon*

Styret representerer huseierlaget utad og tegner dets navn. Lederen gis fullmakt til å undertegne på styrets vegne.

IV Årsregnskap

§ 15 *Årsregnskap*

Styret skal sørge for regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning fremlegges årsregnskap og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsregnskapet skal undertegnes av styrets medlemmer. Årsregnskap og beretning skal senest 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til samtlige medlemmer i huseierlaget.

§ 16 *Revisjon*

Huseierlaget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen. Revisors funksjonstid er 2 år. Revisor skal så vidt mulig være til stede på generalforsamlingen.

V Reguleringsbestemmelser

§ 17 Reguleringsbestemmelser

Hver huseier er ansvarlig for å sette seg inn i reguleringsbestemmelsene for Solvangen. Dersom en huseier ønsker utvendige endringer, skal huseieren henvende seg til styret/bevaringsutvalget for råd.

Dette gjelder saker som kan være synlig fra fellesområder, angående saker som bla endring av farger, bygningsfasader, inne i atriet mm.

VI *Vedtekter*

§ 18 *Vedtekter*

Forandring av vedtektene må, i mangel av enstemmighet, vedtas med en deltakelse på *mer enn halvparten (minst 34)* av samtlige huseiere, og med minst *to tredjedelers* flertall. *Forslag til endringer må alltid foreligge skriftlig i god tid før behandling.*

Dersom vedtektsendringene ikke er enstemmig vedtatt, skal de oversendes tingretten til godkjennelse.

Disse vedtekter er godkjent ved Strømmen skifteretts kjennelser av 26. august 1970 og (for § 11´s vedkommende) av 28. november 1973.

Først utstedt i april 1974 – revidert i 2025

Styret

Vedlegg 8: Reguleringsbestemmelser for Solvangen

Reguleringsbestemmelser for Solvangen

40/64_2009

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SOLVANG, GNR. 72, BNR. 10 OG GNR. 72, BNR. 1, SOM OGSÅ OMFATTER SOLVANGEN.

§ 1. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen, som består av atriumshus med tilhørende overdekket biloppstillingsplass, oppføres med den form og størrelse som vist på reguleringsplanen. Frittliggende garasjer, forretningsbygg, industri eller verksteder, lagerbygg eller opplag i friluft av enhver art tillates ikke.

§ 2. Atriumshusene skal oppføres i 1 etasje og med flate tak.

§ 3. Byggematerialer og farver skal være ensartet for alle hus innen området. Det samme skal gjelde for takene.
Ved tilbygg (innenfor atriet), skal dette utformes med samme takvinkel, material og fargevalg som huset for øvrig. Dette gjelder også for frittliggende boder/ uthus som er synlig fra fellesområde eller offentlig vei innenfor Solvangen. Ved rehabilitering, oppussing og vedlikehold av fasader, tak og gjerder, skal material- og fargevalg være i overensstemmelse med det opprinnelige.

§ 4. Fellesareal, kvartalstunene (atriumshusenes fellesgårder) etc. må gies en tiltalende utforming og behandling.
Det må utarbeides en fellesplan for disse områder som viser beplantninger, forstøtningsmurer og lign.
Søppelkasser skal plasseres slik det fremgår av byggemeldningstegningene, eller etter tilsvarende prinsipp. Eventuell annen plassering skal godkjennes av kommunen og det aktuelle renovasjonsselskap.
Utvendig utstyr (eksempelvis antenner og varmepumper) skal monteres slik at de ikke er synlige fra fellesområdene eller kvartalstunene.

§ 5. Innhegning kan bare skje etter bygningsrådets samtykke og skal utføres som hekkplanting eller lignende. Rundt atriene tillates tett gjerde på maks. 2,7 m høyde.
Ingen tomt eller fellesareal må beplantes med trær som virker skjemmende eller sjenerende for naboer eller gjenboere.

Oslo, 24. juni 1964

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

Skedsmo kommune, planavdelingen, sist revidert den 22.04.2009. Delegert sak 09/23

Vedlegg 9: Velkommen til Solvangen

Velkommen til Solvangen!

Solvangen er et populært boligområde, og er ett av landets flotteste atriums bebyggelser. Området har både lokalhistorisk så vel som nasjonal arkitektonisk betydning. Det består av 66 atriumhus fordelt over 6 felt (A-F). Hvert felt har et felles tun. Solvangen ble oppført i perioden 1965-69 av arkitektene Mari og Gullik Kollandsrud.

Trivselen og bomiljøet på Solvangen har resultert i at mange beboere velger å bo her over lengere tid. Det finnes fortsatt flere beboere som har bodd her siden starten! Boformen er egnet for alle aldersgrupper og livssituasjoner.

Bevaring av bebyggelsens egenart og unike miljø er og har vært viktig for Solvangen. Man er derfor som huseier på Solvangen automatisk medlem i Solvangen Huseierlag, vårt organ for forvaltning av fellesområdene på Solvangen.

Hvert felt oppnevner selv en styrerepresentant for Huseierlaget. Dette vervet går oftest på rundgang på feltet med 2 års varighet. I tillegg til styret velges hvert år utvalg for *Vedlikehold, Bevaring, Vann og avløp, Internett kabel-TV og El-forsyning samt Valgkomite og Revisor.*

Vedlikeholdsutvalget på Solvangen sørger for sommervedlikehold i form av feiing, gressklipping og beskjæringa av busker, og vintervedlikehold i form av snøbrøyting og strøing. Dette arbeidet utføres av innleide leverandører. For mer at hoc gjøremål organiseres det dugnader, både på det enkelte felt og for Solvangen som helhet. Huseierlaget har ansvar for fellesområdene. Hvert felt har selv ansvar for beplantning og vedlikehold.

Bevaringsutvalget hjelper huseierne med å bevare Solvangen gjennom aktiv forvaltning av reguleringsbestemmelsene for Solvangen og ved å være en rådgivende part for styret og huseier i spørsmål angående husfasader og fellesområder. Planlegger man å gjøre oppgraderinger eller renovere huset, er det viktig å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser og annen konkret informasjon som foreligger.

Mer informasjon om Solvangen samt kontaktinformasjon til styre og utvalg finner dere på vårt nettsted på Dropbox: solvangenhuseierlag.no.

Der vil dere blant annet finne:

- **Solvangens vedtekter**
- **Reguleringsbestemmelser**
- **Kopi av papirene fra siste generalforsamling med protokoll**

På vegne av Solvangen Huseierlag ønsker vi våre nye beboere velkommen, og håper dere vil trives i vårt flotte bomiljø!

Hilsen styret i Solvangen Huseierlag

Vedlegg 10: Om Solvangen

Solvangen

Arkitekter mnal Mari og Gullik Kollandsrud

Boligområdet Solvangen er en gruppe på 66 atriumhus som ligger mellom Strømmen og Trondheimsveien, 22 km fra Oslo sentrum. Området, som er delt opp i grupper med 8-13 hus i hvert kvartal, utbygges i privat regi med ca ett kvartal pr år. Tre av kvartalene er nå ferdigbygget.

Utgangspunktet for planen var et kommunalt prinsippvedtak om at området skulle benyttes til atriumbebyggelse, basert på et skisseutkast fra reguleringsvesenet. Denne plan rommet 52 atriumhus à 15 x 15 m, lagt til sekkegater som rekkehusbebyggelse. Bebyggbart areal er ca 45 dekar. Vår opprinnelige plan gikk ut på å utvide antall hus til 80, men tomteeieren syntes det hørtes uhyrlig ut, og den endelige plan kom til å inneholde 66 hus. En tomtestørrelse på 15 x 15 m, etter 225 m² gir ikke plass til store nok leiligheter. De private parseller er gjennomsnittlig 300 m² i den endelige plan. Det gir plass til fem-seks roms leiligheter og garasje eller carport på egen grunn. Kvartalenes størrelse er fremkommet ut fra behovet for å "kamuflere" en rundkjøring i sentralplassene som dermed har fått minste bredde på 25 m.

Alle veiene er fasadefri, mens trafikk og lek er blandet på plassene. Antall bilanløp til en sluttet gruppe på 13 hus er meget beskjedent, maksimalt 25 anløp i døgnet, i alt vesentlig beboernes egne biler. Vare/lastebil anløp anslås til gjennomsnittlig 1,5 turer pr. døgn. Systemet gir rommelige asfalterte lekearealer under sterk sosial kontroll, idet de fleste hus har kjøkkenvindu mot plassen.

De seks kvartaler grupperer seg igjen rundt en lekeplass som er felles for hele boligselskapet, med plass til ballspill, skøytebane og parktantevirksomhet.

Utformingen av de enkelte atrier er helt overlatt den enkelte kjøper, mens fellesarealene planlegges av arkitekten alene.

Tomten er et karakteristisk platå femten meter over Nitelven. Atkomstveien er lagt tre meter ned i skråningen mot elven. Det gir en følelse av ekstra avstand mellom hus og vei, og rikere perspektiv-virkninger. Til beplantningene er anvendt lønn og asal på kvartalsplassene, likeledes lønn i alléen ved innkjørselen til området. De øvrige fellesarealene blir beplantet med ask og rogn. Den noe åpne virkning kvartalene har i dag vil forsvinne når plassene blir overdekket av trekronene. Det skulle også være grunn til å håpe at de 170 trær vi planter skal forbedre mikroklimaet. Området er i dag ganske spent og trekkfullt.

På grunn av den suksessive utbygging, har vi kunnet forandre prosjektet etter de første erfaringer. Vi har således skiftet gjerdekonstruksjon og forandret hustypene. Spesielt er husene blitt stadig større i løpet av utbyggingen. I kvartal B forsøkte vi oss med hus fra 86 m² til 128 m². Alle husene beregnes etter de samme enhetspriser, men forskjellen mellom dyreste og billigste hus var bare kr. 22 000,- eller kr. 520,- pr m². Det koster altså bare kr. 7-8000,- å få et ekstra soveværelse. Det har derfor stadig vært de største husene som er blitt solgt først, og i de siste kvartalene har vi bare tegnet større typer. I kvartal C kostet husene ved innflytting 1. juli dette året fra 152 000 til 172 000 kroner. Av dette utgjør utendørs anleggene; hovedveier, ledninger, parkanlegg, gatelykter osv 20 000 kroner. Råtomten er bygslet.

Skrevet av arkitektene i 1967.



Vedlegg 11: Oversikt over huseiere på Solvangen (15.2.25)

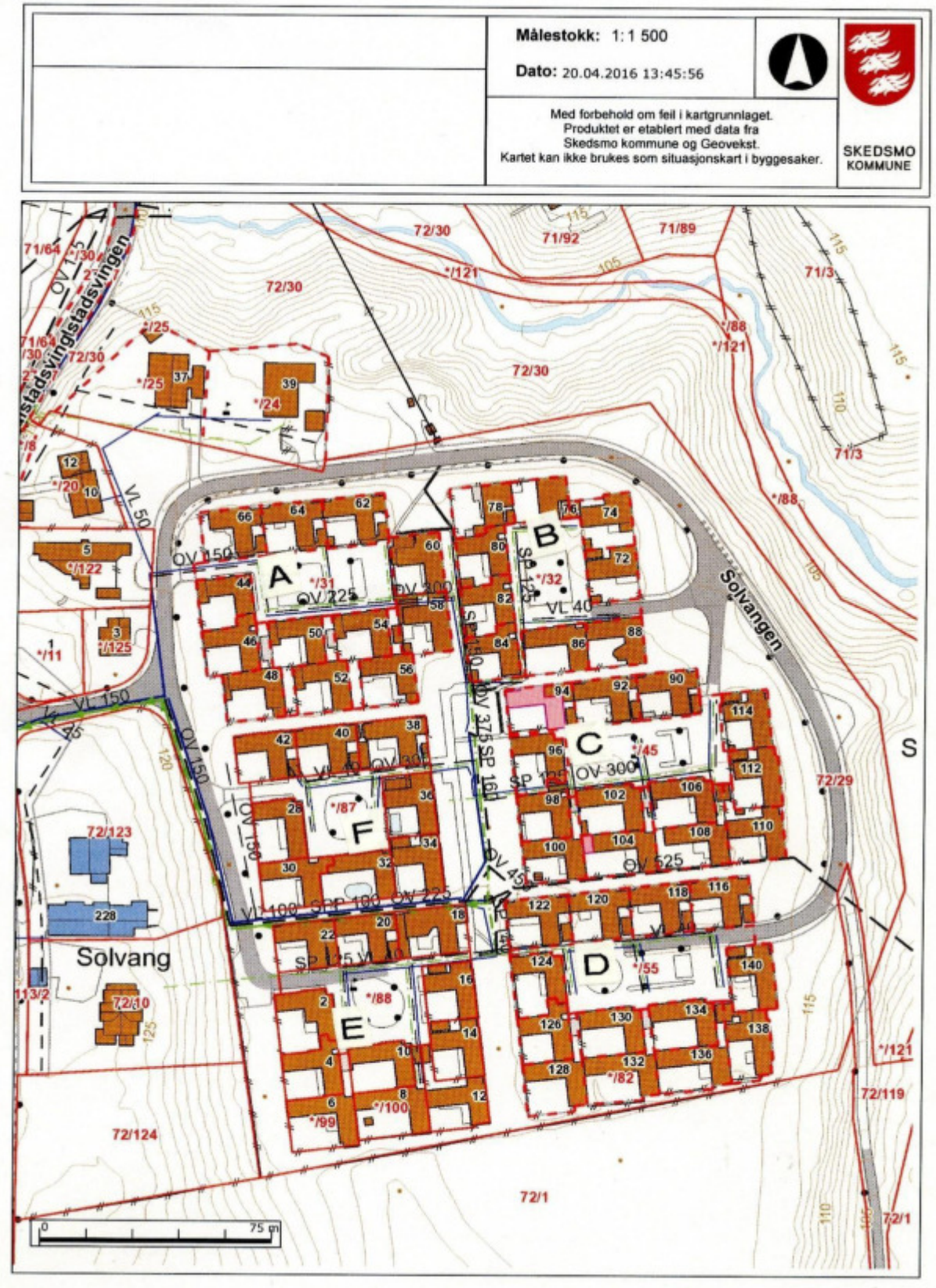
Huseiere på Solvangen pr 15.02.2025

FELT A	Hus	FELT B	Hus
Dvergsten Magna	44	Forsbakk Anette og Hustuft Ryan	72
Årtun Kari Ellen og Knutsen Odd Glasø	46	Grimstad Monica og Ervland Stig	74
Thoresen Lisbeth F. og Jan Knut	48	Solheim Bernt	76
Nordahl Åse	50	Wigdahl Birthe og Rogne Hans	78
Lund Anne Bente og Finstad Jarle	52	Vestøl Ramona	80
Dyrvang Trine og Haga Magnus	54	Lauritsen Helen	82
Lorenz Franziska og Thorarinsson Egill Örn	56	Skaftadottir Sjøfn og Skaug Bjørn Arild	84
Bull-Njaa Tove og Torbjørn	58	Fjellstad Sandra og Odd Arne	86
Andersson Gunilla	60	Foss Camilla og Svendsen Eirik	88
Norheim Kariann og Kay	62		
Romsås Bjørg og Wister Roar	64		
Bergum Evy Ann og Svein	66		

FELT C	Hus	Felt D	Hus
Pedersen Frode Stian	90	Stokken Petra og Olav	116
Numme Ellen	92	Helgeland Kirsten og Magnus	118
Torske Gøril og Olsen Karl Erik	94	Skjelle Solveig Hov og Hans	120
Vik Kari Helgerud	96	Egenes Marit	122
Karlsen Inger Margrethe	98	Sæther Britt	124
Jacobsen Kristin og Wold Roar	100	Strømsnes Eva og Fiskvik Audun	126
Lorentzen Turid og Jon	102	Utvik Brit	128
Bakke Julia og Einar	104	Stidahl Anja	130
Walvik-Joynt Gry og Paul	106	Gjervik Gro Holm og Arne	132
Riksen Tone M og Nedreklepp Trond M	108	Wold Sunneva	134
Melbye Martine	110	Skjulstad Eva	136
Kracht Kjersti C og Lauritsen Lasse	112	Sætre Elizabeth og Eivind	138
Håkonsen Iren og Ragnar	114	Jarmund Johanne og Wareberg Torleif	140

FELT E	Hus	Felt F	Hus
Kierulf Berit og Carsten	2	Espeland Margrethe og Stenvig Johan	28
Nilsen Anders	4	Høiden Hjørdis	30
Haaland Kristin og Skjølsvik Terje	6	Hermansen Arve A	32
Nyheim-Larsen Hilde og Morten	8	Liseth Jeanette A og Skjånes Sven Arne	34
Over Unni	10	Lundschien Turid og Lyngset Olav	36
Martinsen Marit og Bjørn	12	Arnesen Britt og Terje	38
Paulsen Helle og Frank Magnus	14	Bjune Maria	40
Pedersen Astrid Elisabeth	16	Stensen Lina Mee Krokene og Kalbakk	42
Wahlstrøm Gerd	18	Joakim Digernes	
Hamnes Elin og Andreas	20		
Bragstad Brit	22		

Vedlegg 12: Kart over Solvangen



Vedlegg 13: Fullmaktsblankett

Fullmaktsskjema

Solvangen Huseierlag

FULLMAKT

Jeg/vi gir herved

_____

Navn, skriv med blokkbokstaver

fullmakt til å representere og om nødvendig stemme på mine/våre vegner på generalforsamlingen 2024

Navn_____

Skriv med blokkbokstaver

Underskrift_____

Dato_____ Husnummer_____

Denne fullmakten fremlegges av min fullmektig ved generalforsamlingens begynnelse.

NB!

Styret vil understreke at det er viktig at flest mulig av medlemmene som ikke selv kan fysisk delta på møtet er representert ved fullmakt på generalforsamlingen, slik at den blir beslutningsdyktig.

I den grad fullmaktsgiveren har viktige synspunkter på en eller flere av sakene, bør dette drøftes med fullmektigen på feltmøtene i forkant av generalforsamlingen.

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune:	3205 - LILLESTRØM
Gårdsnummer:	72
Bruksnummer:	104

Utskriftsdato/klokkeslett:	06.03.2025 kl. 14:23
Produsert av:	3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	27.12.1972
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 72 / 104	305,1 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 66) i realsameie: 72 / 29	20 744,6 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet
Matrikkelenheten har andel (1 / 66) i realsameie: 72 / 30	19 346 m2	Ukjent grenseforløp. Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet
Matrikkelenheten har andel (1 / 11) i realsameie: 72 / 88	1 017,2 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	050740	PEDERSEN ASTRID ELISABETH			1 / 1
Fester	Død	050740	PEDERSEN ASTRID ELISABETH			1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6649862	612196		305,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3205 - 72/104 3030 - 72/104		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3030 - 72/104 Omnummerert fra: 0231 - 72/104			

Skylddeling	27.12.1972		
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0231 - 72/88	-305
		Mottaker	0231 - 72/104	305

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Solvangen	12950	16			Grunnkrets	1112	Hvam 12	Nei
						Stemmekrets:	8	Skjettenbyen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060201	Strømmen	
				6649872	612200	Postnr.område:	2013	SKJETTEN	
						Tettsted:	801	Oslo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 19 343 707
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6649869 Øst: 612200
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjede/atriumhus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	157	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	28.11.1967
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.05.1968
Bruksareal totalt:	157	Avløp:		Tatt i bruk:	27.03.1969
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	140	0	140	0	0	0	0	0
K01	0	17	0	17	0	0	0	0	0

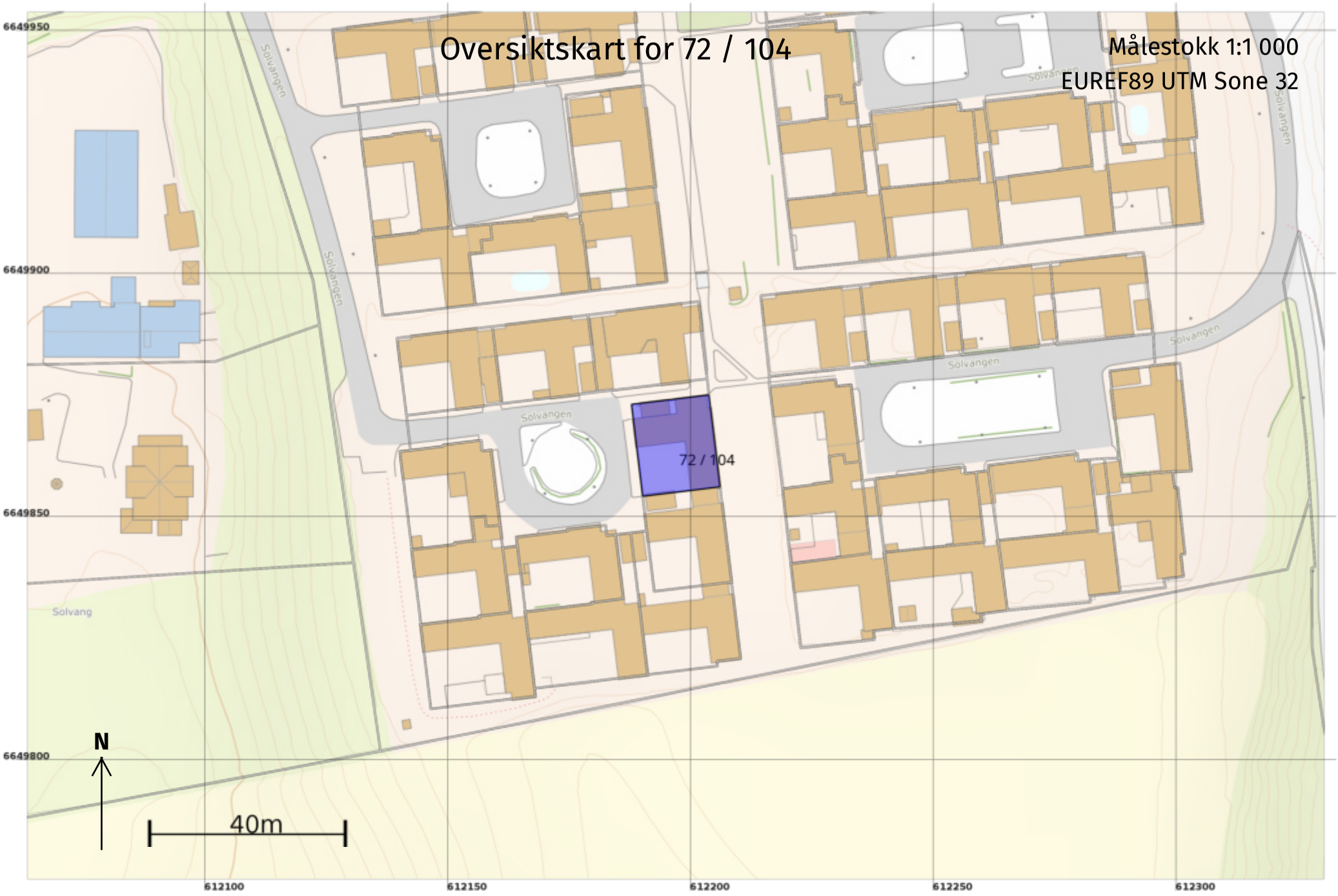
Bruksenheter

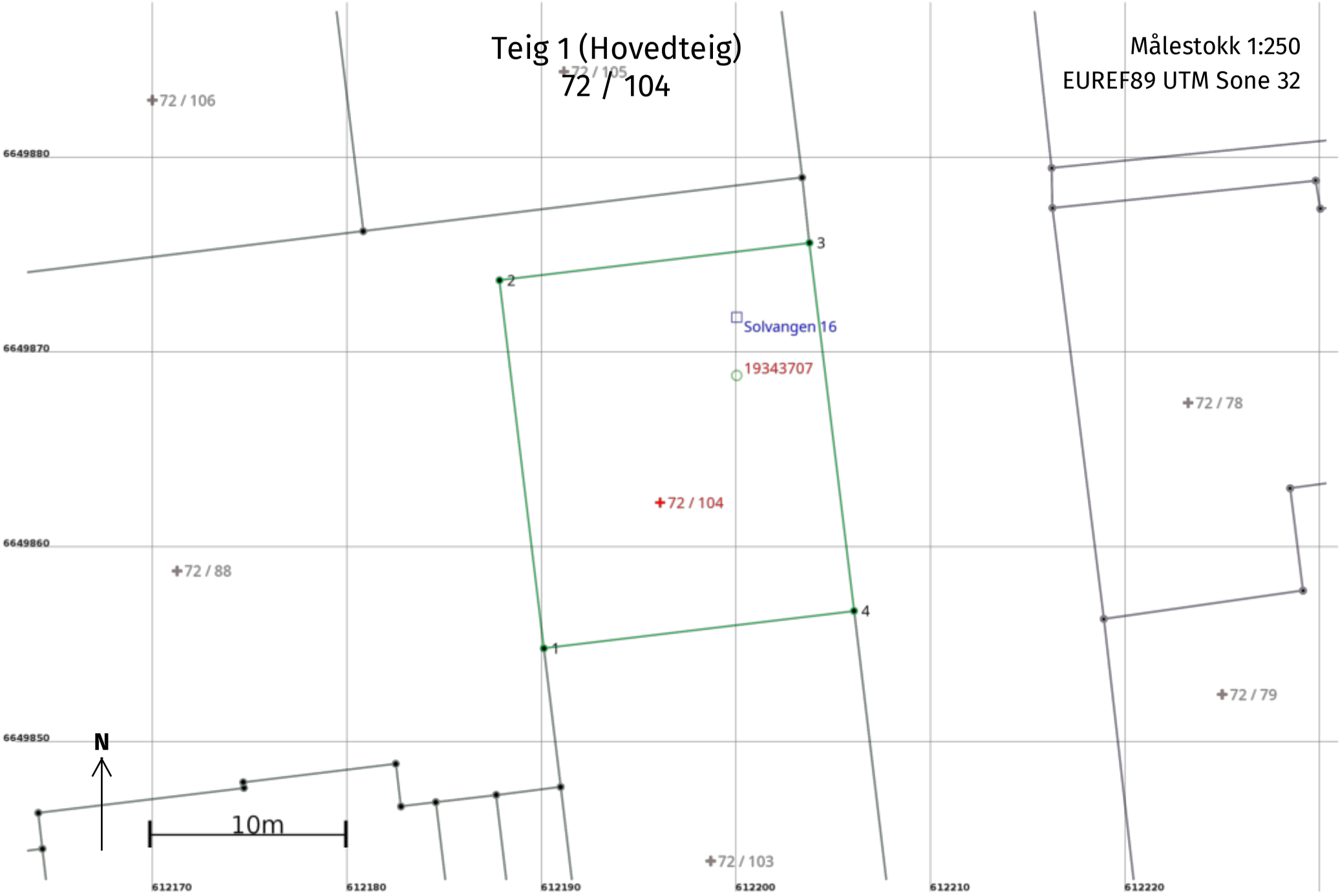
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12950 Solvangen 16	H0101	Bolig	157	6	Kjøkken	1	1	72/104

Oversiktskart for 72 / 104

Målestokk 1:1 000

EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
72 / 104
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
72 / 106
72 / 105
6649880
6649870
6649860
6649850
3
2
Solvangen 16
19343707
72 / 78
72 / 104
72 / 88
4
1
72 / 79
N
10m
72 / 103
612170
612180
612190
612200
612210
612220

Areal og koordinater

Areal: 305,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6649862 **Øst:** 612196

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6649855,01	612190,10		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			19,02				
2	6649873,89	612187,82		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			16,04				
3	6649875,81	612203,74		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			19,02				
4	6649856,93	612206,03		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			16,05				

Lillestrøm kommune

Grunnkart
72/104/0/0

Tegnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2025



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

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

Lillestrøm kommune

Ledningskart
72/104/0/0

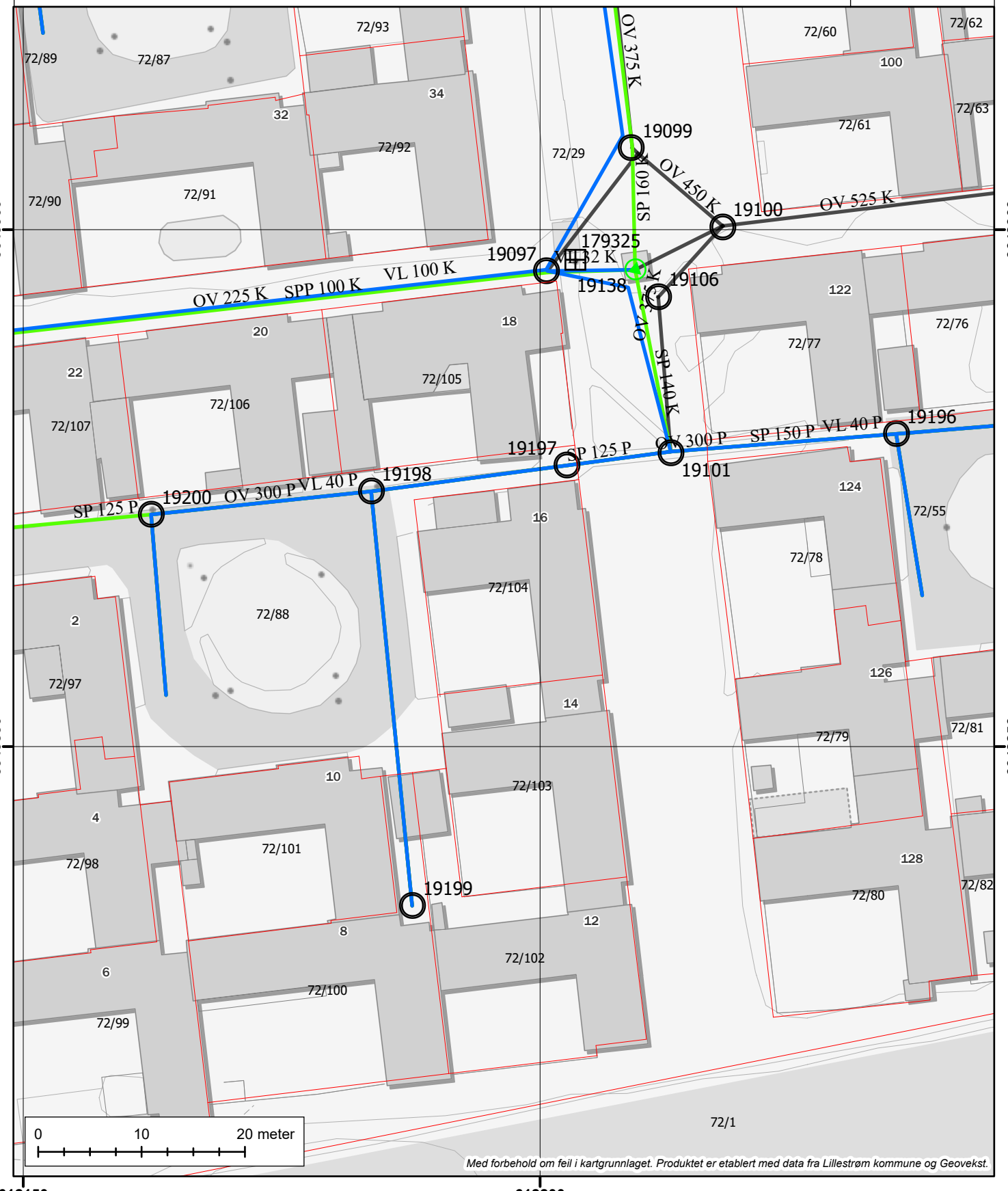
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Kum
- Pumpestasjon spillvann
- Sluk med sandfang
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2025



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

Utskriftsdato: 06.03.2025

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	104	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solvangen 16, 2013 SKJETTEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
76834633	107	22.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	14

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

72/104/0/0

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

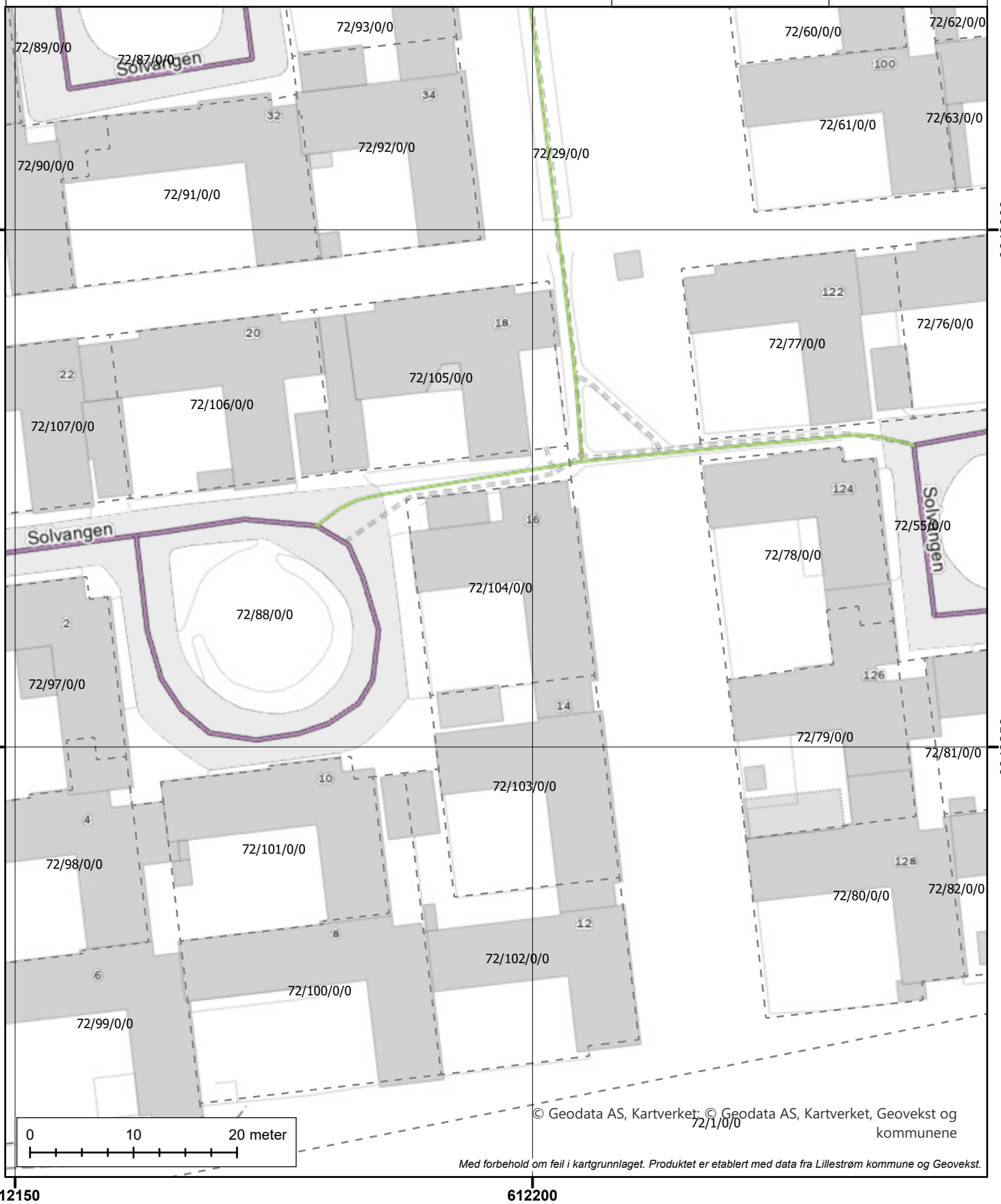
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2025



0 10 20 meter

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

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

Utskriftsdato: 06.03.2025

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	104	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solvangen 16, 2013 SKJETTEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	2 381,01 kr
Feiing	1 118,40 kr
Renovasjon	4 776,00 kr
Vann	1 742,32 kr
Sum	**10 017,73 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Mat/restavfall 140 liter	1 stk	4 920,00 kr	1/1	0 %	4 920,00 kr	1 230,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	2 stk	556,00 kr	1/1	0 %	1 112,00 kr	278,01 kr
Fast gebyr vann bolig	1 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	1 281,00 kr	320,25 kr
Fast gebyr avløp bolig	1 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	1 573,00 kr	393,26 kr
A-konto vanngebyr	14 m3	39,59 kr	1/1	0 %	554,23 kr	138,56 kr
A-konto avløpsgebyr	14 m3	57,10 kr	1/1	0 %	799,40 kr	199,84 kr
Målt forbruk vann	14 m3	34,42 kr	1/1	0 %	481,95 kr	481,95 kr
Målt forbruk avløp	14 m3	49,66 kr	1/1	0 %	695,28 kr	695,28 kr
-Fradrag innbetalt vann	-17 m3	34,42 kr	1/1	0 %	-585,23 kr	-585,23 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
-Fradrag innbetalt avløp	-17 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-844,26 kr	-844,25 kr
				Sum	**9 987,37 kr**	**2 307,67 kr**

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 06.03.2025

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	72	Bruksnr.	104	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Solvangen 16								

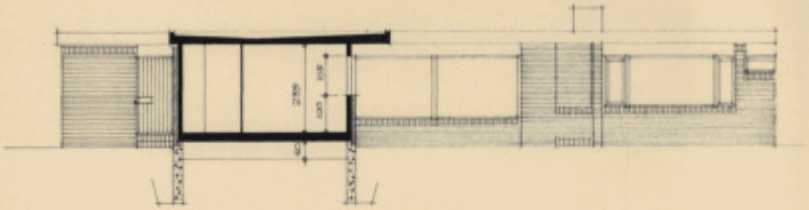
Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	**1111.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

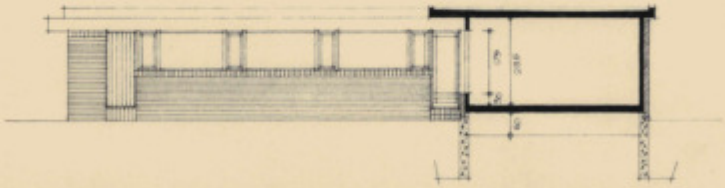
I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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

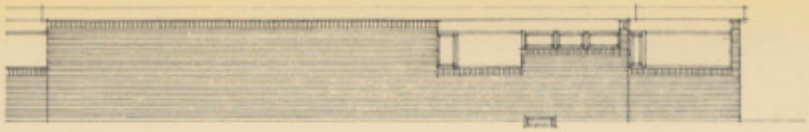
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



FASADE MOT VEST. SNITT A.



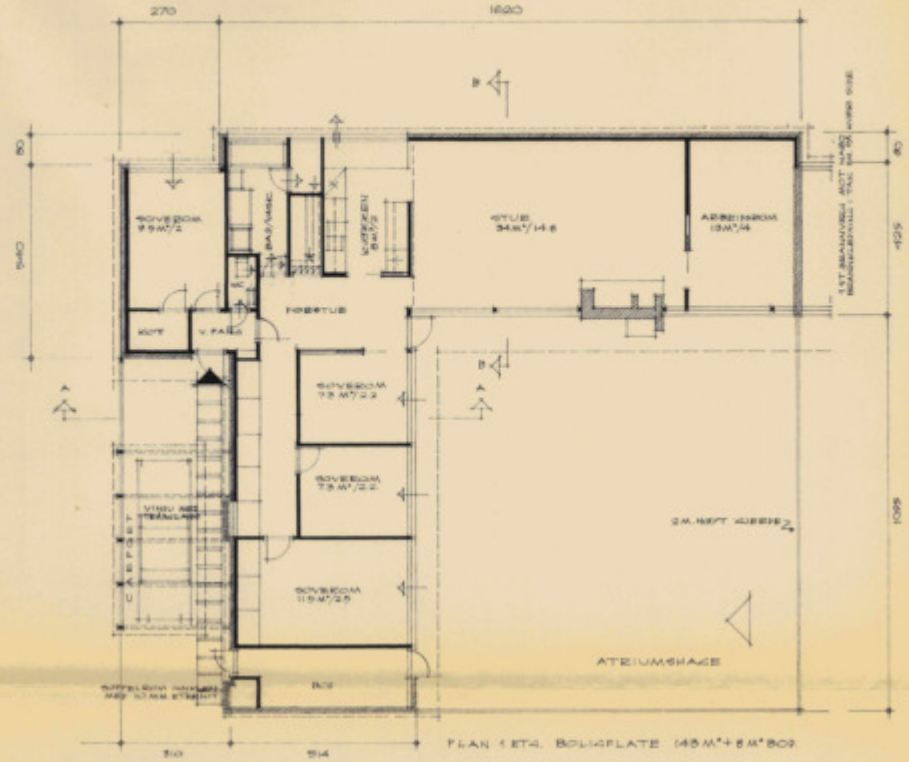
FASADE MOT SYD. SNITT B.



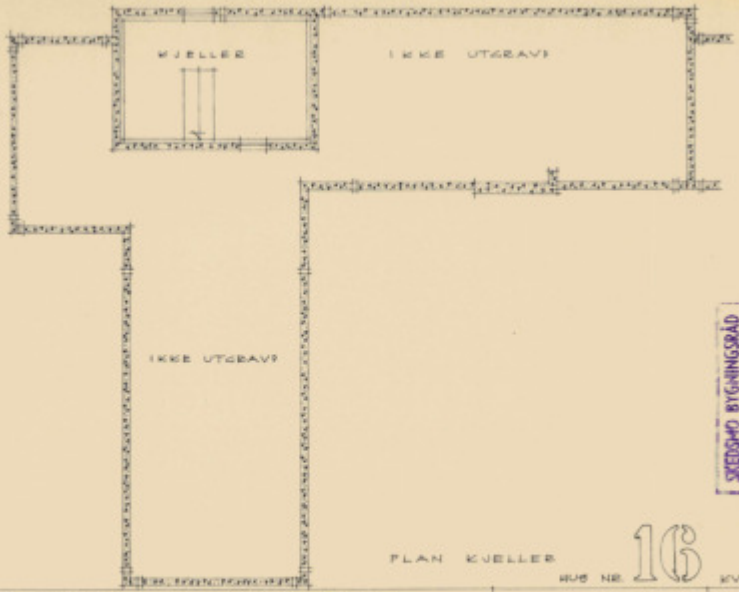
FASADE MOT ØST.



FASADE MOT NORD.



PLAN 1 ETG. BOLIGFLATE 148 M² + 8 M² BOD



PLAN KJELLER

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 2 til
Sak nr. 6516 /1967

HUS NR. 16 KVARTAL E

BOLIGOMRÅDE SOLVANG, STRØMMEN		Mari og Gullik Kolandsrud arkitekter mnaf Ingiers vei 15, Oslo
PLANER, SNITT, FASADER.		414
M. 1/100	OSLO SEPT. 67.	TLF. 2879 91.

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

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for .Atriumhus..... under sak nr. 656/67.....

approberte byggearbeider på eiendommen .Solvangen 16.....

gnr. .....72..... bnr. ...104..... i Skedsmo.

Eier:.Alf.Hansen.Eiet..... Adr. ....Lillestrøm.....

Anmerkninger: Det må gjøres noe med fuktigheten i blindkjelleren dersom det ikke skal oppstå råteskader.

Det forutsettes at pumpeanlegg som forutsatt, snarest blir montert og det midlertidige spillvannsavløp opphører og at det permanente anlegg blir tatt i bruk.

Skedsmo komm. bygningskontroll .10/4.72.....

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningskontoret

.....
Bygningssjef
R. Michelet

.....
Bygningskontrollør
B. Iversen

Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Atriumhus, Felt E Adr.: Solvengen 16

gnr. 72 bnr. ..... i Skedsmo

Eier: Alf Hansen Eiet Adr.: Lillestrøm

Anmerkninger: Noe småarbeide gjenstår.

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

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 27/3. 1969

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningssjef
R. Michelet

Bygningskontrollør
B. Iversen

Gjenpart til byggmester Martin Nygård.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

72/104/0/0

Tegnforklaring:

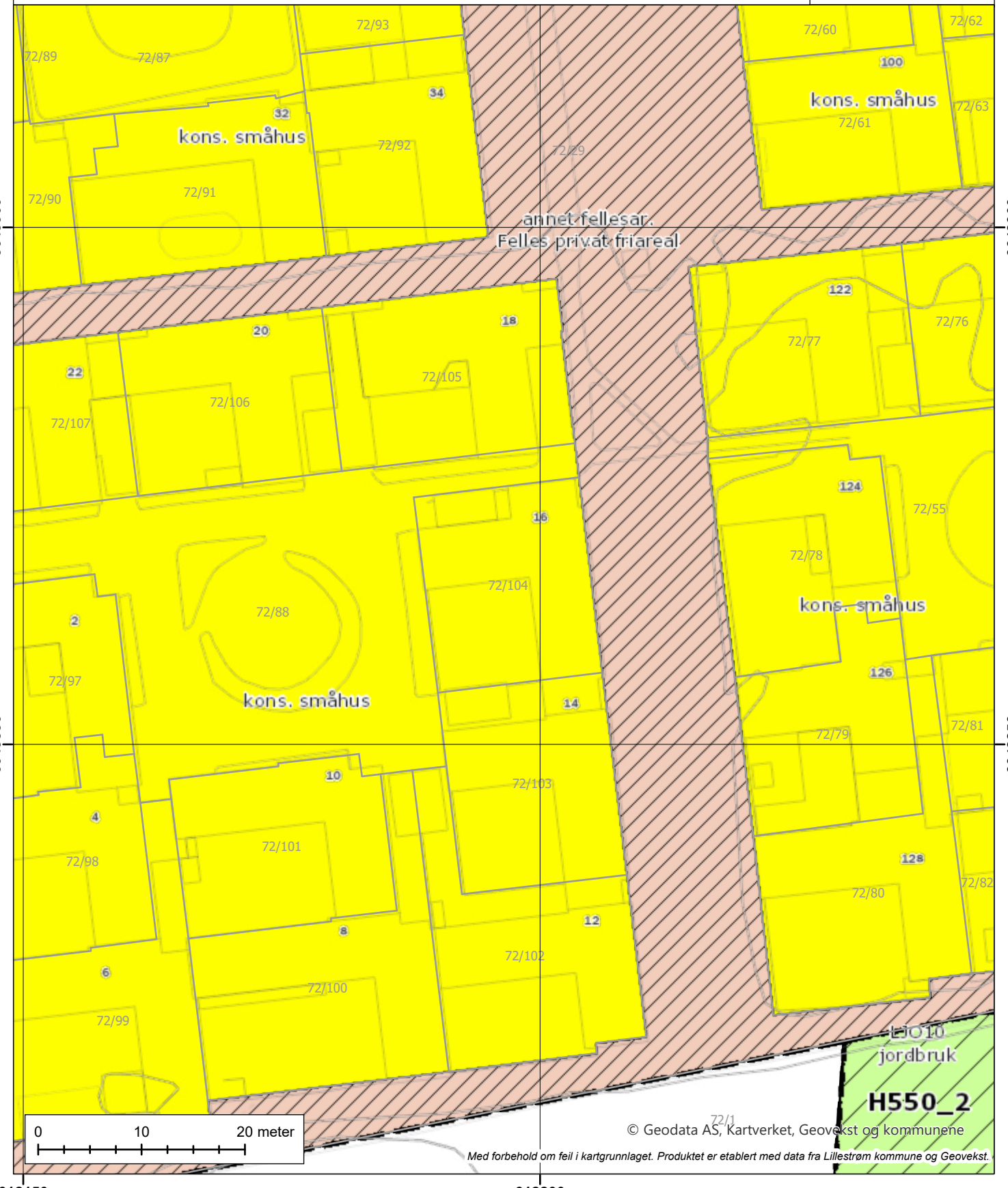
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- 5111 - Jordbruk
- RpAngittHensynSone
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 72/104/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 72/104/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

72/104/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 72/104/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 72/104/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

40/64_2009

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SOLVANG, GNR. 72, BNR. 10 OG GNR. 72, BNR. 1, SOM OGSÅ OMFATTER SOLVANGEN.

§ 1. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen, som består av atriumshus med tilhørende overdekket biloppstillingsplass, oppføres med den form og størrelse som vist på reguleringsplanen. Frittliggende garasjer, forretningsbygg, industri eller verksteder, lagerbygg eller opplag i friluft av enhver art tillates ikke.

§ 2. Atriumshusene skal oppføres i 1 etasje og med flate tak.

§ 3. Byggematerialer og farver skal være ensartet for alle hus innen området. Det samme skal gjelde for takene.
Ved tilbygg (innenfor atriet), skal dette utformes med samme takvinkel, material og fargevalg som huset for øvrig. Dette gjelder også for frittliggende boder/ uthus som er synlig fra fellesområde eller offentlig vei innenfor Solvangen. Ved rehabilitering, oppussing og vedlikehold av fasader, tak og gjerder, skal material- og fargevalg være i overensstemmelse med det opprinnelige.

§ 4. Fellesareal, kvartalstunene (atriumshusenes fellesgårder) etc. må gies en tiltalende utforming og behandling.
Det må utarbeides en fellesplan for disse områder som viser beplantninger, forstøtningsmurer og lign.
Søppelkasser skal plasseres slik det fremgår av byggemeldningstegningene, eller etter tilsvarende prinsipp. Eventuell annen plassering skal godkjennes av kommunen og det aktuelle renovasjonsselskap.
Utvendig utstyr (eksempelvis antenner og varmepumper) skal monteres slik at de ikke er synlige fra fellesområdene eller kvartalstunene.

§ 5. Innhegning kan bare skje etter bygningsrådets samtykke og skal utføres som hekkplanting eller lignende. Rundt atriene tillates tett gjerde på maks. 2,7 m høyde. Ingen tomt eller fellesareal må beplantes med trær som virker skjemmende eller sjenerende for naboer eller gjenboere.

Oslo, 24. juni 1964

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

Skedsmo kommune, planavdelingen, sist revidert den 22.04.2009. Delegert sak 09/23

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

72/104/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Idrettsanlegg, nåv.
- Veg, nåv.
- Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpJuridiskLinje

- Forbudsgrense vassdrag

KpSamferdselLinje

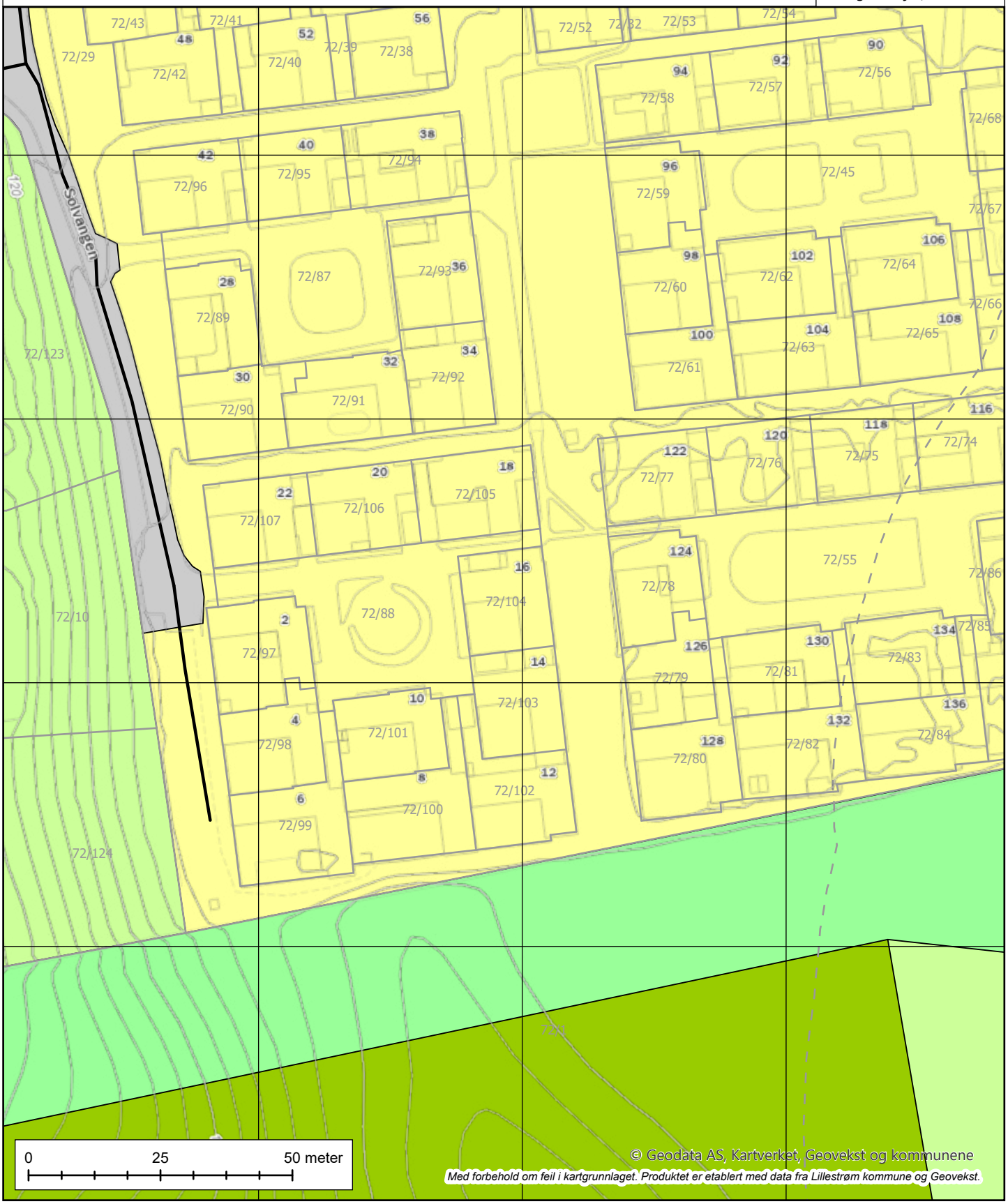
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

72/104/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

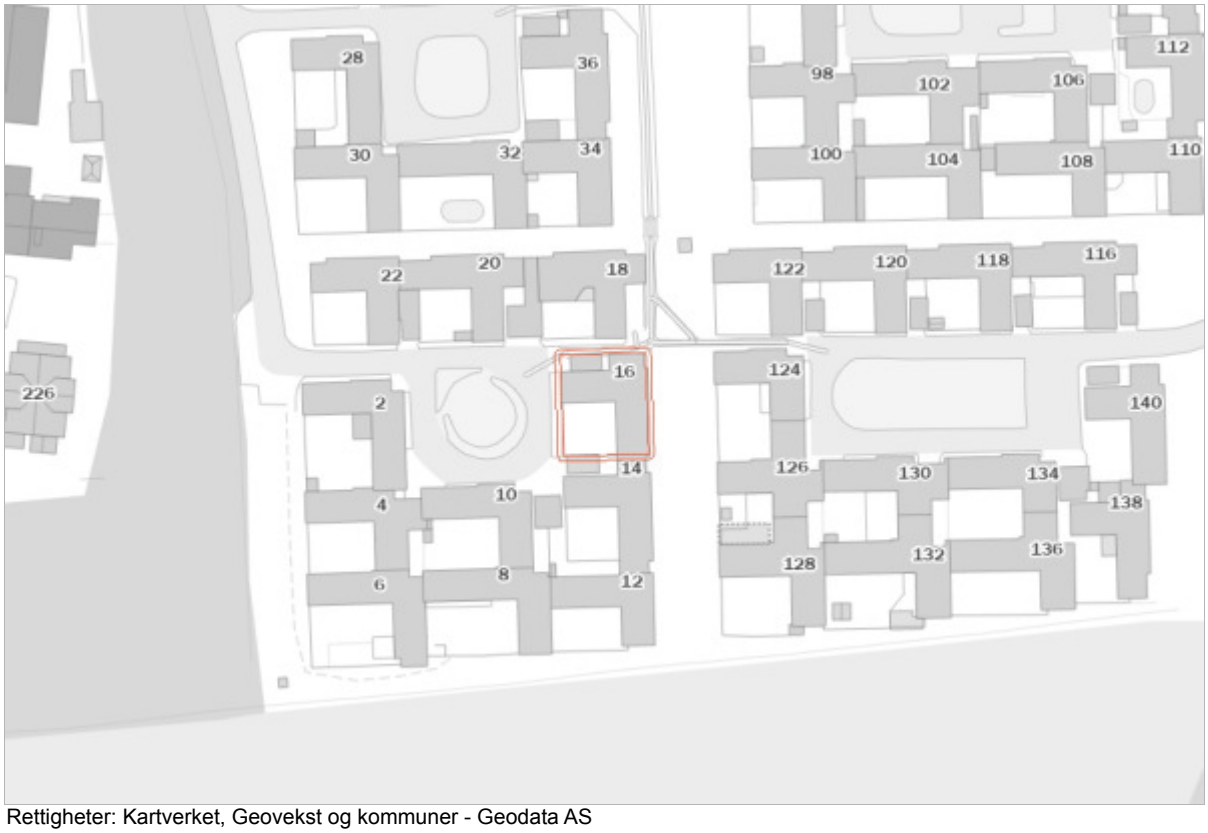
DOK-analyse for eiendom 3205-72/104

Dato for analyse	06.03.2025 kl.14:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	18	Ikke berørte datasett	49
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.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	05.03.2025	06.03.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	05.03.2025	06.03.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.02.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		24.02.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.02.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	05.03.2025	05.03.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	26.11.2024	27.11.2024
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.02.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.02.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.02.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.02.2025	17.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	06.03.2025	24.02.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	04.04.2024	08.04.2024
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.02.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	24.02.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		21.02.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.02.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.02.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	28.02.2025	17.02.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	18.03.2024	25.03.2024
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		24.02.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	06.03.2025	24.02.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		24.02.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	27.02.2025	24.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	27.02.2025	24.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	06.03.2025	24.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.02.2025	24.02.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.02.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		03.12.2024
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		24.02.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		24.02.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		24.02.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		25.02.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		26.02.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		26.02.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		26.02.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		25.02.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		25.02.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		24.02.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	02.02.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.03.2025	25.02.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.02.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.03.2025	27.02.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	14.02.2025	27.02.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.03.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	17.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.02.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	11.03.2024
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	06.03.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	05.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	06.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
92096544	Solvangen 16

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	05.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	06.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

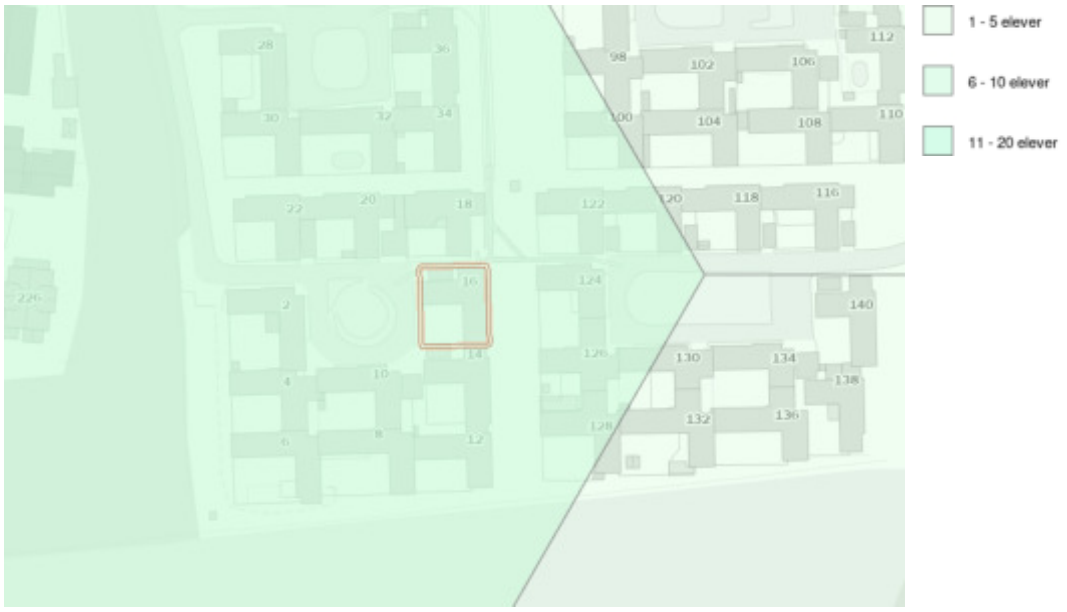
...

Punkter

TYPE	NR
Kjede/atriumhus	19343707

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	15.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2025



Beskrivelse

Barnetråkk inneholder data om barna sitt nærmiljø og er registrert av skoleelever. Data omfatter veier barn bruker til skole- og fritidsaktiviteter, samt informasjon om steder barn bruker til fritidsaktiviteter. Det registreres også steder barn liker eller misliker. Datasettet gir nyttig informasjon til bruk i kommunal og regional planlegging, statistikk, forskning og utdanning.

Aggregert datasett er en forenklet versjon av "Barnetråkk - fullstendig" og brukes til representasjon av punkt- og linje data fra fullstendig datasett i heksagongrid.

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning, mens fullstendig datasett og aggregert datasettet med mindre enn 200 meter oppløsning kun er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	15	2018	-
misliker,mørkt,søppel,trafikk,utrygg	-	8	2017	-
-	finBygning,finSkog,fintSted,finUtsikt,liker	5	2017	-

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2025



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

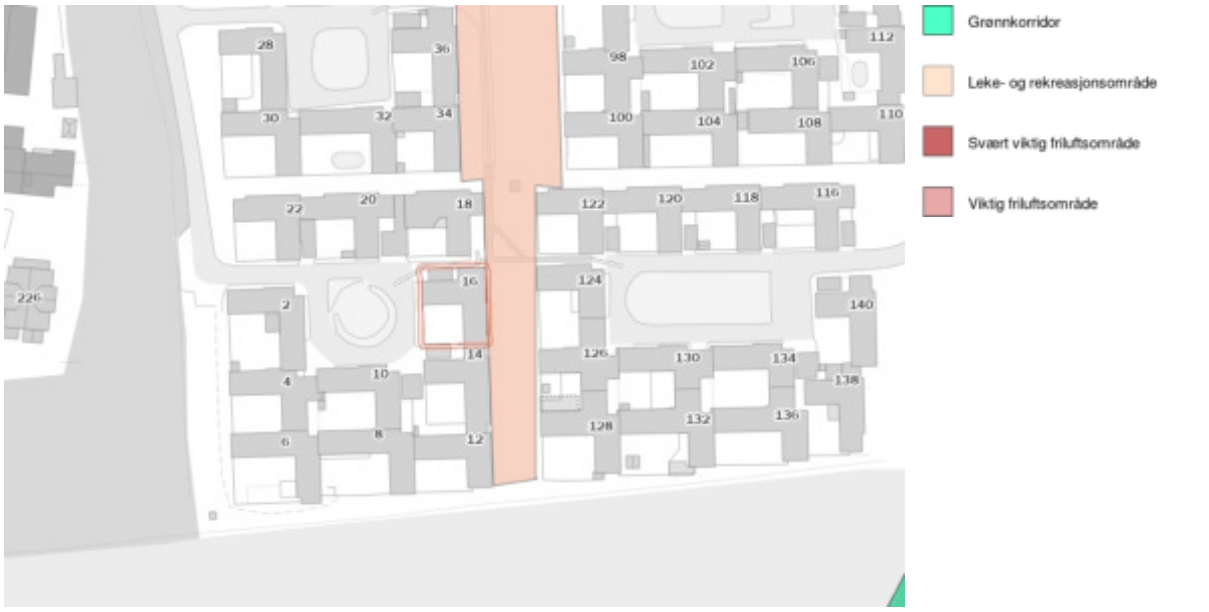
Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	24.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2025



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
lekeOgRekreasjonsområde	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilet. Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:250.000, 1:50.000 og 1:20.000). Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen. Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensial. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2025



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

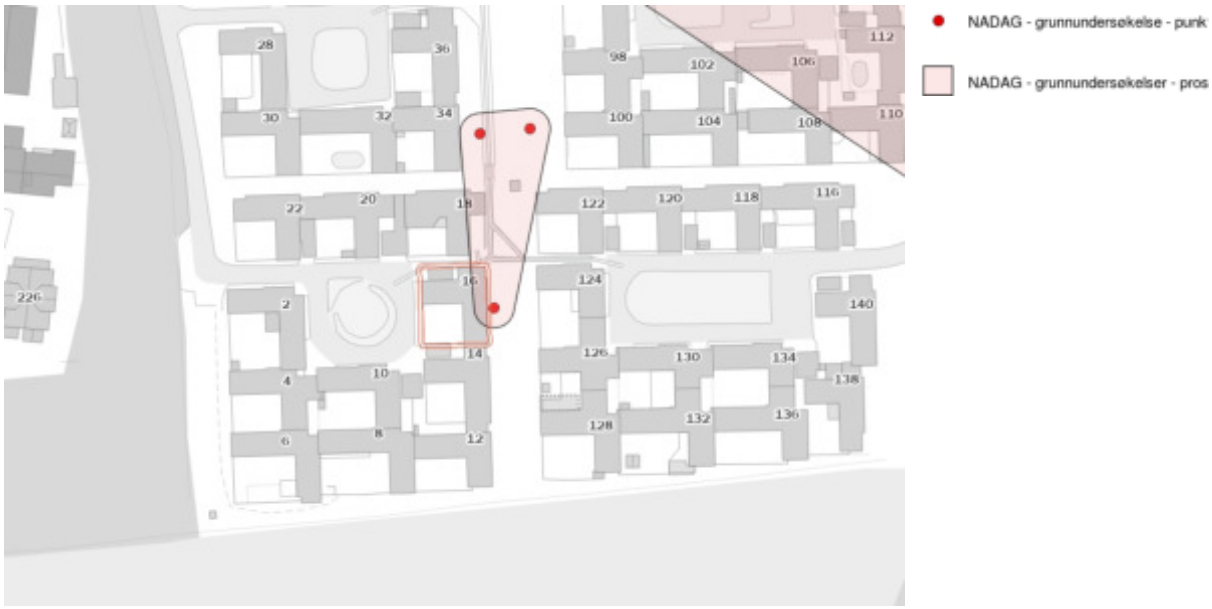
Flater

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2025



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for å laste opp data, i første omgang for geotekniske undersøkelser. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat, og konsulentene Norkart, Trimble, CGI og Geodata. Punktene i kartet representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde (evt. dyp til fjell), rapportnr.). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og evt. til rådata, boreprofil og måleresultater). NADAG-modellen er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet på listen over datasett til DOK.

Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger. Mobil versjon ligner de andre kartinnsynene til NGU. I menyen på høyre side kan man klikke på «Gå til NADAG fullversjon» (man beholder da kartutsnittet). NADAG er landsdekkende, og vil gradvis fylles med mer data etter som dataeiere leverer sine data. Man kan levere data til NADAG på to måter: gjennom verktøyet GeoSuite toolbox (fullstendige datasett, foretrukket måte), eller gjennom NADAG WebReg (i hovedsak metadata og pdf-rapporter). Det vil komme en tredje innmeldingsløsning for komplette data på åpent format (API). Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er overlevert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlastingen via Geonorge gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsytere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

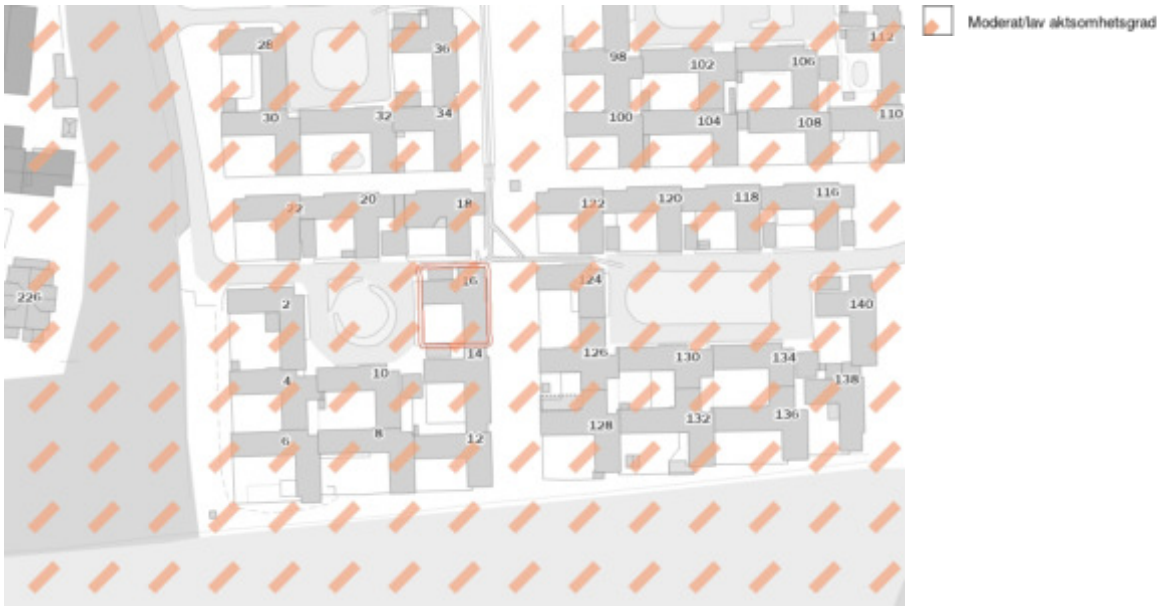
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
-	50607 RGB-datarapport 1966 PA254 So	f9d0ca4d-2924-431a-8a4a-a13c7f3b187c

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

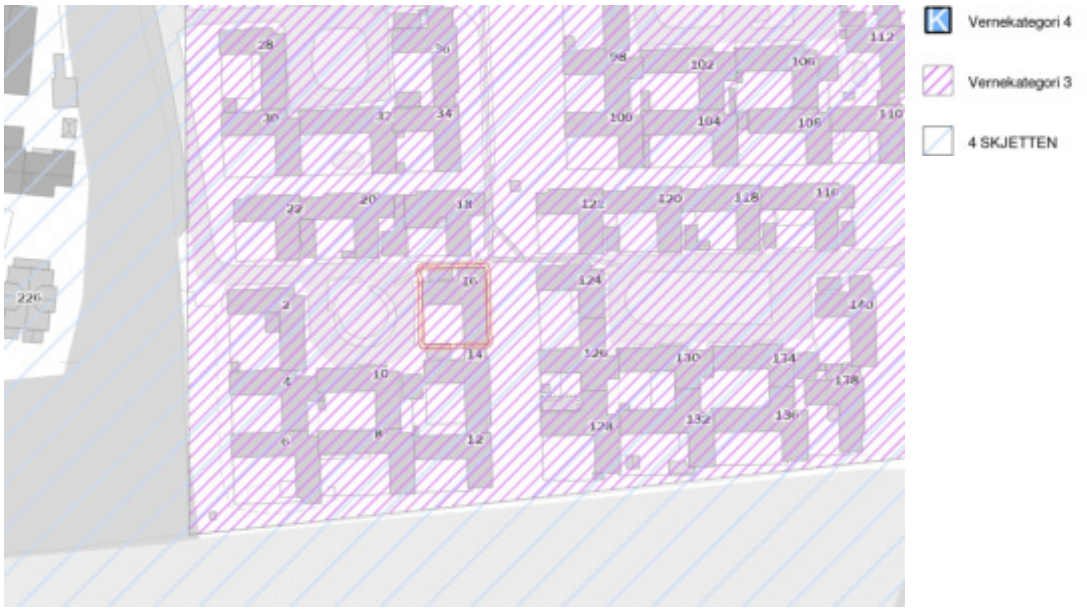
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2025



Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

(1 / 2)

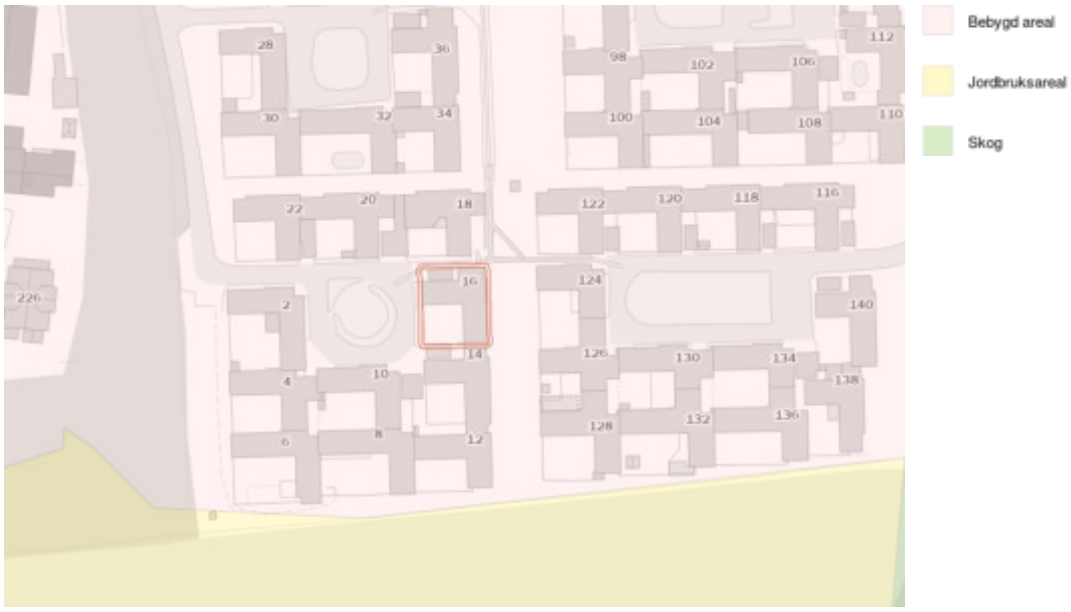
BETEGNELSE	VERNEVERDI
Atriumshus	Lavere verneverdi

(2 / 2)

NAVN	INFORMASJON
4 SKJETTEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealessurser i målestokk 1:50 000 tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyser. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

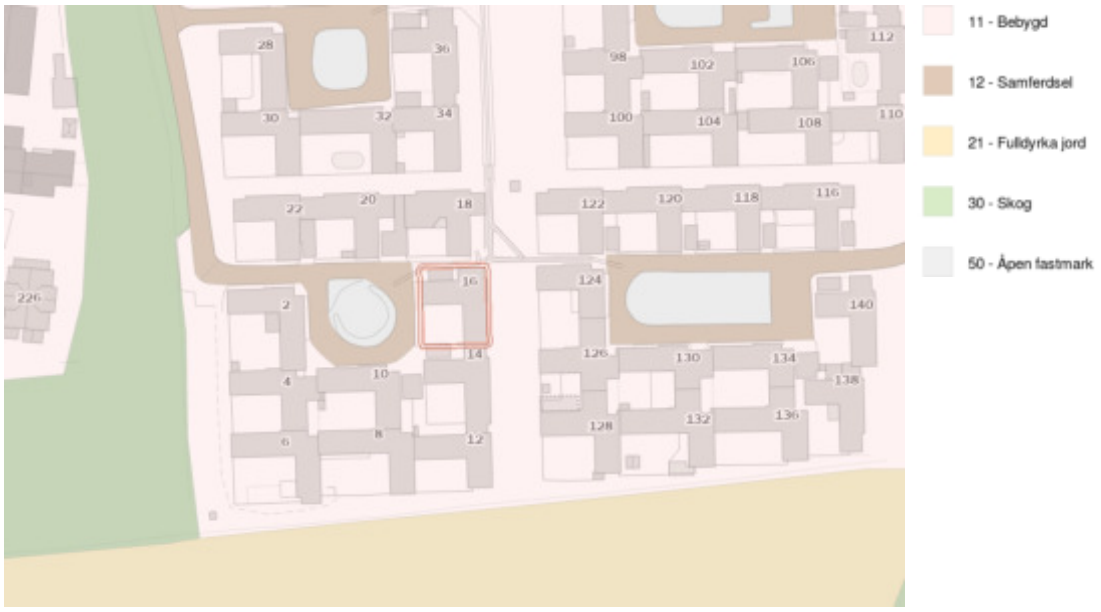
Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Flater

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	05.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	05.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

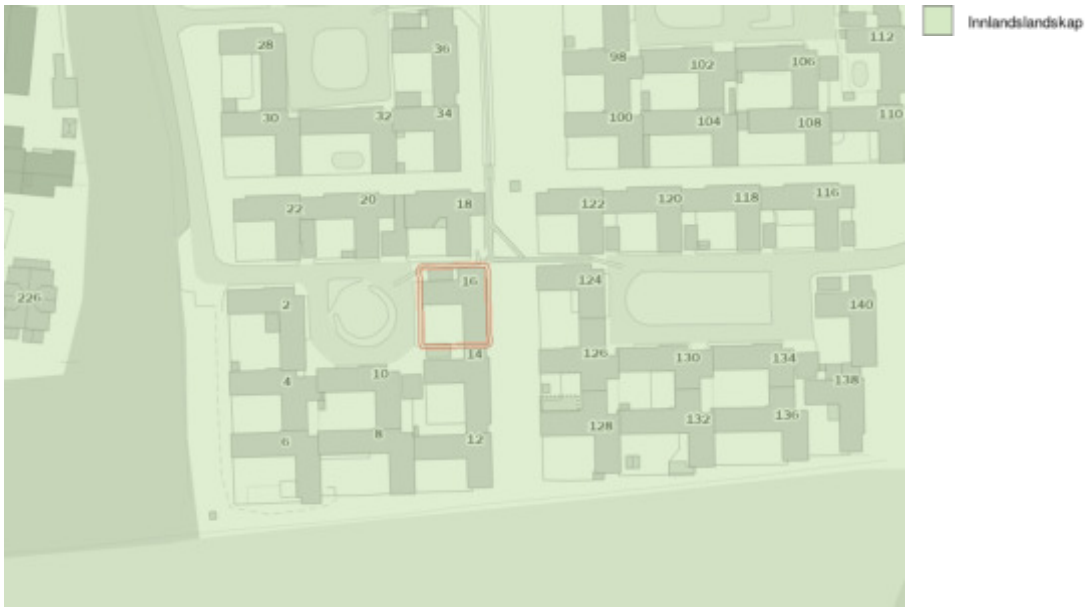
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	26.11.2024
Antall treff	1	Nedlastet	27.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.03.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

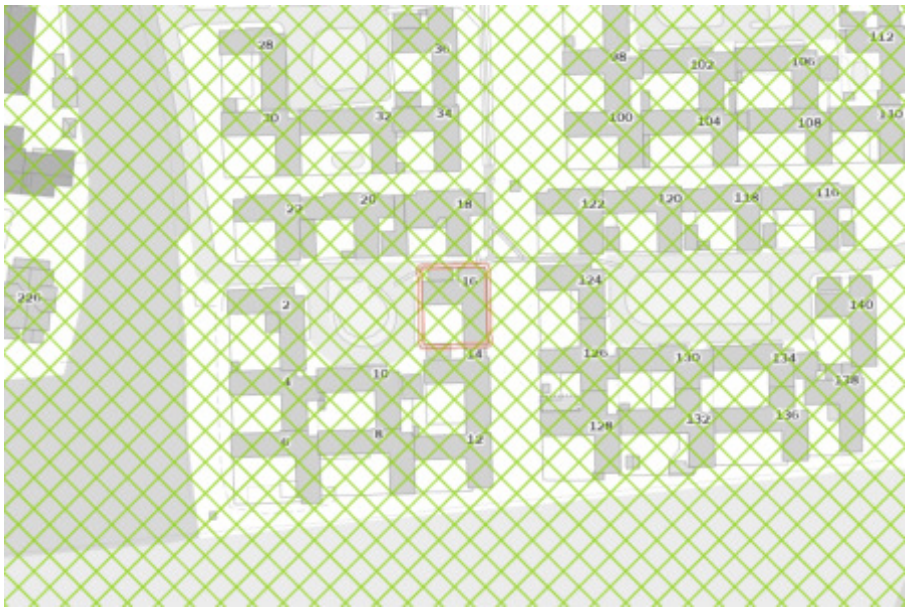
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2025



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

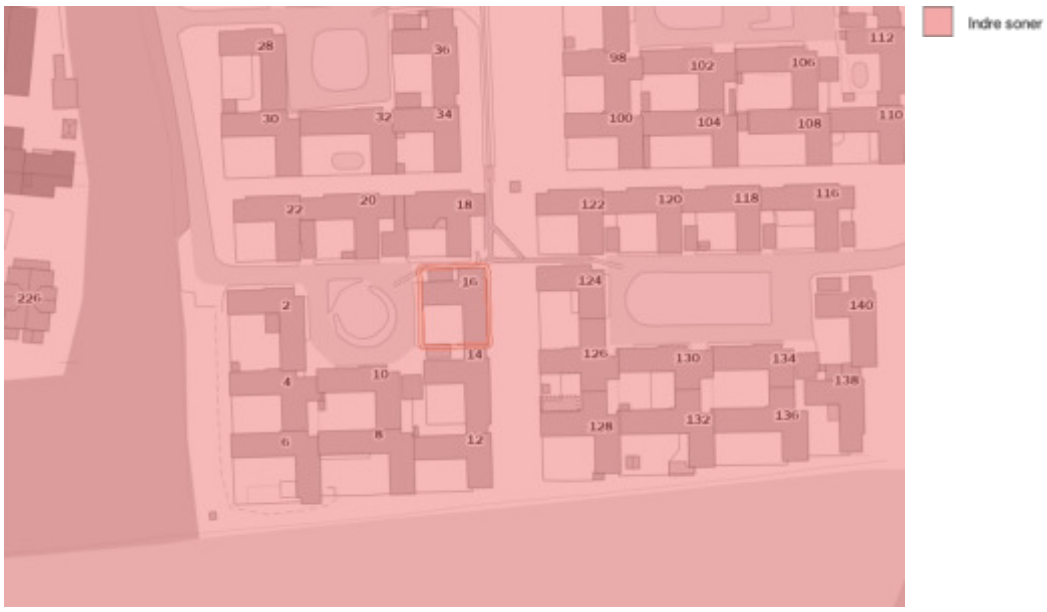
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

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 0,25 Sykkel-min 0,25	-	C	-	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2025



Beskrivelse

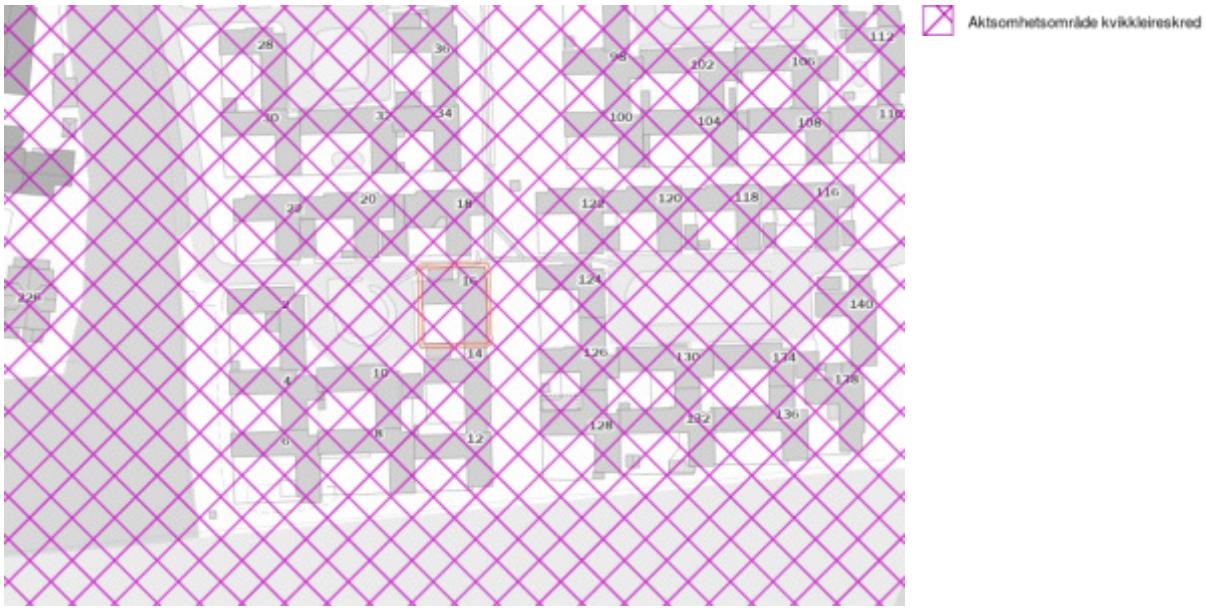
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.02.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.02.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	02/01/2025	NVE

07.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3205-72/104/0

Adresse: Solvangen 16, 2013 Skjetten

Dato siste feiing
15.10.2018

Dato siste tilsyn
23.04.2018, tilsyn uten avvik.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0114 (Emilie Myrmæl Robøle)
Vår referanse: 3694588/25895370
Bestilling: C3 2025-03-07 (5) 112

Dato
07.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2138	8	24.5.1969	FESTEKONTRAKT - VILKÅR URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	72	104	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/2138/8
Uthentet 2025-03-07 12:56

Dok. nr. 2139 dagbf. 24.5.1969.
Stmpl. av emb. idag med kr. 5.-

Bygslingskontrakt.

Boligfeltet Solvangen, Ole Kristian, Thor-Bjørn og Bård Haugen v/ Alf Hansen Eiet (heretter kalt eieren) bygsler herved bort tomt nr. 16, Kvartal E. g.nr. 72, b.nr. 104, ideell andel av tun til felles bruk for 11 hus, g.nr. 72, b.nr. 88 og ideell andel av friareal og veier til felles bruk for 66 hus, g.nr. 72 b.nr. 29 og 30 i Skedsmo herred til Arne Waagbø (heretter kalt festeren) på følgende vilkår:

1.

Tomten er 305 m^2, andel fellestun er 94 m^2 og andel friareal og veier er 615 m^2 tilsammen 1014 m^2.

2.

Ved takst av 13/6.1962 av Skedsmo Prisnemnd ble tomteprisen satt til kr. 10.000.- pr. dekar og festeavgiften til 4% av verdien. Festeavgiften blir da kr. 405.60 - fire hundre fem kroner og seksti øre - pr. år og skal betales forskudd uoppfordret til eieren. Festeavgiften skal reguleres hvert 5. år med bindende virkning av prisnemnda - eller hvis sådan ikke er i funksjon - ved annen off. takst. I så fald skal bygslingsavgiften være 1% over Norges Banks diskonto til en hver tid.

3.

Utgifter i forbindelse med kloakken og pumping av denne og vedlikehold av friarealene er eieren uvedkommende, dog har eieren rett til å avvirke og uttynne skog og kratt på friarealene etter samråd med herredsskogmesteren. Veiene vil bli overtatt av Skedsmo kommune. Eieren plikter ikke gjerdehold.

På tomten kan kun oppføres våningshus og garasje.
Det kan ikke drives noen slags forretningsvirksomhet eller industri som medfører trafikk til og fra, støy, lukt eller larm.

4.

Bygslingen skal gjelde i 30 - tretti - år fra 1/4.1969 til 1/4.1999 og er i denne tiden uoppsigelig av eieren.
Etter denne tiden vil bygslingen bli fornyet for 5 - fem - år ad gangen dersom festeren ønsker det, mødmindre eieren med minst 6 - seks - måneders varsel før utløpet av hver forfallstermin sier opp bygslingskontrakten for salg av tomten.
I så fald har festeren forkjøpsrett på ellers like vilkår.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/2138/8
Uthentet 2025-03-07 12:56

side 2.

5.

I fald festeren opptar lån på huset skal tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort sålenge dette hviler på huset. Långiveren skal i tilfelde festeledighet være berettiget til å bortfeste tomten på forannevnte vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid.

Festeren har rett til å overdra festeretten. Bortfesteren plikter å godta en slik overdragelse når festeren har gjort opp sine forplktelser med bortfesteren. ~~Overdragelsen av festeretten skal skje gjennom Alf Hansen Eiet, eller den som bortfesteren måtte utpeke.~~

6.

Til sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften pantsetter herved festeren de hus han til en hver tid har på tomten - og i tilfelde brann forsikringssummen slik, at eieren er berettiget til å søke fyldest heri uten lovmål og dom.

Påkrav skal forkynnes med 1 måneds varsel.

Fyldest kan deretter søkes ved offentlig auksjon. Denne pantsettelse skal ha prioritet etter de lån som er nevnt i punkt 5.

7.

De med bygslingen forbundne omkostninger, såsom stempelmerker, gebyr for tinglysning, pristakst, måleforretninger og provisjon betales av festeren.

Nærværende kontrakt er utferdiget i 3 eksemplarer, et til hver av partene og et til tinglysning.

Skedsmo, den 30. april 1969.

Eier. Fester:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/2138/8
Uthentet 2025-03-07 12:56

Dnr. 397/ 1970. Dbf. 27/1. 1970.

For min rett til aå kreve festeavgift og min panterett

for samme vikes herved prioit. for obl. stor kr. 18.000.-

til Statens Pensjonskasse

Lillestrøm 27/1. 1970.

Alf Hansen Eiet.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0114 (Emilie Myrmæl Robøle)
Vår referanse: 3694589/25895375
Bestilling: C3 2025-03-07 (5) 110

Dato
07.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3348	8	5.3.1998	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	72	54	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 3348 Tinglyst: 05.03.1998 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
05 MARS 1998
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 3348

Skjøte[1]

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0231	Skedsmo	72	104			
		72	88			1/11
		72	29			1/66
		72	30			1/66

Overdragelsen gjelder ~~bygg på festet grunn~~ Innløsning av festetomt ☐ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig jf.l.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

Bruk av grunn
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 59.016,-

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☒ 8 Annet Innløsning festetomt

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
18.05.50 [redacted]	Ole Kristian Haugen	1/3
30.11.51 [redacted]	Tor Bjørn Haugen	1/3
07.08.55 [redacted]	Baard Haugen	1/3

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
05.07.40 [redacted]	Astrid Pedersen	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøper forplikter seg til å være medlem av Solvangen Huseierlag. Gjennom sitt medlemskap har kjøper bruksrett til fellesareal som tilhører overdratte eiendom.
Kjøperen forplikter seg til å godta huseierlagets vedtekter til enhver tid.
Kristian Haugen har rett til å stelle og ta ut ved fra skogen, gnr. 72, bnr. 30 ut sin levetid. Denne rettighet er begrenset til eget forbruk. Etter denne tid skal denne delen av eiendommen klausuleres til å forbli skogsterreng, og administrasjonen skal foretas av Solvangen Huseierlag. Etter samråd med herredsskogmester skal det legges opp en driftsplan for skogen hvor naturlig uttynning inngår som et element. Det skal imidlertid være forbud mot flatehogst eller for sterk uttynning av skogen.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-96

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

OLE KRISTIAN HAUGEN
TOR BJØRN HAUGEN
BÅRD HAUGEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [6]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Solvangen 16
Gnr. 72 Bnr. 104 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0114

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Kjell Olav Bårdseng
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 92 80 63 46
E-post: kjell.olav.bardseng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater