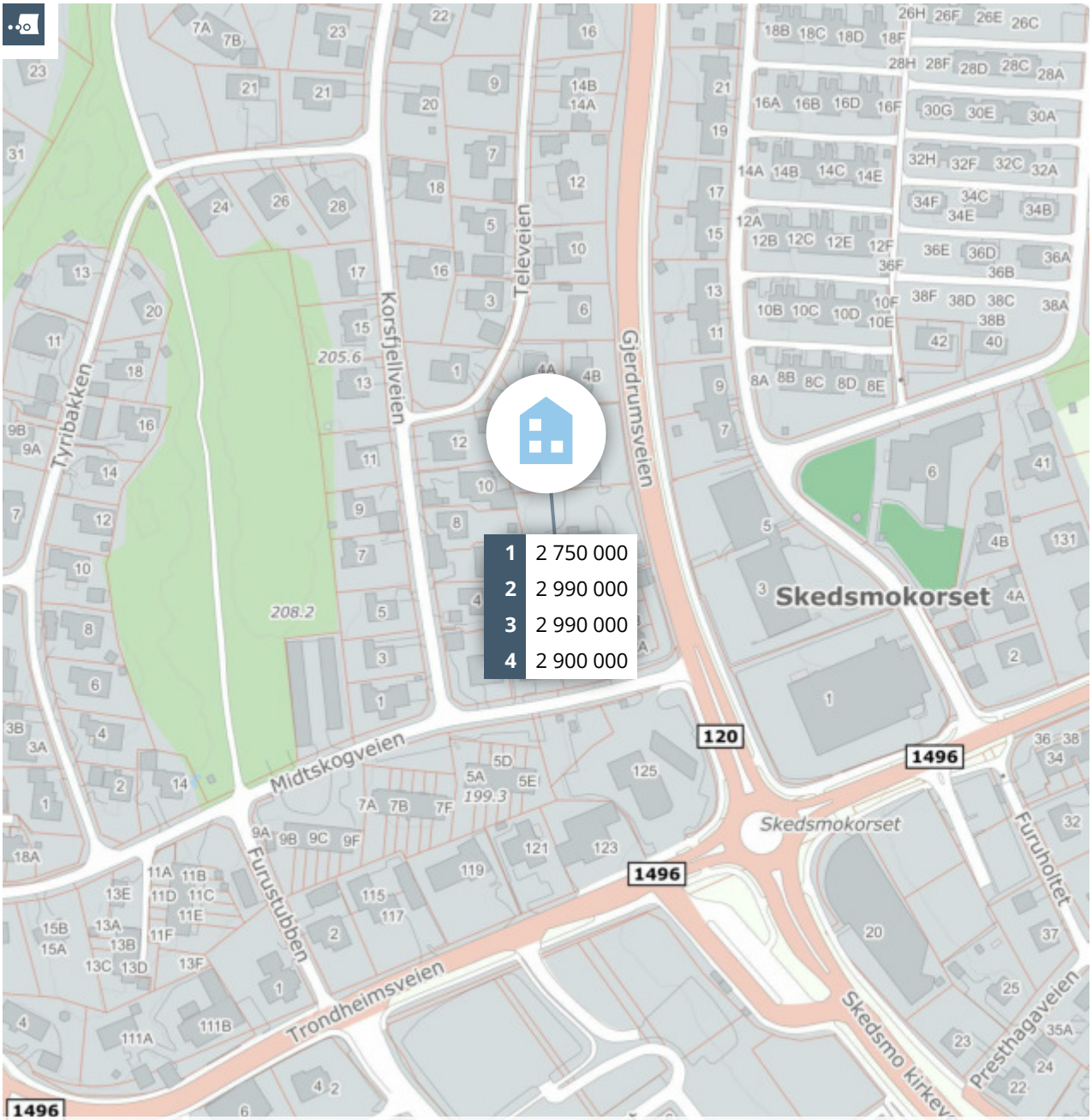
TELEVEIEN 2A

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

TELEVEIEN 2 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 23.06.2025

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: Maria Holth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Televeien 2 A, 2020 SKEDSMOKORSET

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1960

GNR 37 BNR 102 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3205
LILLESTRØM GRUNNKRETS Skedsmokorset 2

Verdivurdert til
2 990 000

0	2 990 000	66 444
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	3 510
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Televeien 2 A 37 m²	2001	1. etg	1 sov	16.07.2024	2 800 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**74 324**
2	Televeien 2 A 46 m²	1960	2. etg	1 sov	28.02.2025	2 990 000	**2 990 000**	0	2 990 000	**65 000**
3	Televeien 2 A 50 m²	1960	2. etg	1 sov	14.03.2025	2 990 000	**2 990 000**	0	2 990 000	**59 800**
4	Televeien 2 A 51 m²	2001	1. etg	2 sov	31.01.2025	-	**2 900 000**	0	2 900 000	**56 863**

Televeien 2 A er en romslig, gjennomgående 2-roms leilighet i andre etasje. Leiligheten har adkomst fra svalgang mot gårdsplass, der leiligheten disponerer en parkeringsplass ute på terreng. Fra stuen på motsatt side er det utgang til en balkong på 5 kvm vendt mot en grønn og skjermet felleshage.

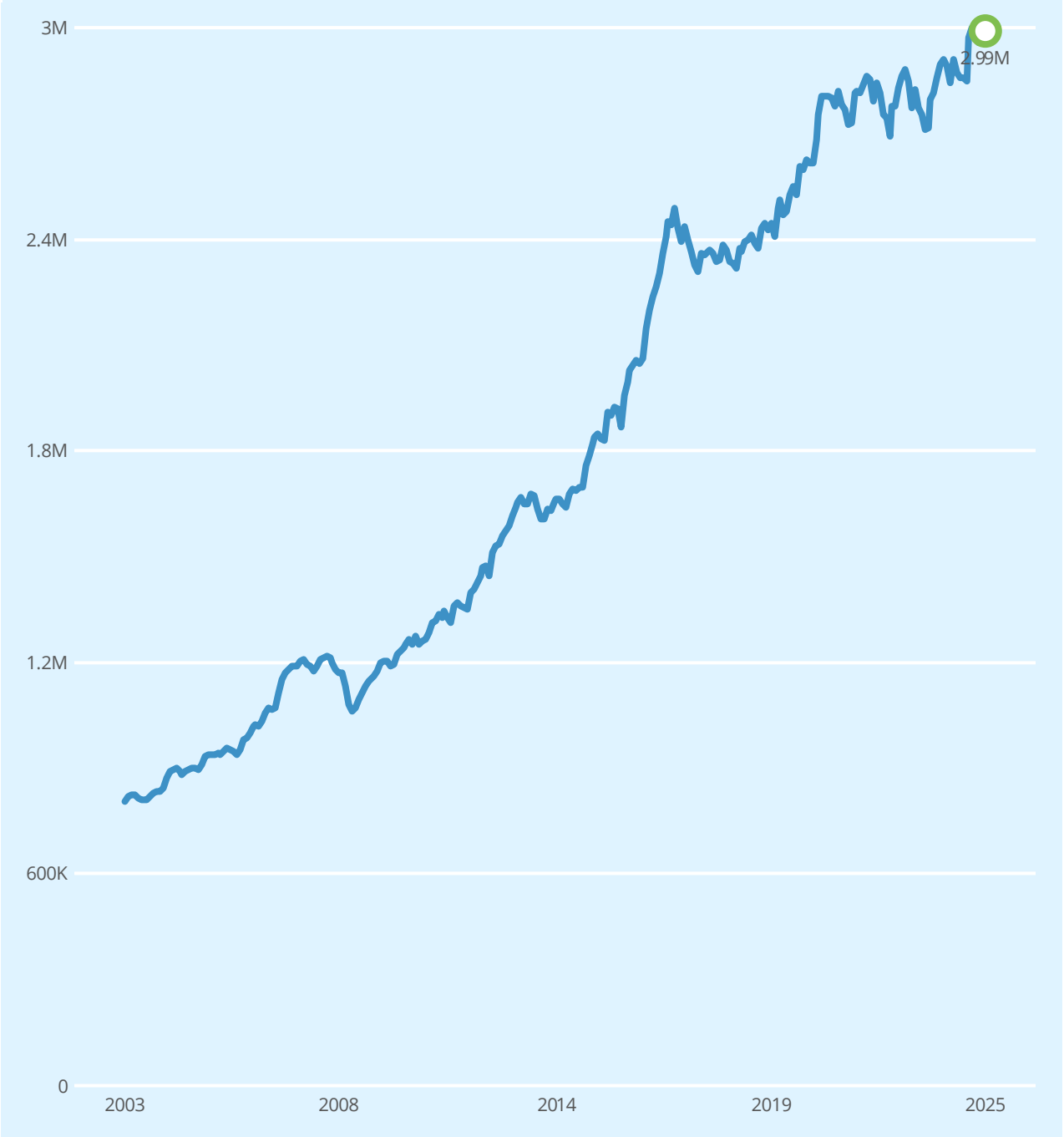
Leiligheten har standard fra byggeår, skipsgulv i laminat/belegg i oppholdsrom, og et flislagt bad med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med en lys og trivelig stue som har gode vindusflater mot hagen. Soverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, og det ligger en romslig bod med inngang fra entreen. Området er svært sentralt, i gangavstand til bussknutepunkt og Skedsmo senter.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



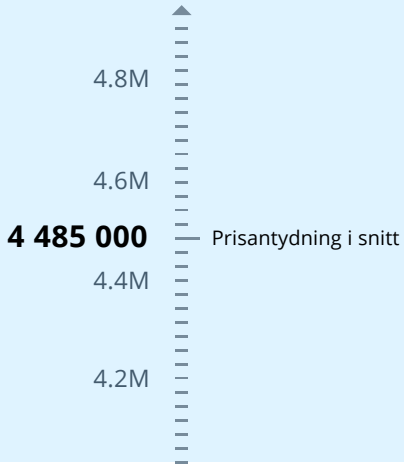
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 2020 SKEDSMOKORSET nå

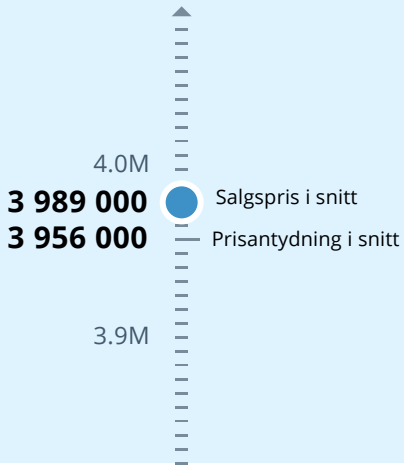
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Leiligheter solgt i 2020 SKEDSMOKORSET siste 3 mnd

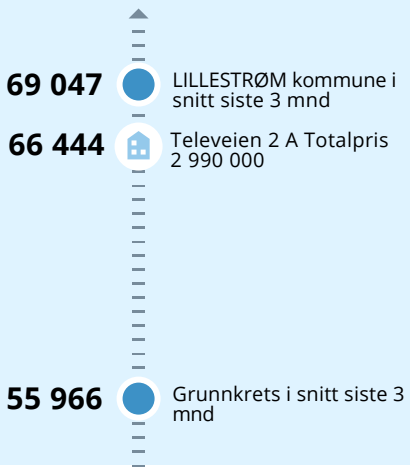
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Andelsleilighet 1.etg. Andel 6
Televeien 2A, 2020 SKEDSMOKORSET
LILLESTRØM kommune
gnr. 37, bnr. 102
Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11763-25054 **Referansenummer:** FD6965

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kåre Anders Fossum Orderud

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Andelsleilighet 1.etg. Andel 6 - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er fundamentert med støpt kjeller og betongdekke til antatt fast
grunn.
Etasjeskiller er, antatt, konstruert med betongdekke.
Vegger er oppført i lettklinkerblokker.
Vegger er utvendig forblendet med tegl. Vegger er innvendig, antatt, etterisolert med trebindingsverk.
Salttak-konstruksjon av tre, w-sperrer og kaltloft.
Yttertaket er tekket med sorte tapanner.
Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret.
Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er
ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leilighet har malt hovedytterdør, med slett innside, sporfrest utside og glassfelt.
Malt balkongdør i tre med lav brystning.

Uteplasse med betongheller på grunn.

INNVENDIG Gå til side

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Belegg/laminat overflate.
Vegger: Slette malte plater og malte murvegger.
Himlinger: Slette malte plater.

Normal bruksslitasje.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Leilighet har enkeltløpet elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.
Innvendig har leilighet slette hvite fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.
Veggene har fliser, slett malt tak..
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig klemt mansjett i sluket.
Lite servantskap med slette fronter, laminat plate og nedfelt servant.
Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod bak dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Vannfaste plater mellom benk- og overskap.
Kjøkken med normal bruksslitasje med hensyn til alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap plassert i himling i våtrom.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, via kjøkkenventilator, bad og bod. Tilluft via veggventiler i soverom og stue.

Varmtvannstanken er, antatt, plassert i kjeller. Ikke inspisert av takstingeniør.

Skjult el-anlegg i leilighet. Sikringsskap plassert i bod.
Strømmåler antatt plassert i felles tavlerom for hele bygning.

Brannvarsler i leilighet. 6kg brannslukningsapparat fra 2023.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet 1.etg. Andel 6

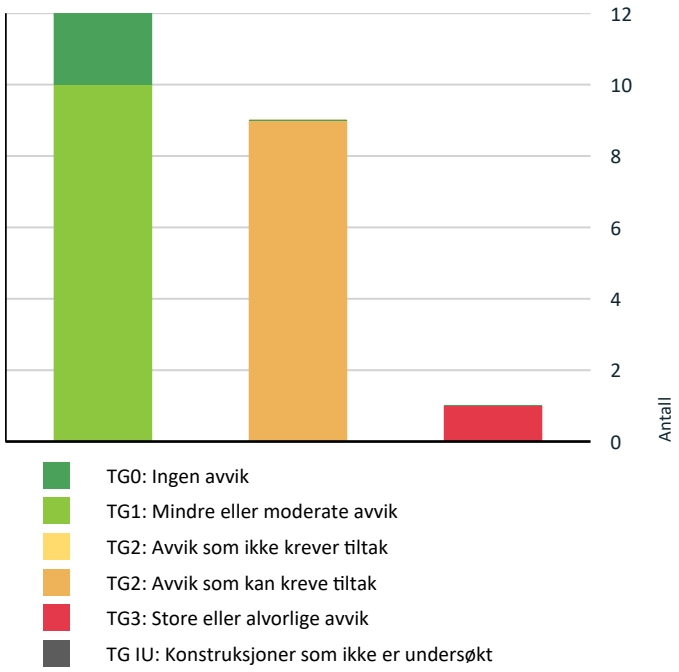
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Seksjonerings-tegninger fremvist

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

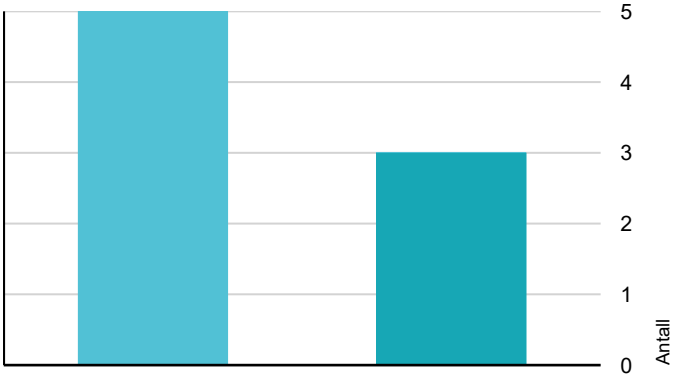
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. Utvendige bygningsdeler utover hva som er hører naturlig til leilighetens vedlikeholdsplikt er ikke vurdert i rapporten. Det anbefales og utarbeide felles rapport for alle utvendige konstruksjoner i borettslaget. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen.
Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys.
Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet 1.etg. Andel 6

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Radon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET 1.ETG. ANDEL 6

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygning er opprinnelig oppført i ca. 1960. Totalrenovert og ombygget i 2001.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er værslitte overflater utvendig på vinduer. Flassing i overflatebehandling.
Utforing på vindu i bad har løsnet fra spor i selve vinduet. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres vedlikehold/overflatebehandling av vinduer.
Utforing i vindu på bad må monteres på plass og festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Flassing i overflater



Løs utforing på vindu i bad

TG 2 Dører

Leilighet har malt hovedytterdør, med slett innside, sporfrest utside og glassfelt.
Malt balkongdør i tre med lav brystning.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Værslitt overflate med flassing i maling på terrassedør.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må utføres overflatebehandling av terrassedør. Uten overflatebehandling kan det oppstå råteskader i dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Værslitt utvendig overflate terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongheller på grunn.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Bygningen er fundamentert med støpt kjeller og betongdekke til antatt fast
grunn.
Etasjeskiller er, antatt, konstruert med betongdekke.
Vegger er oppført i lettklinkerblokker.
Vegger er utvendig forblendet med tegl. Vegger er innvendig, antatt, etterisolert med trebindingsverk.
Salttak-konstruksjon av tre, w-sperrer og kaltloft.
Yttertaket er tekket med sorte tapanner.
Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret.
Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Belegg/laminat overflate.
Vegger: Slette malte plater og malte murvegger.
Himlinger: Slette malte plater.

Normal bruksslitasje.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe riss/sprekker i himlinger og stedvis stor avstand mellom taklist og tak. Ukjent årsak.
Det er søl i tak over kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse. Taklister bør festes tilstrekkelig til taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Søl i tak over kjøkken.



Riss i tak

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 3 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Det er målt årsmiddelverdi på 250bq/m³ i leilighet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Kostnadestimat og mulige tiltak er usikkert, Det bør foretas kartlegging av mulige tiltak før dette kan kostnadsestimeres.
Kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Leilighet har enkeltløpet elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leilighet slette hvite fyllingsdører.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom og stue tar i terskel/karm Har medført skader/riper i terskler og karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser, slett malt tak..

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig klemt mansjett i sluket.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Lite servantskap med slette fronter, laminat plate og nedfelt servant.
Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
• Det er påvist skader på innredning.

Det er kondens og hørbar lyd av liten lekkasje i sisterne. Det kommer vann ut på gulv ved toalett.
Det er svelleskader på innredning, i skrog og benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av årsak til lekkasje i toalett sisterne, og skade/årsak må utbedres.
Med hensyn til svelle/fuktskader i innredning er det påregnelig med utskifting av innredning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svelleskade i fronter.



Svelleskade i benkeplate

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe begrenset avtrekk fra våtrom, grunnet mye støv og skitt i ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales rens av kanaler for og oppnå tilstrekkelig avtrekk fra bad og bod.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod bak dusjkabinett.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Vannfaste plater mellom benk- og overskap.
Kjøkken med normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap plassert i himling i våtrom.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er manglende tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Uten tettemuffer vil vann kunne renne ut på kjøkken ved eventuell lekkasje fra vannrør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, via kjøkkenventilator, bad og bod. Tilluft via veggventiler i soverom og stue.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er, antatt, plassert i kjeller. Ikke inspisert av takstingeniør.

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.

Skjult el-anlegg i leilighet. Sikringsskap plassert i bod.
Strømmåler antatt plassert i felles tavlerom for hele bygning.

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.
   2001 Ved renovering av bygning.

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

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

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.

Brannvarsler i leilighet. 6kg brannslukningsapparat fra 2023.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

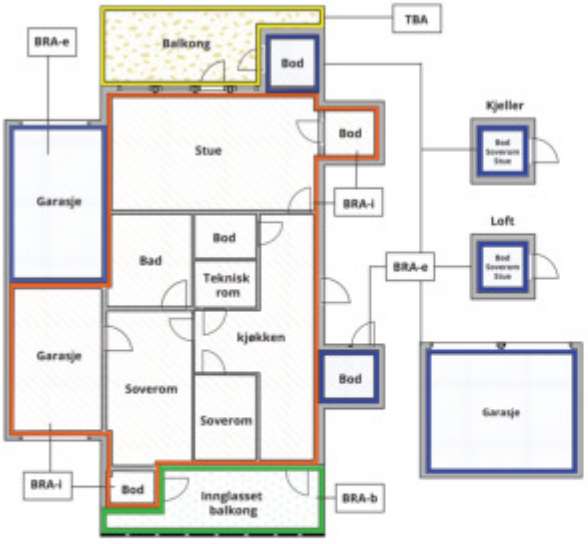
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Andelsleilighet 1.etg. Andel 6

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	45			45	8
SUM	**45**				**8**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Stue/kjøkken		

Kommentar

Åpent areal er uteplass med betong-heller på grunn. Areal iht. seksjonerings-tegning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

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:

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)
Andelsleilighet 1.etg. Andel 6	41	4

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	37	102		0	2188.1 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Televeien 2A

Hjemmelshaver
Televeien 2 Holding AS

Kommentar
Borettslaget har andel av eiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
6/TELEVEIEN 2A BORETTSLAG	932421887	6	Obos	Televeien 2 Holding AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
6	5 000

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		75 000
Omløpsmidler:		149 906	Samlet innskuddskapital:		75 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	168	Langsiktig gjeld (+):	+	40 279 757
Disponible midler:		149 738	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		40 354 757

Kommentar
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelig anskaffelsesverdi og ikke til antatt virkelig verdi, og dels at skifter av borettslaget har gjort borettsinnskudd i borettslaget som i borettslagets regnskap skal klassifiseres som langsiktig gjeld. Borettslagets egenkapital er i realitet positiv med kr. 39 397 738,- da borettsinnskuddet som er gjort av stifter av borettslaget i løpet av 2024 i realitet er egenkapital. Det negative bokførte egenkapital har da i realitet ingen betydning for borettslaget eller for andelseiere.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende i Televeien 2A, sentralt på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune.

Fra leiligheten er det gangavstand til skoler, barnehage, kollektivtilbud, butikker og flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Det er ca. 6km til Lillestrøm sentrum, som er kommunesenter. Og har et stort utvalg av butikker og servicefunksjoner.
Det er ca. 23km Til Oslo og 28km til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet. Og interne veier i borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Borettslaget har eiet tomt på ca. 2188m² iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet tomt med asfaltert parkeringsplasser, og noe grøntareal/plen med noe beblantning.
Normale lys- og solforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende bruksrett til parkeringsplass til hver leilighet. Det vil også være noen gjesteparkeringsplasser.
Interessenter anbefales og sette seg inn i husordensregler, vedtekter og økonomi i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Plantegninger	Gjennomgått	3	Nei
Vedtekter		For borettslag under stiftelse.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2025	Matrikkelinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring		Da eier ikke har bebodd leilighet foreligger det ingen egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
2D planskisser	06.06.2025	Planskisse kun ment som bilag til taksten. Skisse kan avvike fra Leilighet.	Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap	13.06.2025	For regnskapsår 2024	Gjennomgått	21	Nei

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	
2	13.06.2025	
3	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

KA Bygg og Takst AS
Torpvn 34
1866 BÅSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FD6965

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	24240149

Adresse	Televeien 2		
Postnummer	2000	**Poststed**	LILLESTRØM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Televeien 2 holding as	**Selger1etternavn**	Televeien 2 holding as

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

4. Kjenner du til om det er feil ved utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 10.06.2024

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overdelen lovlig godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen har vært utleid og vi har ikke selv bodd der.

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 10.06.2024

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Kittilsen, Lise

Signert av

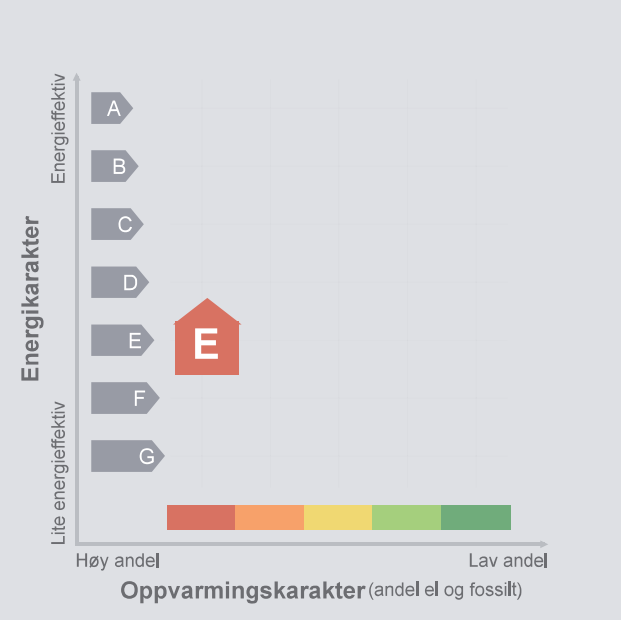
bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
10.06.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Televeien 2A
Postnummer	2020
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6866336
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	66407480-b0e5-46c2-bfcd-730fbaedeab6
Dato	26.04.2024



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.energimerking.no.

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)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Televeien 2A
Postnummer: 2020
Sted: SKEDSMOKORSET
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0105
Dato: 26.04.2024 11:16:43
Energimerkenummer: 66407480-b0e5-46c2-bfcd-730fbaedeab6

Kommunenummer: 3205
Gårdsnummer: 37
Bruksnummer: 102
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6866336

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

TELEVEIEN 2A

PRIVATMEGLEREN

VEDTEKTER FOR TELEVEIEN 2A BORETTSLAG UNDER STIFTELSE

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Televeien 2A Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Televeien 2A i Lillestrøm, og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Laget består av eiendommene:

Gnr. 37 bnr. 102, snr. 1-15 i Lillestrøm kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 15 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.10.2023

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

2.4 Parkering

Stifteren / eier av andelene står fritt til å disponere rettslig over parkeringsplassene, med 1 plass pr andel. Andelene kan selges med eller uten bruksrett til parkeringsplassene, og stifteren beholder eksklusiv bruksrett til usolgte plasser. Bruksretten kan leies ut eller selges fritt. Forretningsfører holder oversikt over hvem som til enhver tid disponerer bruksretter, og salg og utleie av disse skal medes til forretningsfører.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.10.2023

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(9) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruk gjelder ikke for stifteren av borettslaget, som fritt kan disponere over usolgte andeler, ved bruksoverlating /utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.10.2023

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

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

9. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.10.2023

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

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

10.2 Pålegg om salg

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

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

11.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

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

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

11.3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.10.2023

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

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

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

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret

2. Godkjenning av årsregnskap

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.10.2023

3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

4. Eventuelt valg av revisor

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 Møteledelse og protokoll

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 13.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

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

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

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.10.2023

14. Vedtektsendringer

14.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Bestemmelser som gjelder stifterens posisjon kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

14.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

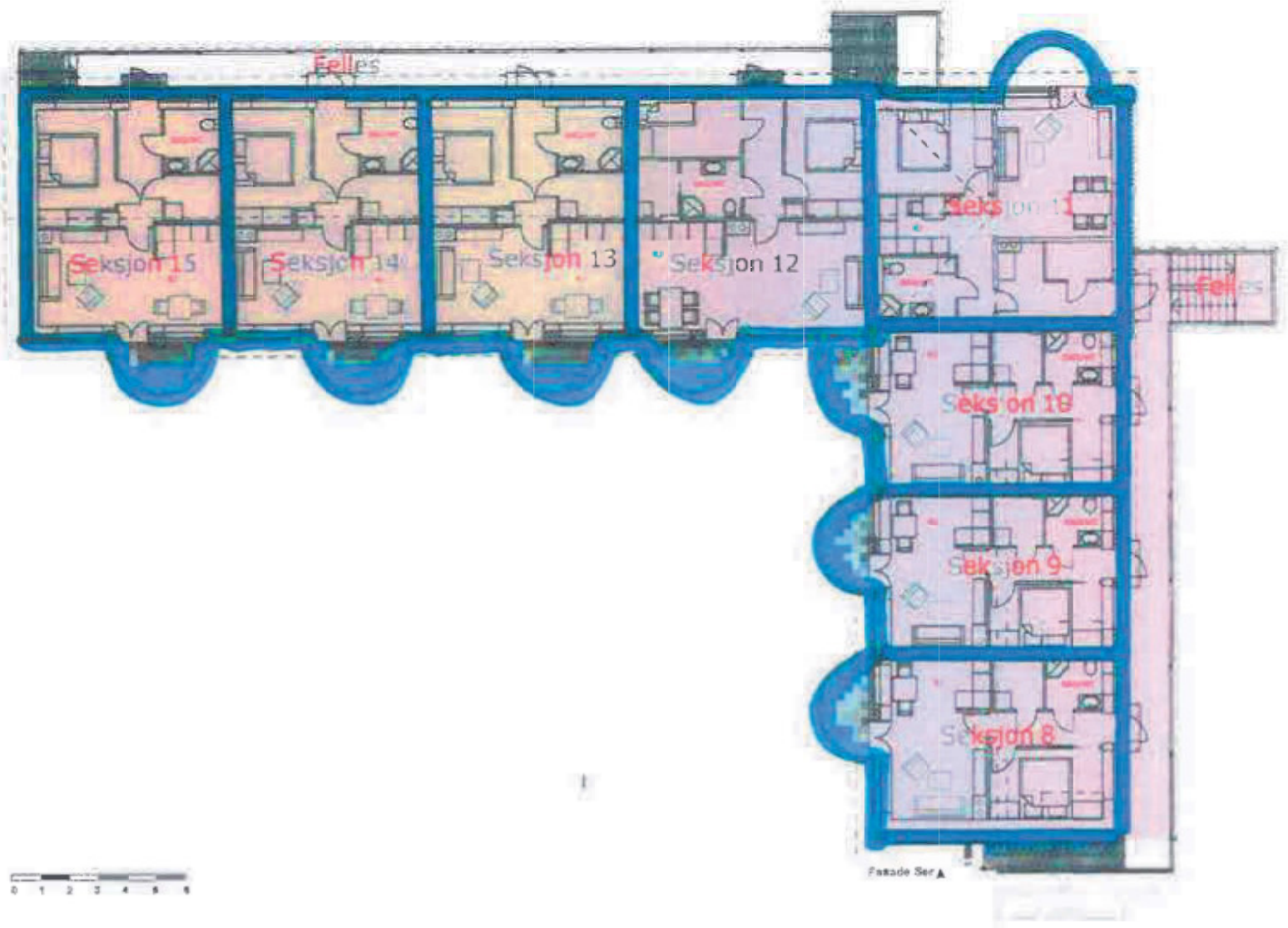
15. Forholdet til borettslovene

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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.10.2023

Seksjonering
Plan 2. etasje



tan a
SIVILARKITEKT vardund as

Seksjonering
plan 1 etasje



N

NB:
Alle mal må kontrolleres på stedet

VEDLEGG E-06

Prosjekt
TELEVEIEN 2 A
0580 OSLO
GRN/37 BNR/102
TILBYGG

Fase
RAMMESØKNAD

Dato
01.10.18

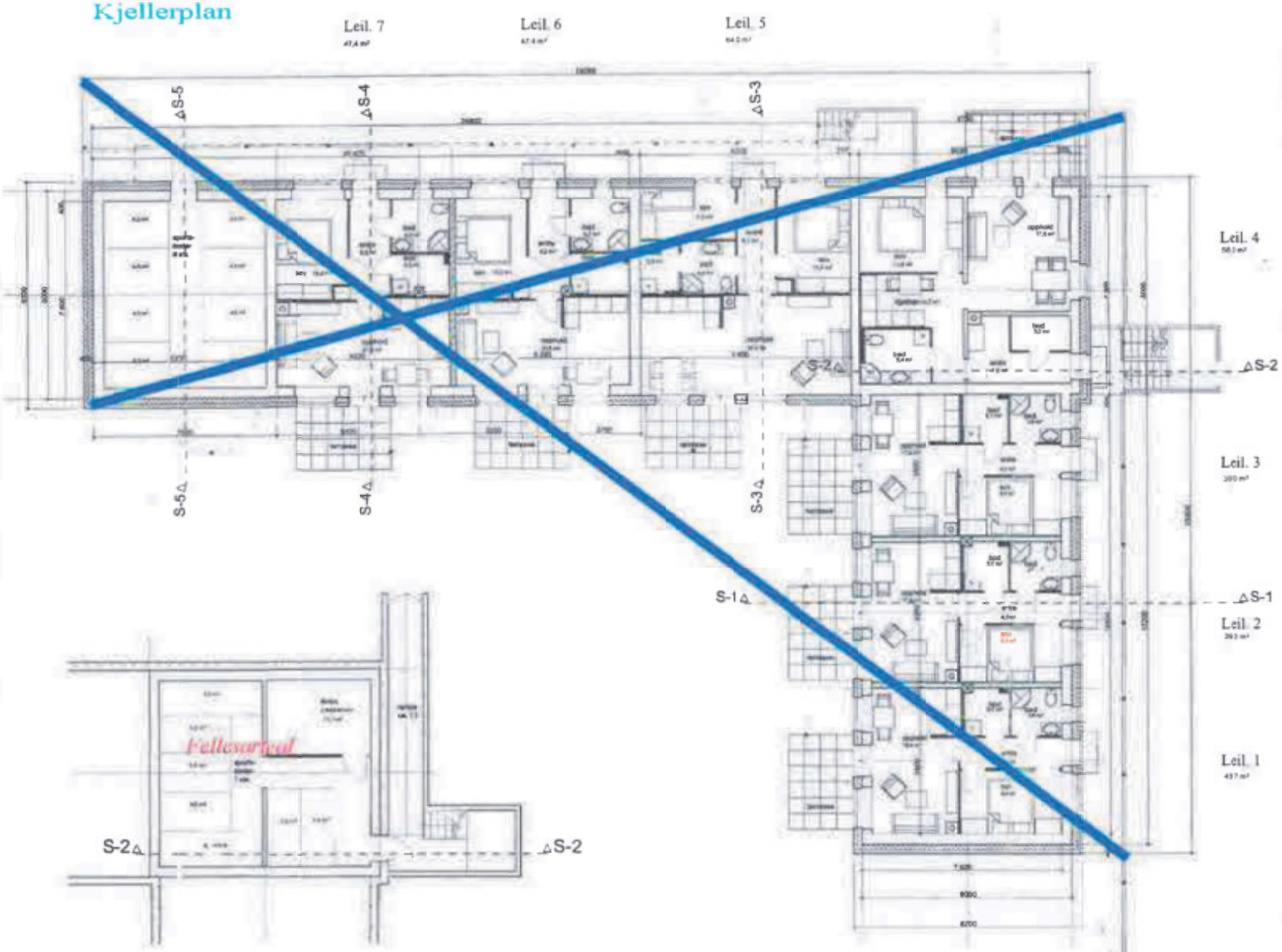
Godkjent prosjekt
1:100

Tegningsnr.
A20-01

Tegning
Nye 5 ds. stl
Plan 1. Etasje

tanja
SIVILARKITEKT
værdund as

Kjellerplan



PLAN KJELLER

PLAN 1. ETASJE

VEGGTYPER:

PLAN 1. ETASJE

1:100

4/6/99

pålørt skorstein, trapp utg 24/3/00

BOLIGER BORGHEIM

OMBYGGING 99

SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGATA 7 - 2000 LILLESTRØM - 63 80 07 21

SKEDSMO KOMMUNE

Herr Knut Aschjem
Televeien 2
2020 SKEDSMOKORSET

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest for:

Byggets art: ...Til/påbygg av enebolig..... Sak nr: ....39/85..

Byggherre: ....Knut Aschjem.....

Byggeadresse: ...."Borgheim" Televn. 2 G.nr: .17.B.nr:...521.....

Byggets grunnflate: ..107 m2.... Ant.etg: 1.1.2 Ant.leiligh: ...1...

Leieareal: .....107 m2..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: .....1.1-86..... Midlertidig innfl. dato: .....

Anmerkninger:

Ingen.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den ....6. jan. 1987....

.....
Anselm Thieme
Bygningssjef

.....
P. H. Horneman
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniørvesenet
Feiervesenet
Oppmålingsvesenet

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

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

TILBYGG/PÅBYGG
KONTOR-INDUSTRILOKALE ..... adr.: Borgheim .....

gnr.: 37 ..... bnr.: 102 ..... i Skedsmo.

Eier: Star Neon ..... adr.: Borgheim .....
Knut Aschjem 2020 Skedsmokorset

Anmerkninger: Dører og vinduer justeres.
Vifte i yttervegg fra spiserom er ikke montert.
Husbrannslange må monteres før glassblåserverkstedet tas i bruk.

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

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 20. mars 1979

.....
Bygningssjef
R. Michelet

P. H. Horneman
.....
Bygningskontrollør
P.H. Horneman

Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE
MEDDELES HERVED FOR

Enebolig ..... Adr.: Televeien 2 .....

Gnr. 37 ..... Bnr. 102 ..... i Skedsmo.

Eier: Knut Aschjem ..... Adr. Skedsmokorset .....

Anmerkninger: Noe småarbeide gjenstår.

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

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 9/4. ..... 1980 .

.....
Bygningssjef.
R. Richelet

.....
Bygningskontrollør
B. Iversen

Adkomst fra Televeien må være opparbeidet før ferdigattest utstedes.

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor-
Byggesaksavdelingen

Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)	Løpenr
99/02487	21146/01

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
37	102		

Tiltakshaver (navn og adresse)

Knut Aschjem
Borgheim
2020 SKEDSMOKORSET

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Vesentlig endring/rep. - Boligbygning
Borgheim, 2020 SKEDSMOKORSET

Spesifikasjon

BYA: 476 m²	$BRA_{(bevoddet)}$: 724 m²	$BRA_{(tilleggsdel)}$: 45 m²	BRA: 769 m²

Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato
DS 00/110	28.01.00	Rammetillatelse (Boligdel)	05.07.01
DS 00/569	25.05.00	Revidert rammetillatelse (Boligdel)	
DS 00/112	31.01.00	Igangsettingstillatelse etappe I (Boligdel)	Frist for ferdigkontroll / Dato
DS 00/571	25.05.00	Igangsettingstillatelse etappe II (Boligdel)	**31.01.02**

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse for hele BOLIGDELEN gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 05.07.01, fra Byggmester Johs. Granås AS.
- Nærværende MB dokument dekker og erstatter MB for deler av tiltaket som gitt i dokument datert 12.06.01.
- Oppdatert situasjonskart med koordinatbestemt plassering av VA ledninger og kummer, skal innsendes innen frist for ferdigkontroll.

Byggesaksavdelingen - 20.12.01

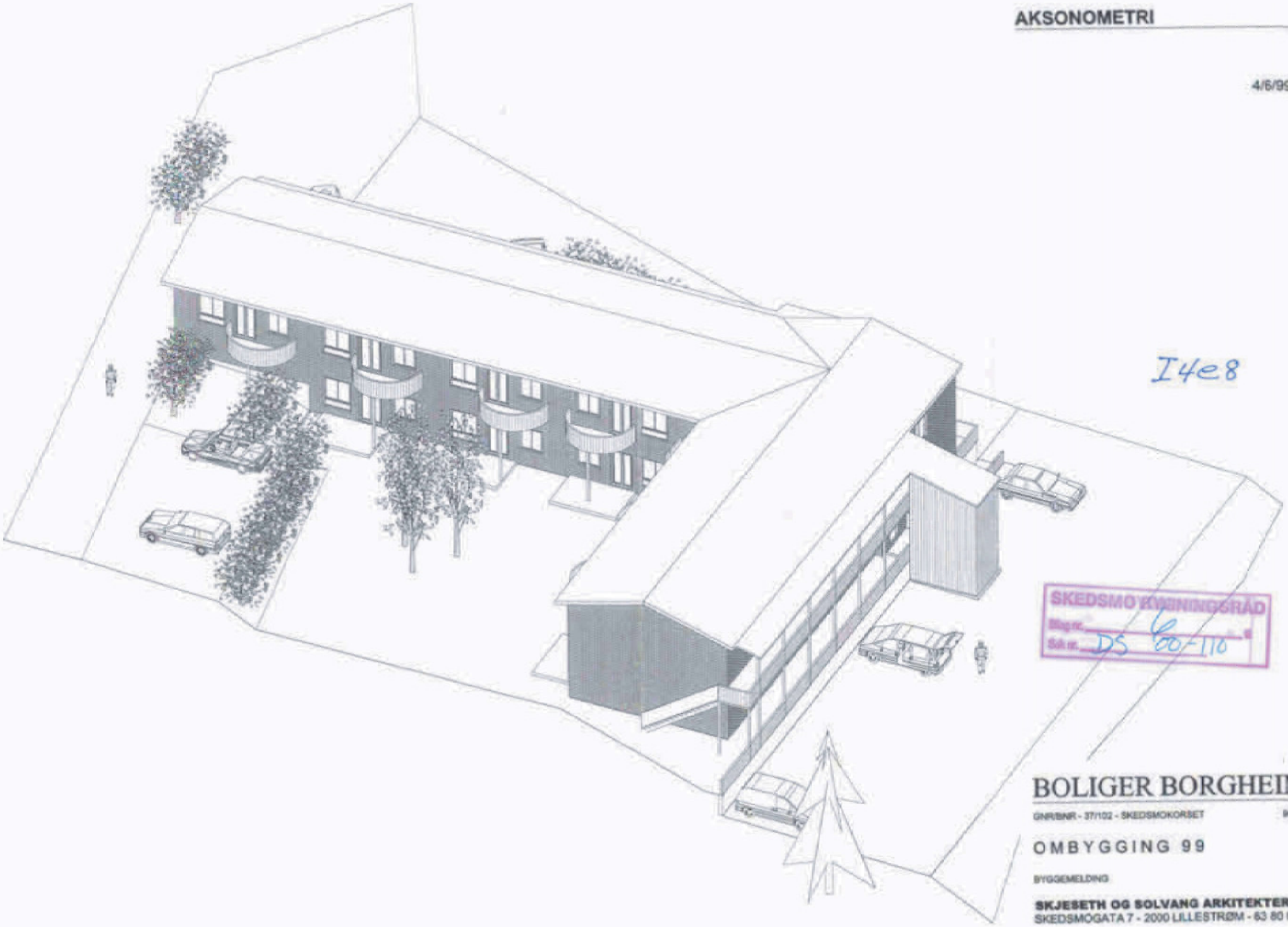
Hans Petter Grønås
avdelingsingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Skjeseth og Solvang arkitekter AS	Skedsmogata 7 , 2000 LILLESTRØM
Ansvarlig kontrollerende	Byggmester Johs Granås AS	Granåsgården 2, 2031 Nannestad
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannfor.sv. Avd. v/ Tore Hansen	Kjerulfsgt. 1, 2000 Lillestrøm

AKSONOMETRI

4/6/99



I4e8

SKEDSMO KOMMUNE
Bygg nr. 6
Sak nr. DS 60-110

BOLIGER BORGHEIM

GNR/BNR - 37/102 - SKEDSMOKORSET 9807?

OMBYGGING 99

BYGGEMELDING

SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGATA 7 - 2000 LILLESTRØM - 63 80 07 21



1



UTBYGG RIVES

2





LAGER RIVES

3



4

I 4d

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag 8
Sak nr. DS 00-110

EKSISTERENDE FORHOLD

BOLIGER BORGHEIM

GNR 37 BNR 110 SKEDSMOKORSET

4/6/1999

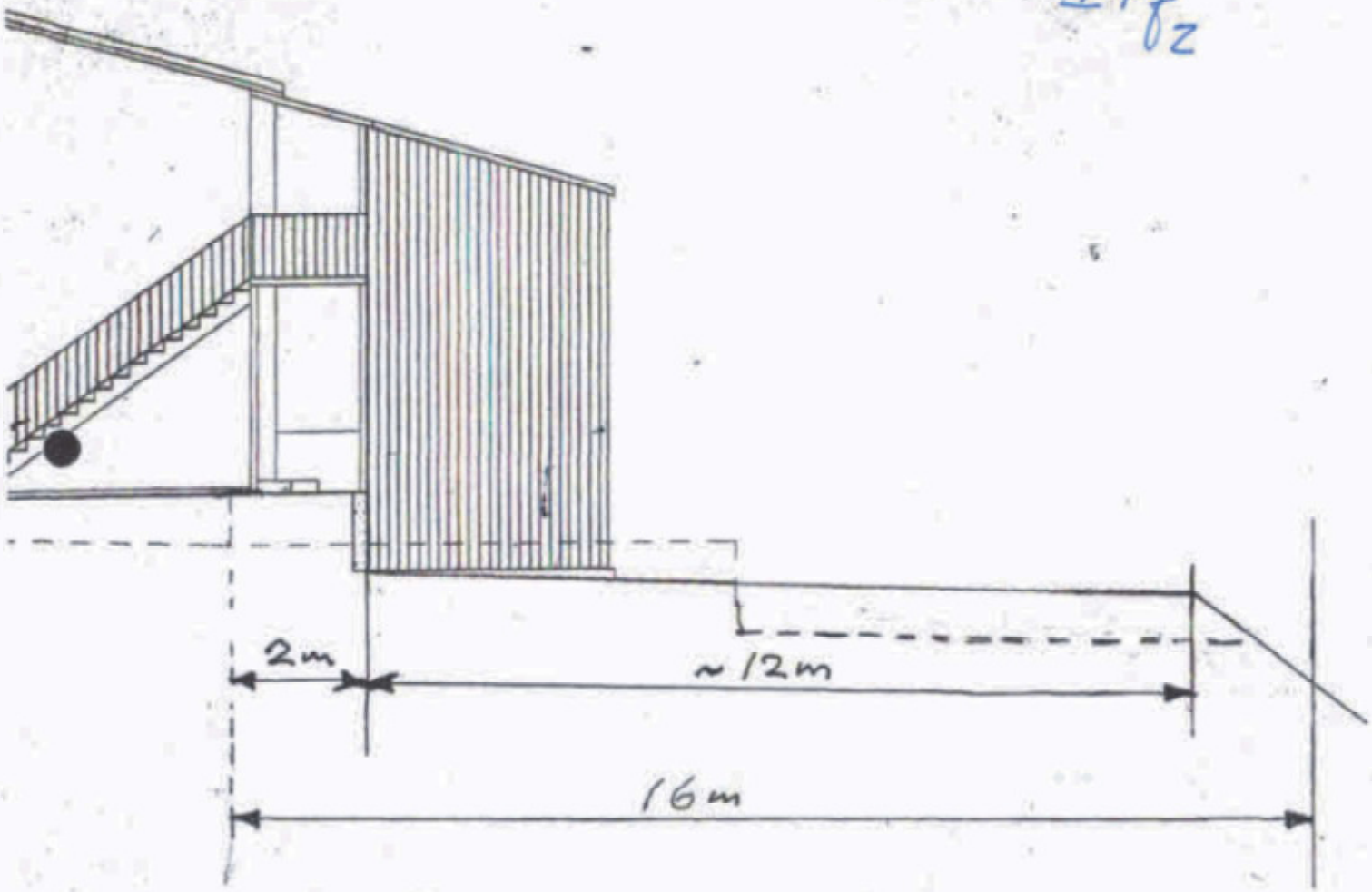
SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGT. 7 • 2000 LILLESTRØM • TLF. 63 80 07 21

FASADE SØR

1:100

4/6/99

I4fz



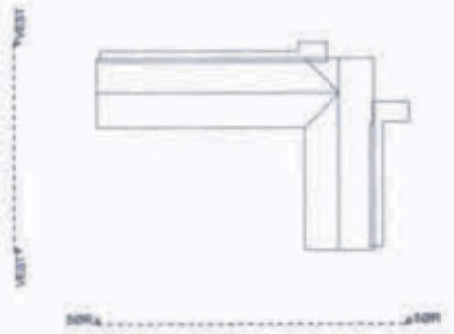
BOLIGER BORGHEIM

GNR/BNR - 37/102 - SKEDSMOKORSET 98077

OMBYGGING 99

BYGGEMELDING

SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGATA 7 - 2000 LILLESTRØM - 63 80 07 21



FASADE SØR OG VEST

1:100

4/5/99



FASADE SØR



FASADE VEST

I4e6

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Dato 25 05 -00

BOLIGER BORGHEIM

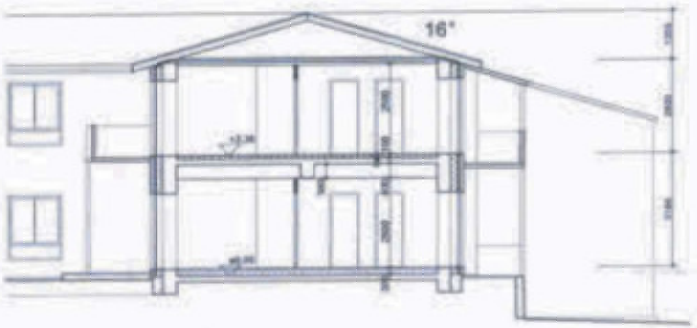
99177

ONBYGGING 99

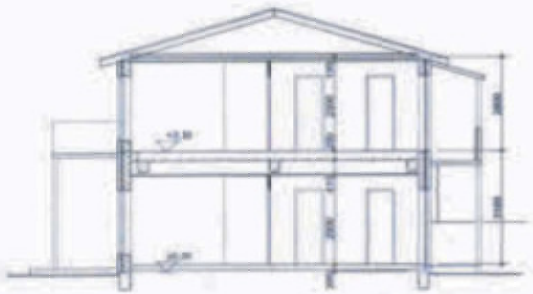
BYGGEMELDING

SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGATA 7 - 2000 LILLESTRØM - 63 80 07 21

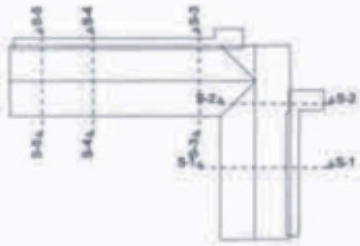
0 50 100 Plotter i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



SNITT 1 - KONTORBYGG



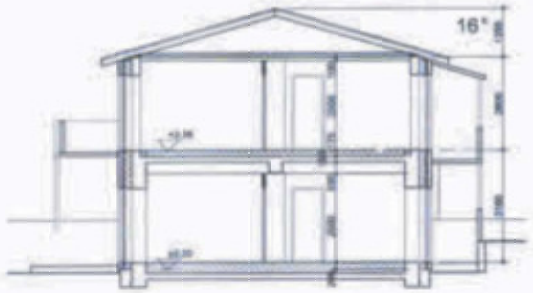
SNITT 3 - MELLOMBYGG



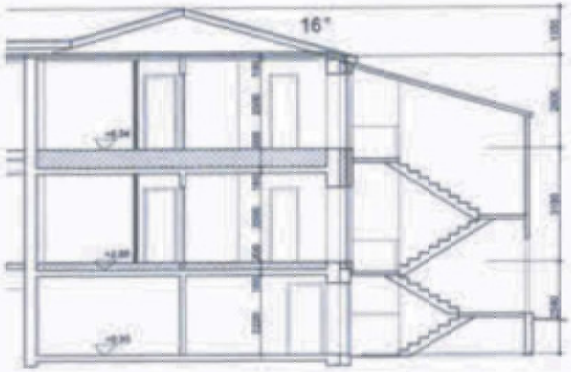
SNITT

1:100

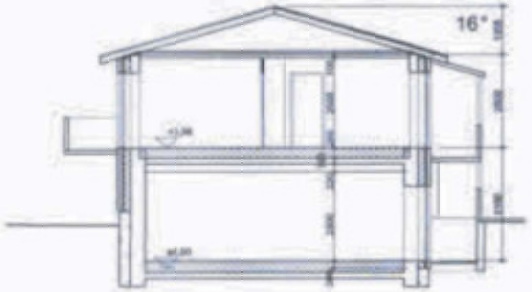
4/5/99



SNITT 4 - VERKSTED



SNITT 2 - HJØRNEBYGG



SNITT 5 - VERKSTED

I4e4

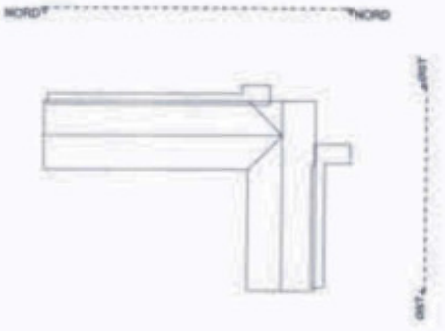
...JSMO BYGNINGSRÅD
4/A
DS 60-110

BOLIGER BORGHEIM

OMBYGGING 99

SKJÆSETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGATA 7 - 2000 LILLESTRØM - 63 80 07 21

0 50 100 Plotter i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Scanning A/S



FASADE NORD OG ØST

1:100

4/6/99



FASADE NORD



FASADE ØST

I4e7

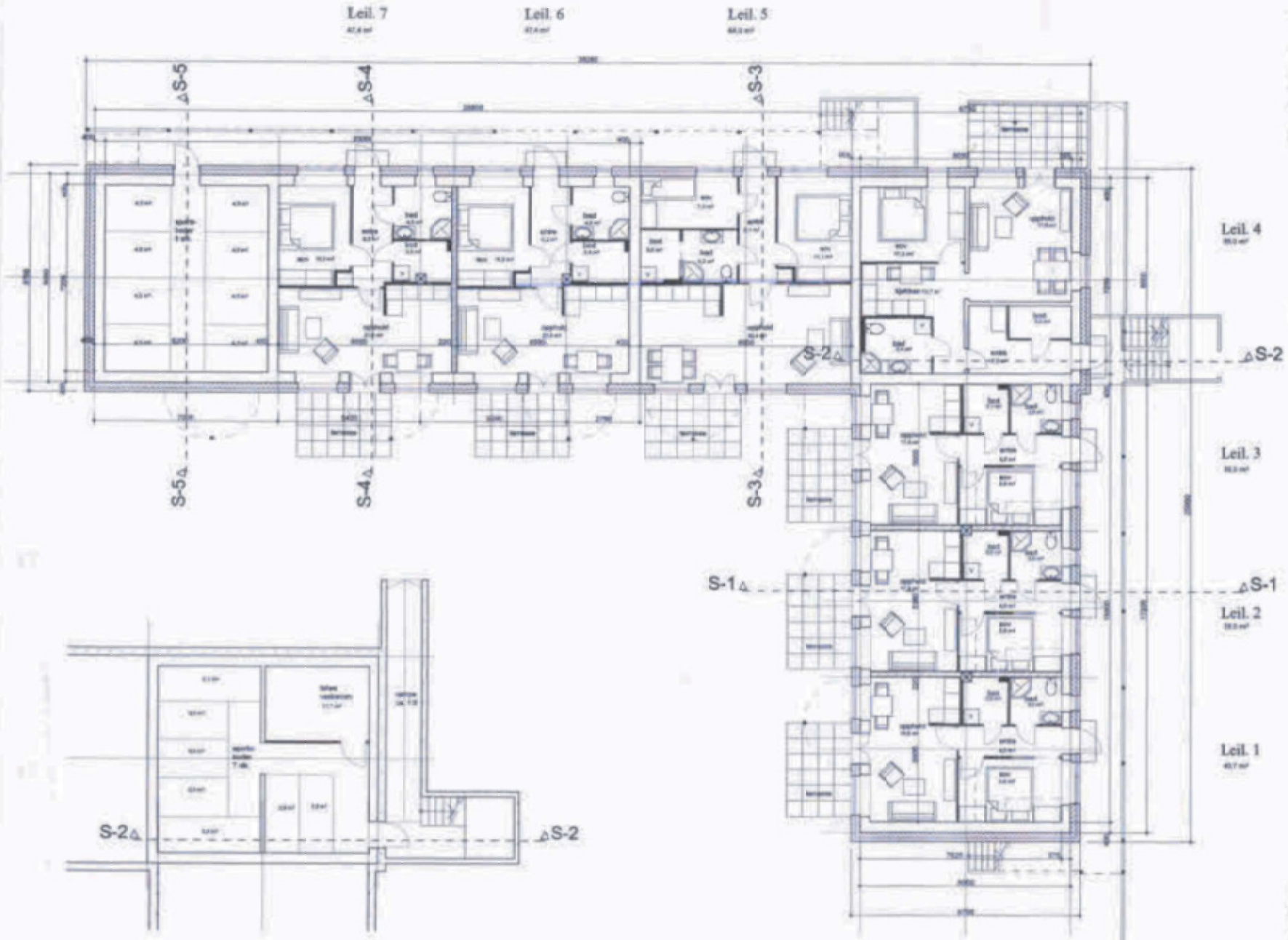
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sign. SB
Sak nr. 05 00-110

BOLIGER BORGHEIM

OMBYGGING 99

SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGATA 7 - 2000 LILLESTRØM - 63 80 07 21

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



PLAN KJELLER

PLAN 1. ETASJE

VEGGTYPER:

PLAN 1. ETASJE

1:100

4/6/99

I 4 e 2

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bygn. 3A
Sak DS 00-110

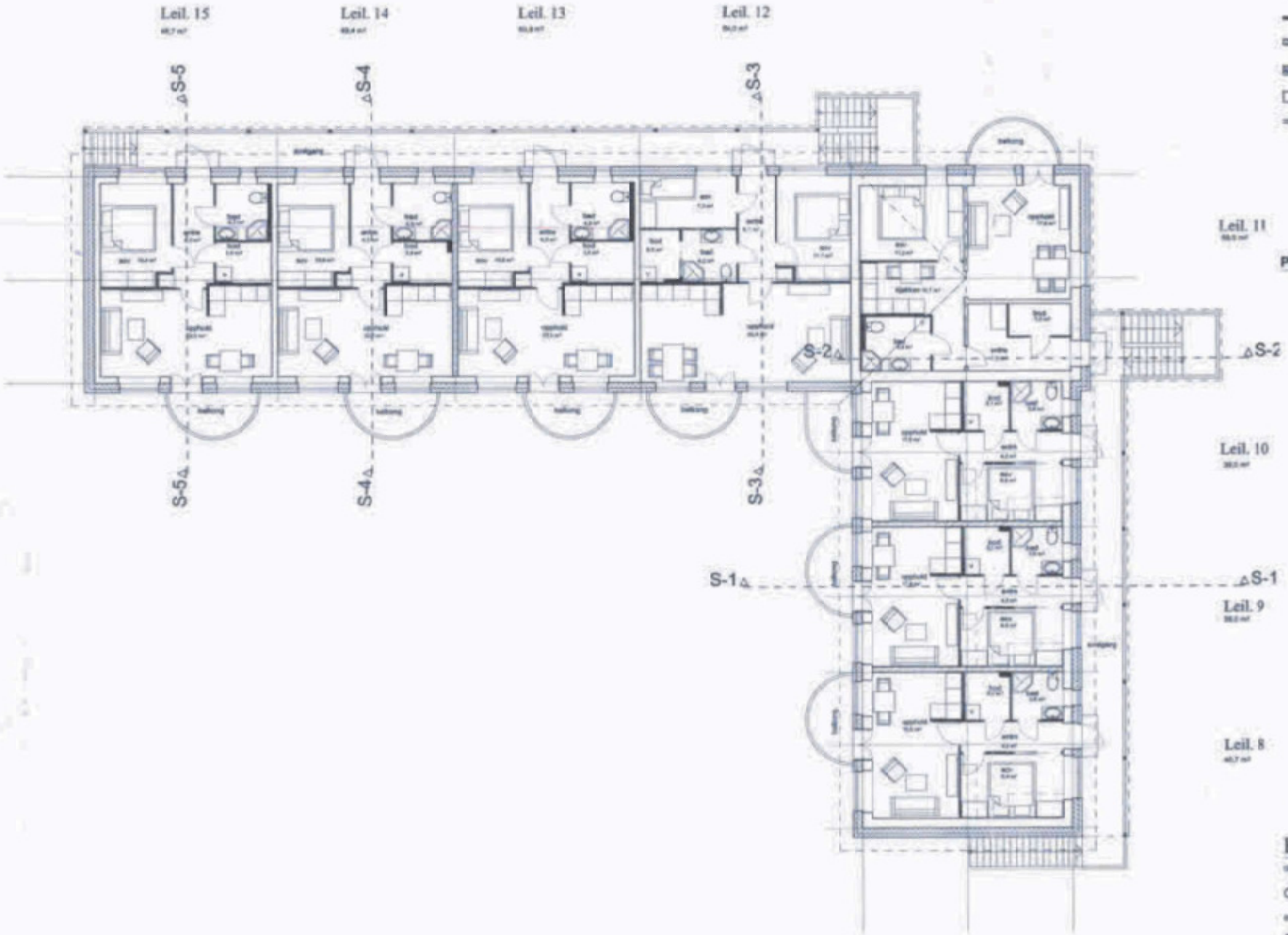
BOLIGER BORGHEIM

OMBYGGING 99

BYGGEMELDING

BKJEBETN OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGATA 7 - 2000 LILLESTRØM - 63 80 07 21

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



VEGGTYPER:

PLAN 2. ETASJE

1:100

4/6/09

I4e3

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bygg nr. 3B
Sak nr. DS 00-118

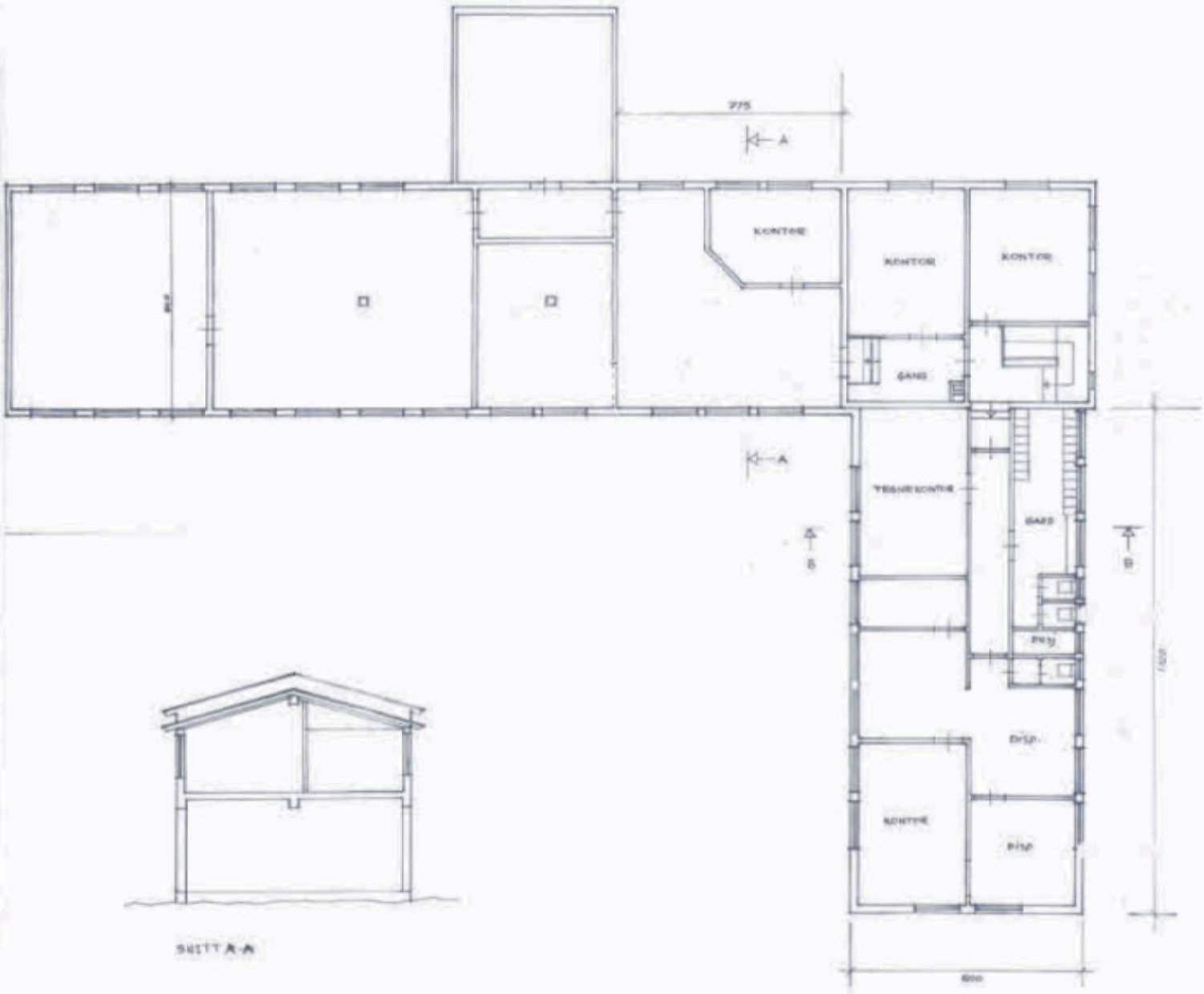
BOLIGER BORGHEIM

OMBYGGING 99

SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGATA 7 - 2000 LILLESTRØM - 63 80 07 21

0 50 100 Ved utskrift i størrelsen A1 er denne linjen 100 mm

Dansk Scanning A/S



SNITT A-A



SNITT B-B

EKSISTERENDE FORHOLD
PLAN 1. ETG. / SNITT

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bygg nr 43
Gnr nr 33 - 110

BOLIGER BORGHEIM

I4e5

Målestokk 1:100

2 Etasje

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

Lillestrøm kommune

Grunnkart
37/102/0/1

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: 07.03.2024



© 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

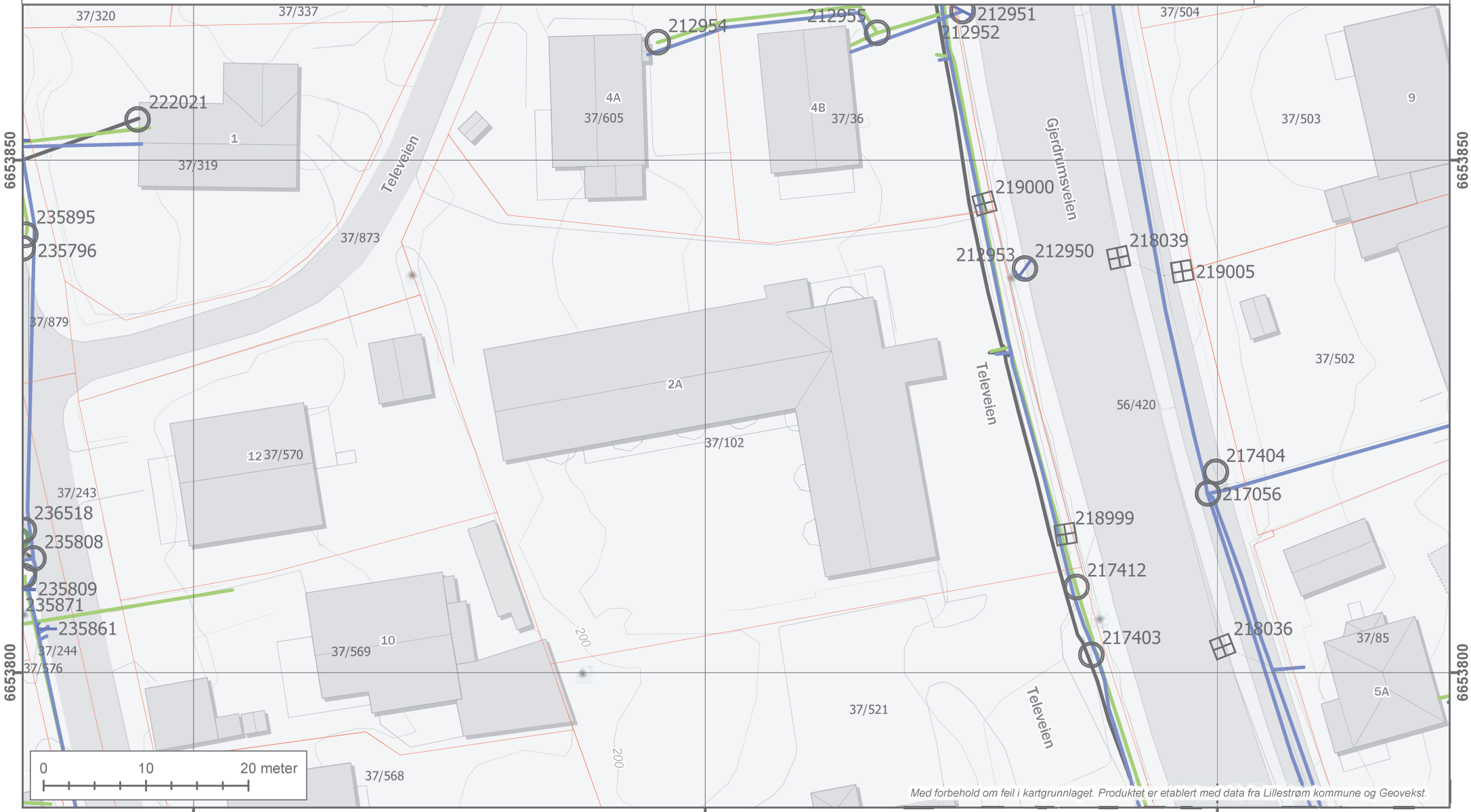
Ledningskart 37/102/0/1

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Grenpunkt
- Stoppekran
- Kum
- Sandfangskum
- Sluk med sandfang
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.03.2024



Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
37/102/0/1

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: 07.03.2024



© 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

Reguleringsplan under bakken 37/102/0/1

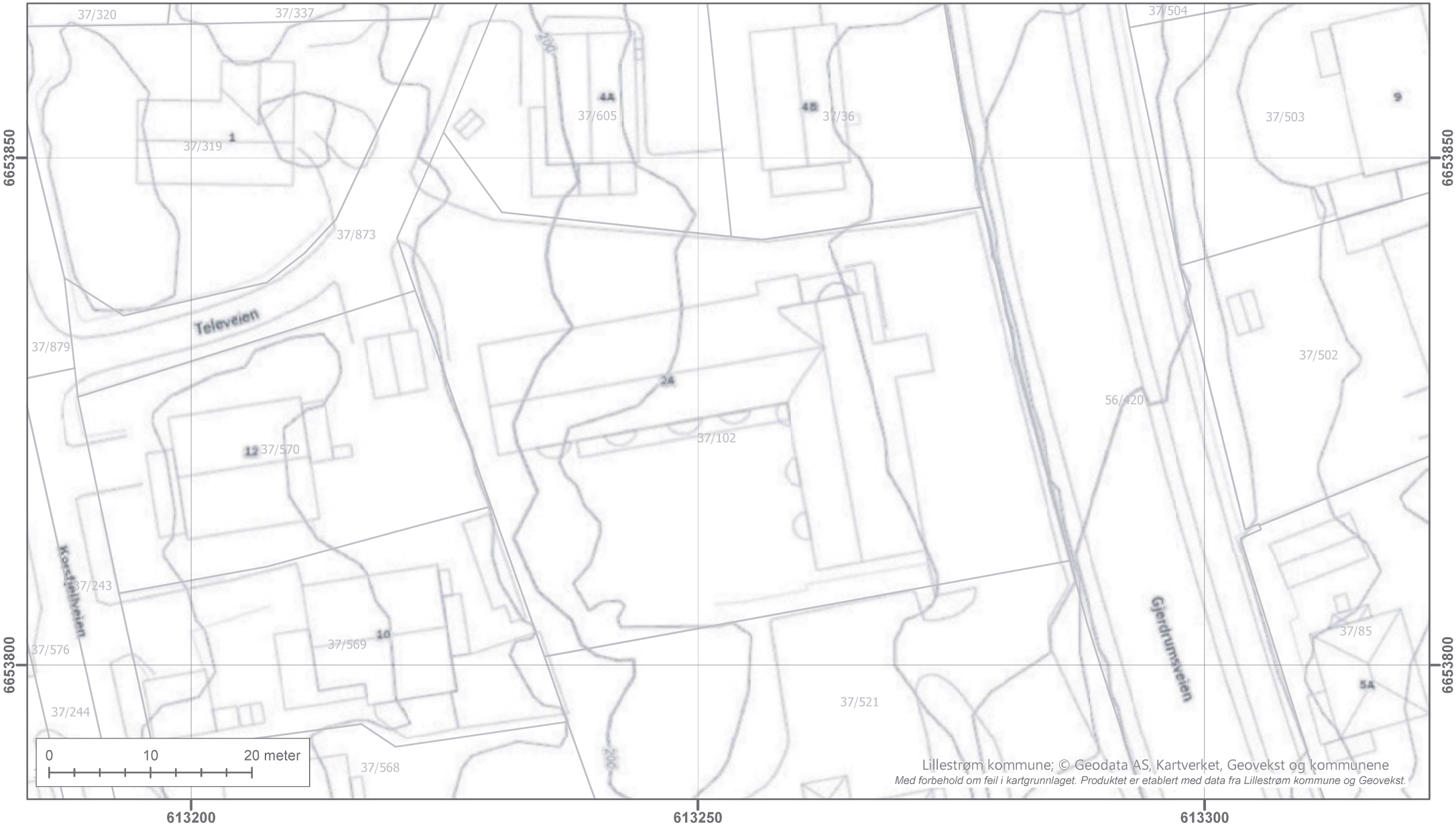
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.03.2024

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 på bakken 37/102/0/1

Tegnforklaring:

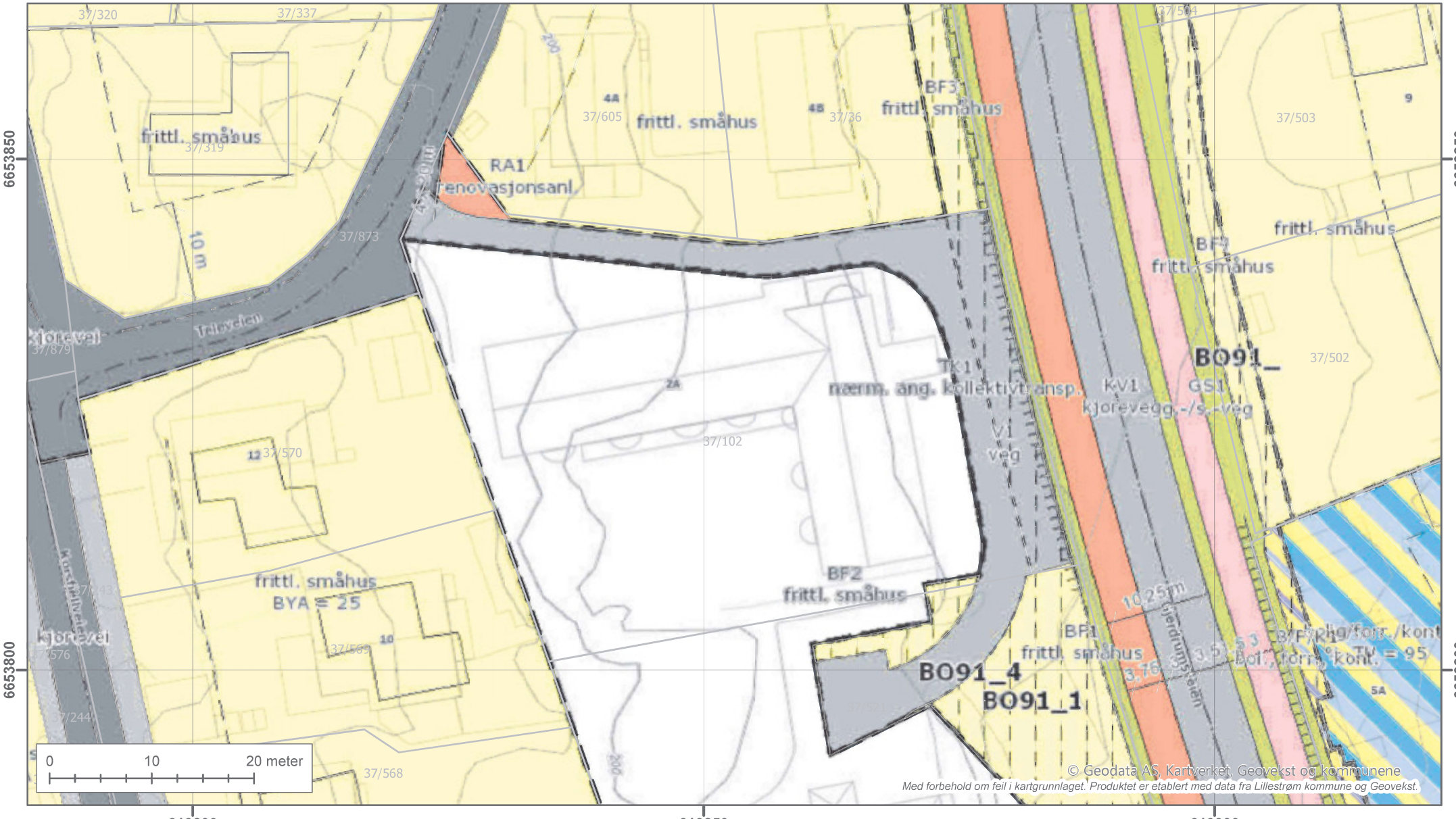
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Bolig / Forretning / Kontor
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.03.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan 37/102/0/1

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.03.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Kommuneplan 37/102/0/1

Tegnforklaring:

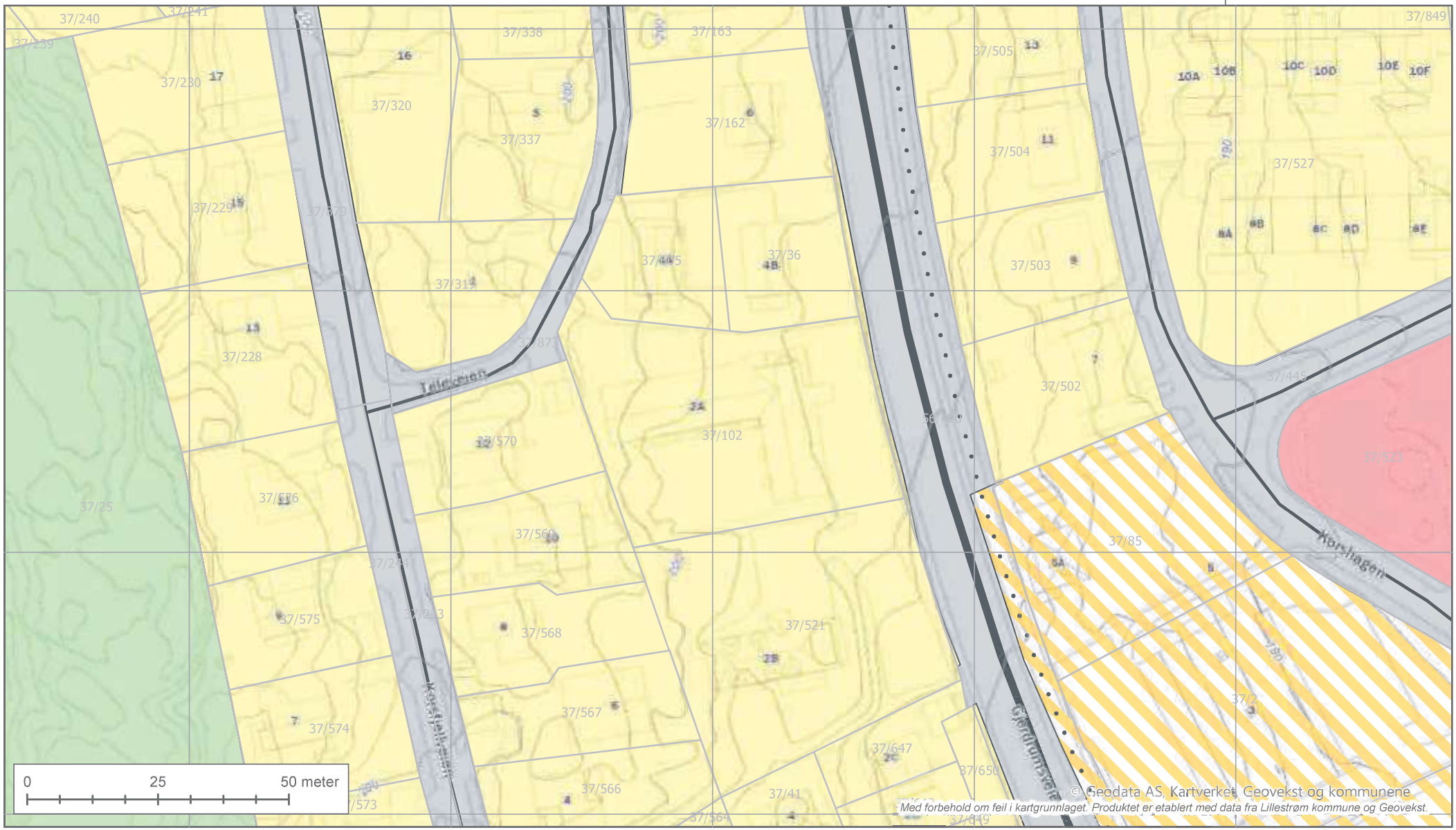
KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Veg, nåv.
- Naturområde, nåv.

KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.03.2024

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.

485/2011

Reguleringsbesemmelser knyttet til reguleringsplan for:

Fv. 120 Kollektivfelt og gang- og sykkelveg Skedsmokorset – Åsenhagen

§ 1 Hensikt

Hensikt med reguleringsplanen er å tilrettelegge for kollektivfelt i sørgående retning langs fv. 120 innenfor planens avgrensning, samt etablering av gang-/sykkelveg mellom Åsenhagen og Trondheimsveien. Det regulerte området er vist på plankart, Del 1 og Del 2, datert 20.12.09, revidert 05.05.11.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5, 1. ledd

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1 – B8

- Undervisning, U1
- Renovasjonsanlegg, R1
- Bolig/forretning, B/F1
- Bolig/forretning/kontor, B/F/K1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5, 2. ledd

- Veg, felles, V1
- Kjøreveg, KV1 – KV2
- Gang- og sykkelveg, G/S1 – G/S5
- Annen veggrunn – grøntareal
- Trasé for buss/taxi TK1 – TK3
- Kollektivholdeplass, BUSS, SKH1

Grønnstruktur, pbl § 12-5, 3. ledd

- Friområde, F1 – F4

Hensynssoner, pbl § 12-6

- Sikringssone, frisikt

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer om støy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. rundskriv T – 1442, legges til grunn for gjennomføringen.

Grenseverdiene skal tilfredsstilles iht. kravene for miljø- og sikkerhetstiltak i Vegdirektoratets rundskriv for praktisering av T -1442 i Statens vegvesen, samt til veileder for retningslinjen (TA – 2115). Nødvendige tiltak (regulert støyskjerming) skal være ferdigstilt innen ferdigstillelse av veganleggene. T – 1442 gjelder også i anleggsperioden.

På gnr 37 bnr 46 skal det settes opp en lokal støyskjerm inne på eiendommen, mellom garasjene. Plassering og utstrekning av øvrige støyskjermer fremgår av plankartet.

Det innarbeides støyskjerming langs hele gang- og sykkelveien, på strekningen Skedsmokorset til Åsenhagen skole.

§ 3.2 Forurensning

Dersom det ved graving eller masseforflytting oppdages ukjente forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Skedsmo kommune/forurensningsmyndighet og for forskriftsmessig behandling av de forurensede masser etter krav fra myndighet jfr. plan- og bygningsloven.

§ 3.3 Universell utforming

Anlegget skal være universelt utformet i tråd med Vegvesenets håndbok 278 *Universell utforming av veger og gater*. Ved byggesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst (kfr. TEK 10, kapittel 12, NS og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven).

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Områder avsatt til følgende delområder langs fv. 120 reguleres til midlertidig bygge- og anleggsområde under anleggsperioden:
Boligbebyggelse (B1 – B8), bolig/forretning (B/F1), bolig/forretning/kontor (B/F/K1 – B/F/K2) og undervisning (U1).

§ 4.2 Renovasjonsanlegg, R1

Område for renovasjonsanlegg, R1, skal være felles for eiendommene gnr 37 bnr 521 og gnr 37 bnr 102.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

For alle områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det utarbeides byggeplan som skal godkjennes av Statens vegvesen før bygging iverksettes.

§ 5.1 Veg, felles atkomstveg, V1

Eiendommen gnr 37 bnr 521 skal ha felles atkomst, felles V1, sammen med eiendommen gnr 37 bnr 102 fram til Televeien. I tilknytning til atkomstvegen skal det etableres snumulighet på eiendom gnr 37 bnr 102.

§ 5.2 Stenging av atkomst

Atkomst fra eiendom gnr 37 bnr 521 direkte ut til fv. 120 skal stenges, som vist i reguleringsplanen.

§ 5.3 Gang-/ sykkelveg

Det skal opparbeides gang-/ sykkelveg. Det etableres plass til snøopplag på begge sider av gang-/ sykkelvegen.

§ 5.4 Det skal tas høyde for mindre endringer i skråningsutslag som følge av uforutsigbare forhold (ukjente grunnforhold eller feil i kartgrunnlaget). Eventuelle endringer som følge av nevnte forhold skal gjennomføres med mål om å oppnå best mulig terrengtilpasning.

§ 6 Grønnstruktur

§ 6.1 Friområdene F1 – F4 reguleres til midlertidig bygge- og anleggsområder under anleggsperioden. De skal tilbakeføres til grøntarealer, dvs. opparbeides med gress/beplantning raskest mulig etter ferdigstillelse av samferdselsanlegget, jfr. § 8.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Sikringssoner – frisikt

Områdene omfatter frisikt ved kryss. Sonene er markert på plankartet.
I sikringssonene kan det ikke etableres sikthindrende anlegg, terrengformer eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilliggende vegbane. Enkeltstolper og oppstammede trær kan vurderes særskilt.

§ 8 Områdebestemmelser

§ 8.1 Anleggsområder (1 og 2)

Områdene skal benyttes til midlertidig rigg og drift i anleggsperioden. Tiltakshaver skal dokumentere områdenes standard før anleggsarbeidet påbegynnes. Områdene skal, i samråd med grunneier, tilbakeføres til minst samme standard. Det skal gis skriftlig melding til Skedsmo kommune når tilbakeføring er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer gjeldende, permanente, regulering på de aktuelle områdene igjen i kraft.

§ 8.2 Anleggsområde 2

I området tillates opparbeidet en midlertidig omkjøringsveg med gangkulvert i anleggsperioden. Anleggsområde 2 er sammenfallende med reguleringsformål F2.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

Atkomst til boligeiendommen gnr 37 bnr 521 ut til fv. 120 skal ikke stenges før felles atkomst, felles atkomstveg V1, er ferdig opparbeidet. V1 må opparbeides før atkomst til gnr 37 bnr 521 direkte ut til fv. 120 stenges.

29.11.10, revidert 05.05.11

Revidert i henhold til Kommunestyrets vedtak sak 46, den 08.06.2011.

Vedtatt dato 08 / 06 20 11
Skedsmo kommunestyre, sak 46

033/62

Regulering - Telehagen - Korsfjellet

Reguleringsbestemmelser som nr. 27 - Reg. for Korsfjellet, Midtskog og Midtskog nordre

Vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for Korsfjellet - Midtskog- og Midtskog nordre med tilstøtende områder i Skedsmo Kommune.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense.
Innenfor denne grense skal området utnyttes og bebygges i hovedtrekkene som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte område er delt i:

A. Boligbebyggelse.
B. Industri.

A. Boligbebyggelse 1 - 2 etg.

§ 3.

. Bygningene plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten. Uthus tillates ikke oppført unntatt i direkte tilknytning til våningshus. Garasjer kan bygges frittliggende, og kan når det er nødvendig tillates plassert nærmere vei enn de viste byggelinjer, dog ikke nærmere enn 5 m. fra reg. veikant.

2. Over to naboeiendommer kan oppføres dobbelthus, vertikaldelt i nabogrensen, eller enkelthus sammenbygget i nabogrensen, uten branngavl når bygningens samlede areal ikke overskrider 150 m2.

§ 4.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etg. hvor det ikke på planen er vist 1 etg. bebyggelse. Gesimshøyden for 2 etg. hus må ikke være over 7 m., for 1 etg. hus ikke over 4 m. regnet fra terrengets laveste punkt inntil bygningen forsåvidt bygningsrådet ikke godkjenner noe annet av hensyn til terrengformen og anlegget ikke endrer karakter.

§ 5.

1. Våningshusets grunnflate kan være inntil 25% av tomtens nettoareal. Garasjer, uthus etc. kan da komme i tillegg, men dog ikke med så stort areal at den samlede grunnflate blir større enn 30% av tomtens areal.

2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Skedsmo. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling og bebyggelsens form og plassering når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 6.

Forretninger og annen servicebetont virksomhet skal legges der hvor det på reguleringsplanen er avsatt plass til formålet.
Bygningsrådet kan dispensere fra denne bestemmelse, og tillate plassering av forretninger og annen virksomhet andre steder i boligområdene, når det etter bygningsrådets skjønn byr på åpenbare fordeler for beboerne i strøket. Forretninger og annen virksomhet som antas å medføre ulemper skal henvises til industriområdene eller andre strøk som blir avsatt til industri.

B. Industriareal

§ 7.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med skrå skrafur og grå farve. Innenfor dette området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 8.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industriarealer i kommunen.

§ 9.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

§ 10.

l. Bebyggelsen, som skal være av brannfaste materialer, kan oppføres inntil 2 etg.

2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 11.

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 12.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjon og farve. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelter, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farve. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

§ 13.

Hver enkelt bedrift skal innenfor sitt eget område skaffes tilveie så stor parkeringsplass som ansees nødvendig for bedriftens, de ansattes og besøkendes kjøretøyer. Bygningsrådet kan forlange innsendt trafikkplan for bedriften med angivelse av inn- og utkjørsler, lasteramper, parkeringsplasser etc.

C. Fellesbestemmelser.

§ 14.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående hus, gårdsom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Tørkeplasser, plass for søppelkasser og eventuelle andre utvendige anlegg skal utformes slik at de ikke virker skjemmende, og skal godkjennes av bygningsrådet.

2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerde i tomtegrenser.

3. I villastrøkene skal det sørges for plass til garasje på hver tomt så fremt bygningsrådet ikke av terrengmessige grunner påbyr garasjer ordnet ved felles garasjeanlegg.
   I områder med rekkehus skal i alminnelighet garasjespørsmålet søkes løst ved fellesanlegg for en gruppe hus.

4. Den på reguleringsplanen viste tomtedeling er bare forslagsmessig og forutsettes ikke stadfestet.

5. Everkets og telegrafverkets fordelingsnett, samt nødvendige transformatorer, skal plasseres slik at det ikke virker skjemmende.
   Det samme gjelder private antenneanlegg. I rekkehus må fellesantenner nyttes.

§ 15.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, så fremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående mer enn 1 år.

§ 16.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 30°.

2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.

3. Takopptygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter brannstyrets og helserådets uttaleser er innhentet på forhånd, i et hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntak takluker - tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt ut til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense. Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 17.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.
Innenfor områder hvor bebyggelsen danner naturlig sammenhengende grupper, skal husene gis hovedform, høyder, farver, takhelling kledningsmaterialer o.s.v. slik at de harmonerer med hverandre innbyrdes. De hus som etter bygningsrådets skjønn hører naturlig sammen, kan forlanges anmeldt til samlet vurdering.

§ 18.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.

2. Mot regulert gate i villastrøk oppsettes 1, 00 m. høye åpne gjerder av netting. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerder mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate og ha samme utførelse. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart, eller ønskelig.

3 Det skal under byggearbeidet og senere vises den største hensynsfullhet mot trær på tomtene. Ingen trær utenfor byggegrunnen må hugges uten bygningssjefens samtykke.

4. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke skjemmende for naboer.

§ 19.

Farven på hus og gjerder skal godkjennes ar bygningsrådet.

§ 20.

Hvis det oppstår ønske om reising av velhus eller lignende, skal avgjørelse om plassering av dette avgjøres av bygningsrådet.
En slik institusjon kan plasseres innenfor de områder som på reguleringsplanen er avsatt til felles friareal, når tiltaket kan sies å ha almennyttig karakter.

§ 21.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningslovens og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 22.

Etter vedtektenes ikrafttreden er der ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Forslag til vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for Korsfjellet- Midtskog- og Midtskog nordre med tilstøtende områder i Skedsmo Kommune.

---

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal området utnyttes og bebygges i hovedtrekkene som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte område er delt i:

A. Boligbebyggelse.
B. Industri.

A. Boligbebyggelse 1 - 2 etg.

§ 3.

1. Bygningene plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten. Uthus tillates ikke oppført unntatt i direkte tilknytning til våningshus. Garasjer kan bygges frittliggende, og kan når det er nødvendig tillates plassert nærmere vei enn de viste byggelinjer, dog ikke nærmere enn 5 m. fra reg. veikant.
2. Over to naboeiendommer kan oppføres dobbelthus, vertikaldelt i nabogrensen, eller enkelthus sammenbygget i nabogrensen, uten branngavl når bygningens samlede areal ikke overskrider 150 m^2.

§. 4.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etg. hvor det ikke på planen er vist 1 etg. bebyggelse. Gesimshøyden for 2 etg. hus må ikke være over 7 m., for 1 etg. hus ikke over 4 m. regnet fra terrengets laveste punkt inntil bygningen forsåvidt bygningsrådet ikke godkjenner noe annet av hensyn til terrengformen, og anlegget ikke endrer karakter.

§. 5.

1. Våningshusets grunnflate kan være inntil 25% av tomtens nettoareal. Garasjer, uthus etc. kan da komme i tillegg, men dog ikke med så stort areal at den samlede grunnflate blir større enn 30% av tomtens areal.
2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Skedsmo. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling og bebyggelsens form og plassering når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 6.

Forretninger og annen servicebetont virksomhet skal legges der hvor det på reguleringsplanen er avsatt plass til formålet. Bygningsrådet kan dispensere fra denne bestemmelse, og tillate plassering av forretninger og annen virksomhet andre steder i boligområdene, når det etter bygningsrådets skjønn byr på åpenbare fordeler for beboerne i strøket. Forretninger og annen virksomhet som antas å medføre ulemper skal henvises til industriområdene eller andre strøk som blir avsatt til industri.

II.

AKERSHUS VEGVESEN
V. 003290 - 25.NOV.61
ARKIV GR. 360.5.m.

B. Industriareal.

§ 7.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med skrå Skrafur og grå farve. Innenfor dette området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 8.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industriarealer i kommunen.

§ 9.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

§ 1o.

1. Bebyggelsen, som skal være av brannfaste materialer, kan oppføres inntil 2 etg.
2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 11.

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 12.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjon og farve. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelter, settes gjerdet i grensen mellem tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farve. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

§ 13.

Hver enkelt bedrift skal innenfor sitt eget område skaffes tilveie så stor parkeringsplass som ansees nødvendig for bedriftens, de ansattes og besøkendes kjøretøyer. Bygningsrådet kan forlange innsendt trafikkplan for bedriften med angivelse av inn- og utkjørsler, lasteramper, parkeringsplasser etc.

C. Fellesbestemmelser.

§ 14.

1. Forhager, mellemrom mellem frittstående hus, gårdsom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Tørkeplasser, plass for søppelkasser og eventuelle andre utvendige anlegg skal utformes slik at de ikke virker skjemmende, og skal godkjennes av bygningsrådet.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerde i tomtegrenser.
3. I villastrøkene skal det sørges for plass til garasje på hver tomt så fremt bygningsrådet ikke av terrengmessige grunner påbyr garasjer ordnet ved felles garasjeanlegg.
   I områder med rekkehus skal i alminnelighet garasjespørsmålet søkes løst ved fellesanlegg for en gruppe hus.
4. Den på reguleringsplanen viste tomtedeling er bare forslagsmessig og forutsettes ikke utført.

5. Everkets og telegrafverkets fordelingsnett, samt nødvendige transformatorer, skal plasseres slik at de ikke virker skjemmende. Det samme gjelder private antenneanlegg. I rekkehus må fellesantenner nyttes.

§ 15.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, så fremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående mer enn 1 år.

§ 16.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 30°
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter brannstyrets og helserådets uttalelser er innhentet på forhånd, i et hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten- unntak takluker- tillates ikke.
4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt ut til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i den blinde vegg, når det er enighet mellem naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellem bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense. Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 17.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.
Innenfor områder hvor bebyggelsen danner naturlig sammenhengende grupper, skal husene gis hovedform, høyder, farver, takhelling kledningsmaterialer o.s.v. slik at de harmonerer med hverandre innbyrdes. De hus som etter bygningsrådets skjønn hører naturlig sammen, kan forlanges anmeldt til samlet vurdering.

§. 18.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.
2. Mot regulert gate i villastrøk oppsettes 1,oo m. høye åpne gjerder av netting. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennemføres i hele kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerder mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate og ha samme utførelse.
   Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart, eller ønskelig.

3. Det skal under byggearbeidet og senere vises den største hensynsfullhet mot trær på tomtene. Ingen trær utenfor byggegrunnen må hugges uten bygningssjefens samtykke.

4. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke skjemmende for naboer.

§ 19.

Farven på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 20.

Hvis det oppstår ønske om reising av velhus eller lignende, skal avgjørelse om plassering av dette avgjøres av bygningsrådet.
En slik institusjon kan plasseres innenfor de områder som på reguleringsplanen er avsatt til felles friareal, når tiltaket kan sies å ha almennyttig karakter.

§ 21.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningslovens og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 22.

Etter vedtektenes ikrafttreden er der ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

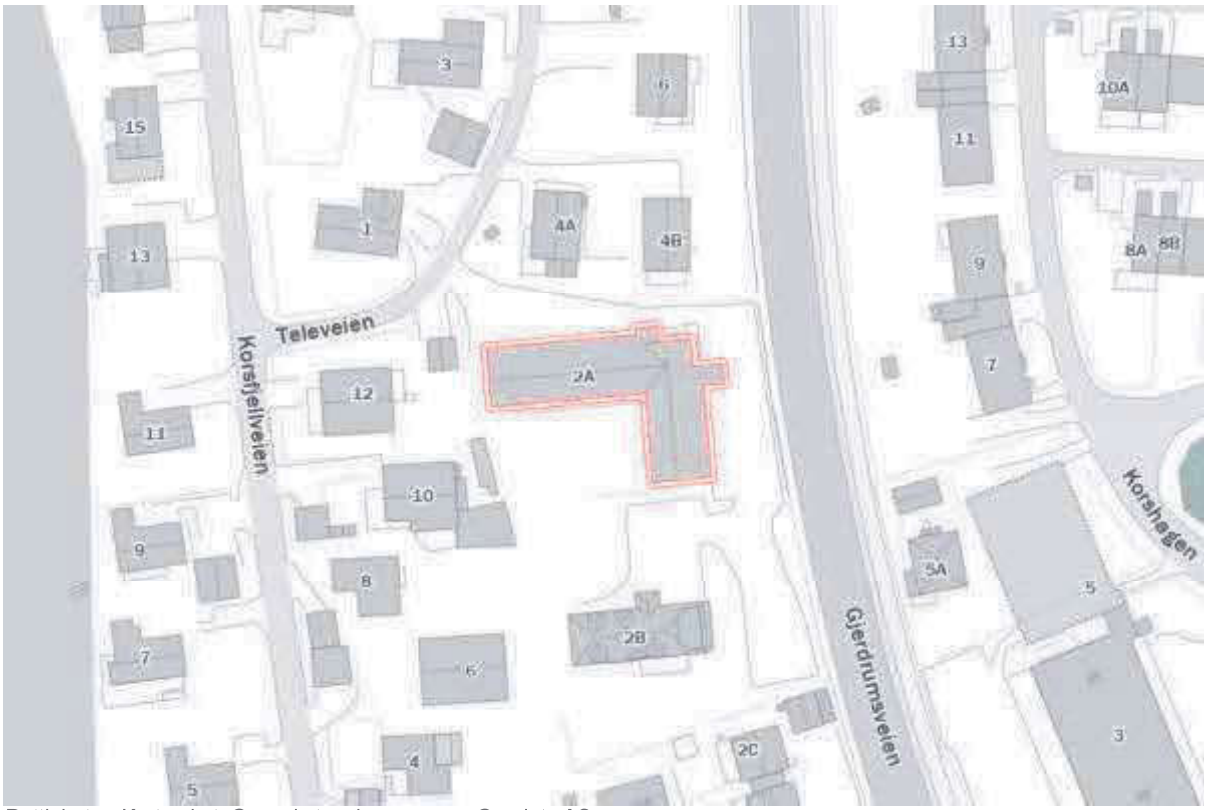
DOK-analyse for eiendom 3205-37/102

Dato for analyse	07.03.2024 kl.16:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	66	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	16	Ikke berørte datasett	50
Kommunens valgte	97	Utelatte datasett	31

'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	27.02.2024	07.03.2024
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	28.02.2024	07.03.2024
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	08.12.2023	18.12.2023
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		01.03.2024
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		26.02.2024
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		26.02.2024
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		26.02.2024
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		26.02.2024
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		01.03.2024
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	26.02.2024	07.03.2024
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	07.12.2023	30.08.2023
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.02.2024	05.02.2024
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		01.03.2024
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		01.03.2024
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		01.03.2024

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Annen: Tilgjengelighet		Kartverket	01.03.2024	26.02.2024
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	08.12.2023	05.04.2022
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		01.03.2024
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.02.2024	26.02.2024
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		26.02.2024
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		01.03.2024
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		01.03.2024
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	08.12.2023	06.12.2021
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		01.03.2024
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		26.02.2024
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		26.02.2024
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	11.02.2024	26.02.2024
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		26.02.2024

Ikke berørte datasett

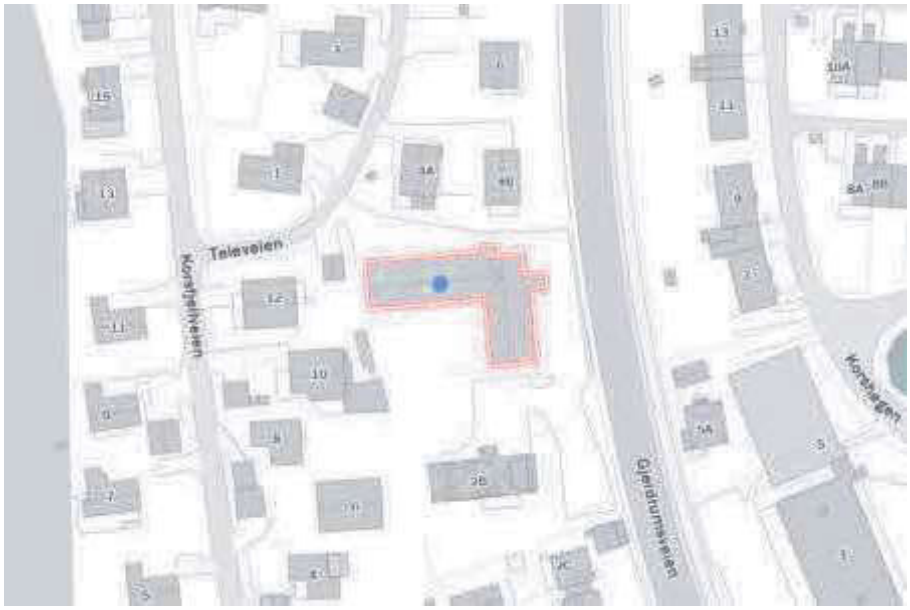
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		26.02.2024
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		26.02.2024
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		26.02.2024
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)		Norges geologiske undersøkelse		22.12.2023
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		01.03.2024
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	15.02.2024	26.02.2024
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	22.02.2024	26.02.2024
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	01.03.2024	26.02.2024
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	08.12.2023	26.02.2024
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		01.03.2024
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		05.12.2023
Landbruk: Jordsmonn - Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		06.06.2023
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		06.02.2024
Natur: Naturtyper - DN-håndbok 13		Miljødirektoratet		26.02.2024
Natur: Naturtyper - KU-verdi		Miljødirektoratet		19.02.2024
Natur: Naturtyper - Miljødirektoratets instruks		Miljødirektoratet		26.02.2024
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		26.02.2024
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		22.01.2024
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		19.02.2024
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		19.02.2024
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		26.02.2024
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.03.2024	05.02.2024
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		01.03.2024
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.02.2024	29.02.2024
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	07.12.2023	29.02.2024
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat		26.02.2024
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		01.03.2024
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.02.2024	26.02.2024
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.02.2024	26.02.2024
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		01.03.2024
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	26.02.2024
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.03.2024	26.02.2024
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.02.2024	26.02.2024

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.02.2024	26.02.2024
Samfunnssikkerhet: Snø- og steinskred - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	07.06.2021
Samfunnssikkerhet: Snøskred - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.12.2023	29.01.2024
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	26.02.2024

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	27.02.2024
Antall treff	1	Nedlastet	07.03.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.03.2024



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.

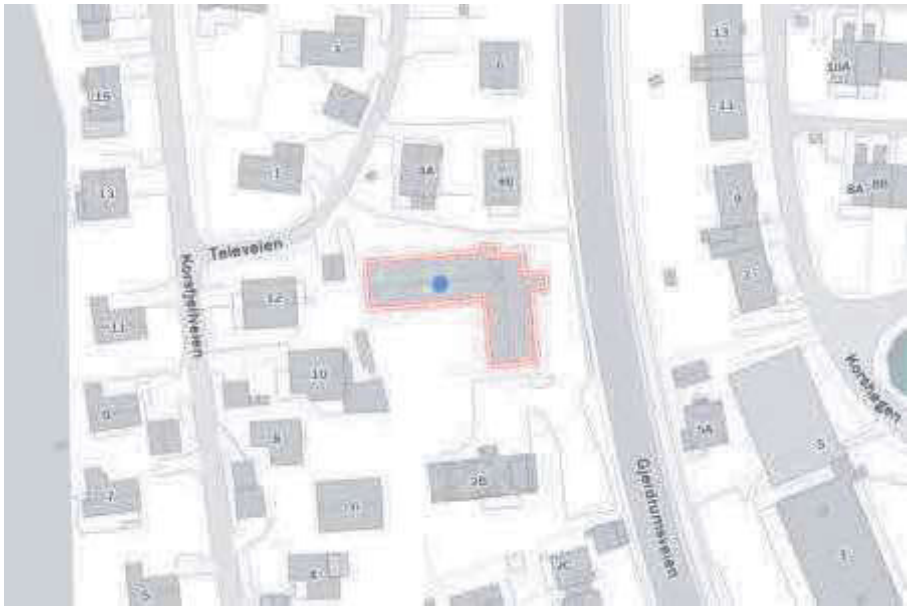
...

Punkter

ID	ADRESSE
92083721	Televeien 2A

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.02.2024
Antall treff	1	Nedlastet	07.03.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.03.2024



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet 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 for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjektet i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner 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
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	6866336

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	08.12.2023
Antall treff	2	Nedlastet	18.12.2023
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.02.2024



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Red zone
Road	Yellow zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	26	Nedlastet	01.03.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.03.2024



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
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	8
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	8
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6

Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.02.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.02.2024



Beskrivelse

Løsmassedataene viser hovedsaklig 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.
Tynt dekke av organisk materiale over berggrunn	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.02.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.02.2024



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.

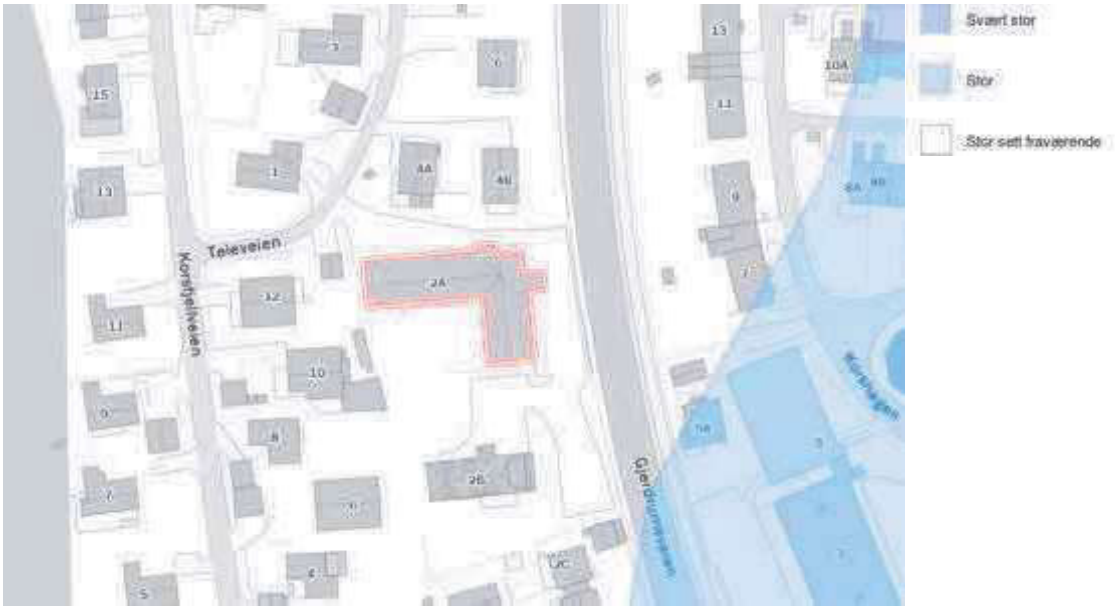
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.02.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.02.2024



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.

...

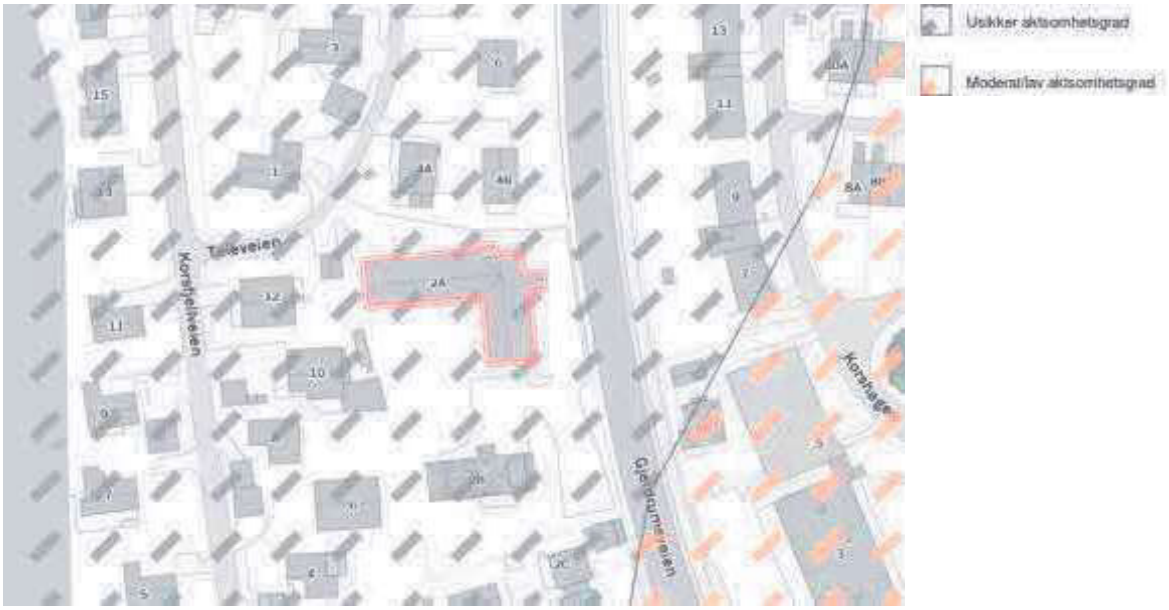
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Tynt dekke av organisk materiale over berggrunn	Områder der det stort sett aldri finnes marin leire	-

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.02.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.02.2024



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.

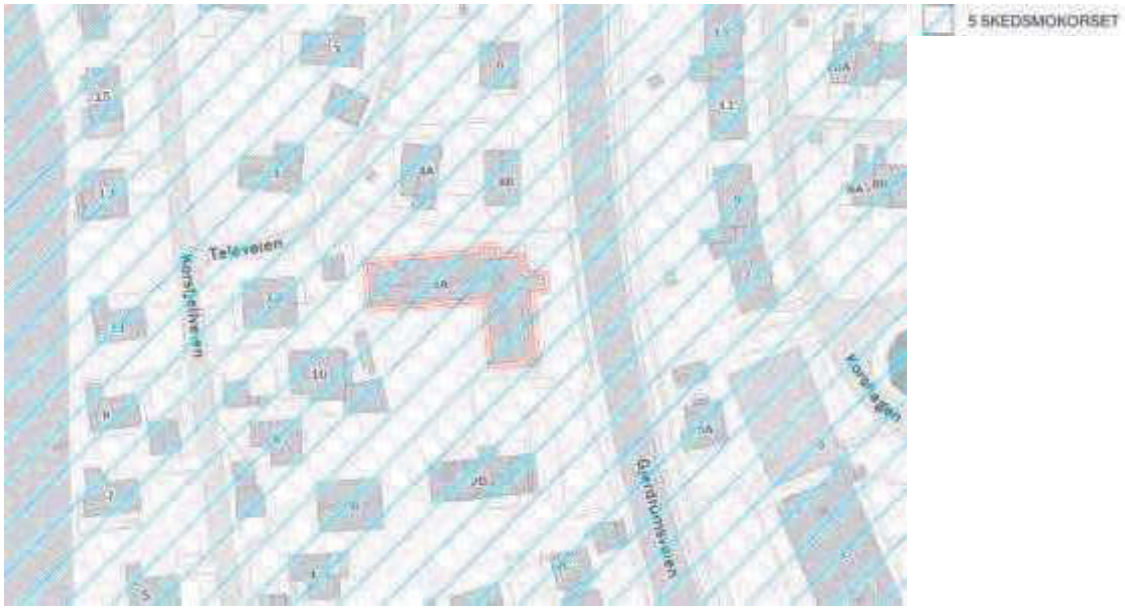
...

Flater

NAVN
Usikker aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.03.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.03.2024



Beskrivelse

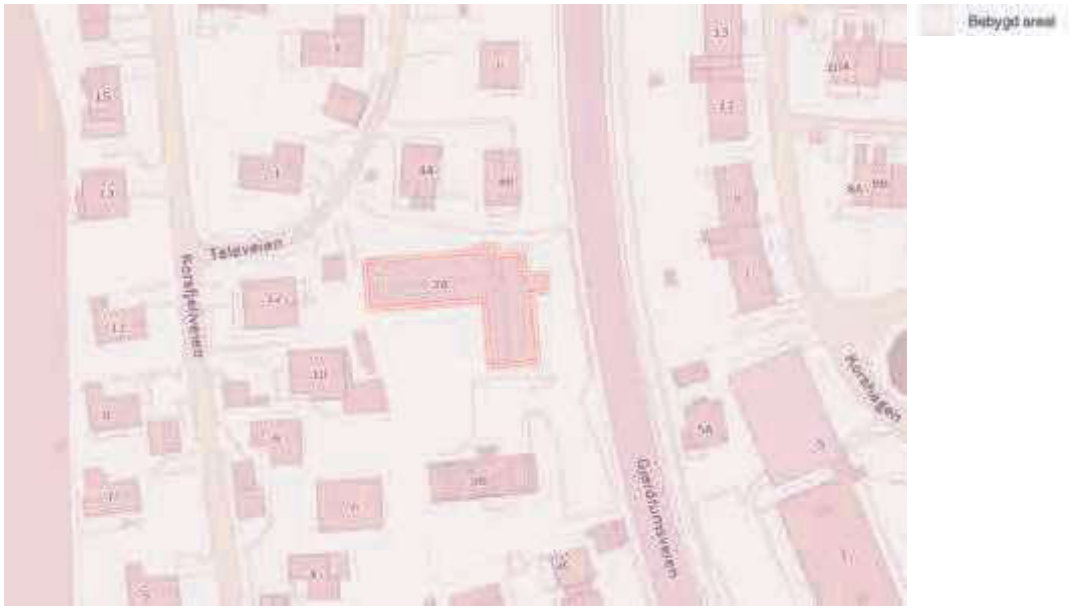
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
5 SKEDSMOKORSET	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	26.02.2024
Antall treff	1	Nedlastet	07.03.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.03.2024



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	07.12.2023
Antall treff	1	Nedlastet	30.08.2023
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.09.2023



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

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.02.2024
Antall treff	1	Nedlastet	05.02.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.02.2024



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

...

Flater

PLAN
3

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.03.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.03.2024



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

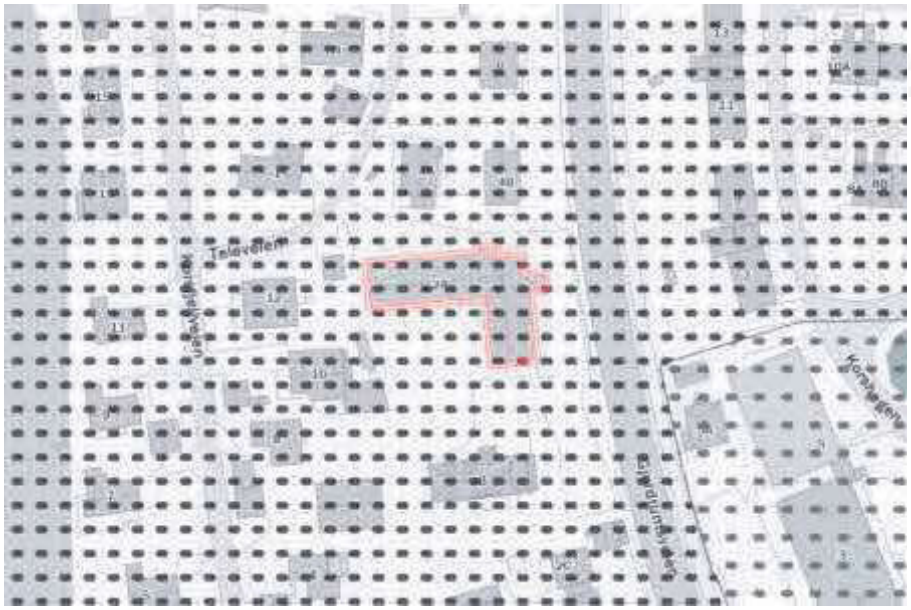
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående 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	01.03.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.03.2024



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. 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

...

K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	SONE	BARNEHAGE	BEVERTNING	BLOKK	FORRETNINGER	FRITTLIGGENDE_SMAHUS
Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	D	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,8 Sykkel-min. 1,5	B	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 1,0	Bil-maks 2,0

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.03.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.03.2024



Beskrivelse

Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Protokoll til årsmøte 2025 for TELEVEIEN 2A BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 932421887
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 17:00, Møtet avholdes på teams. Lenke til møtet publiseres på vibbo..

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Som protokollvitner bleKristoffer Rønning foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital (egenkapitalen reduseres).

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets dekkes inn ved overføring fra egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 0,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av revisor

Pris 8700,- eks mva.

> **Forslag til vedtak:**
> Alpha revisjon velges til ny revisor
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ronny Engebretsen

Følgende stilte til valg:
Ronny Engebretsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Bovard Rønning
Celine Nelson Sandberg

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Bovard Rønning
Celine Nelson Sandberg

Protokollen signeres av:
Møteleder og fører av protokollen Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitne Kristoffer Bovard Rønning /s/

Rapport fra styret – Televeien 2 Borettslag

1. Oversikt over hvem som sitter i styret
   Styreleder: Ronny Engebretsen
   Styremedlem: Lise Kittilsen
   Styremedlem: Ole Johnny Paulsen

2. Forretningsførsel og revisjon
   Forvalter: Kristine Danielsen
   Regnskap: Obos Eiendomsforvaltning AS
   Revisor: Tore Raasok

3. Bygninger og forsikring
   Sameiet består av 15 seksjoner hvorav alle er boligseksjoner
   Borettslaget eier de 15 boligseksjonene
   Forsikring: IF SP5423952

4. Økonomien for foregående år.
   Driften i borettslaget har gått med et lite pluss men første driftsår gir ikke nødvendigvis helt riktig bilde av kostnadene. Det var positiv likviditet pr. 31.12.24.
   Felleskostnader for 2025 er derfor av Obos foreslått uendret

5. Styrets arbeid
   Borettslaget er nystiftet og andelene som har vært leid ut er gradvis blitt lagt for salg
   Borettslaget er i drift og pr. 31.12.24 var det 1 av 15 andeler som var overlevert til kjøpere
   Forvalter sørger for de løpende forvaltningsoppgavene (serviceavtaler, vedlikehold, forsikringssaker etc.). Av nødvendige tiltak utover normal forvaltning:

   - Oppfølging etter innbrudd i bodareal. Viktig at beboere sikrer at bodarealer er låst

6. Vedlikehold
   Det er ikke igangsatt større prosjekter i fasen der andelene er for salg til nye beboere
   Kun nødvendig vedlikeholdsoppgaver er prioritert jfr. pkt. 5

7. Arrangementer
   Det er ikke avholdt noen dugnad eller arrangementer

8. Diverse
   Ingen saker

TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Tore D. Raasok
Støperiveien 26, Postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: tore@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. No 962 605 435 MVA

Til generalforsamlingen i Televeien 2A Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Televeien 2A Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 892.376. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen, 08. mai 2025

Tore D. Raasok
statsautorisert revisor

TELEVEIEN 2A BORETTSLAG

REFERAT STYREMØTE 1/2025

Møte fant sted i selskapets lokaler.
Styremøte ble ledet av styrets leder, Ronny Engebretsen.

Følgende saker ble behandlet:

SAK 1. ÅRSREGNSKAP 2024

Styret vedtok forslaget til selskapets årsregnskap ved å signere balansen.
Årsregnskapet er disponert med et underskudd på kr. 892.376. Disponert som vist i årsregnskapet.

SAK 2. INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Selskapets ordinære generalforsamling for 2024 holdes 20. mai 2025.

Andre saker ble ikke behandlet.

Lillestrøm den, 08. mai 2025

Ronny Engebretsen
Styrets leder

Lise Kittilsen
Styremedlem

Ole Johnny Paulsen
Styremedlem

FULLSTENDIGHETSERKLÆRING FRA LEDELSEN TIL REVISJONSFIRMA TORE D. RAASOK

Denne erklæringen sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for **Televeien 2A Borettslag** for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med norske regnskapsregler.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med norske regnskapsregler.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har ingen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av note til årsregnskapet.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i note til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i bokføringsloven.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge regnskapsloven medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Tilleggsposteringer og disposisjoner foretatt av revisor ved teknisk utarbeidelse av ligningspapirer og årsregnskap er basert på ledelsen sine vurderinger og beslutninger. Se vedlegg.
- Virkningen av eventuell ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over eventuell ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.
- Eventuelle andre forhold som revisor anser som nødvendige

Skattemelding

Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
    - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,

- tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi erkjenner vårt ansvar for utformingen, iverksettelsen og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente faktiske eller mulige rettstvister og krav som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Eventuelle andre forhold som revisor anser som nødvendige.

Andre forhold

- Selskapet har etter vår mening en tilfredsstillende forsikringsdekning for de skader og det ansvar som kan inntreffe.
- Det er gitt informasjon til revisor om nye aksjonærlån, utbetalt utbytte/konsernbidrag og kapitalendringer i perioden fra 31.12. til dags dato.
- Vi gir vår fullmakt til at dere sender inn årsoppgjøret til Brønnøysund på selskapets vegne.
- Vi har gitt vår fullmakt til å sende inn aksjonærregisteroppgaven for selskapet og har gitt alle nødvendige opplysninger i denne sammenheng.

Lillestrøm den 2025

Styrets leder

Daglig leder

Televeien 2a Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		663 183	2 092 275
Andre driftsinntekter		12 188	0
Sum driftsinntekter		**675 371**	**2 092 275**
Driftskostnader			
Ordinære avskrivninger		0	27 500
Andre driftskostnader	1	669 915	761 876
Sum driftskostnader		**669 915**	**789 376**
Driftsresultat		**5 457**	**1 302 899**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		65 352	105 092
Rentekostnader til konsernselskap	1	957 202	221 831
Rentekostnader		5 983	134
Resultat av finansposter		**-897 833**	**-116 873**
Resultat før skattekostnad		**-892 376**	**1 186 027**
Skattekostnad	2	0	255 014
Årets resultat		**-892 376**	**931 013**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	931 013
Overført til udekket tap		-892 376	0
Sum overføringer		**-892 376**	**931 013**

Televeien 2a Borettslag

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Eiendom	3, 4	39 248 000	39 248 000
Sum anleggsmidler		**39 248 000**	**39 248 000**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		8 323	0
Andre kortsiktige fordringer		29 083	16 446
Bankinnskudd og kontanter		112 500	3 388 318
Sum omløpsmidler		**149 906**	**3 404 764**
Sum eiendeler		**39 397 906**	**42 652 764**

Televeien 2a Borettslag

BALANSE

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5	75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-957 019	-64 643
Sum egenkapital	**6**	**-882 019**	**10 357**
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	1, 6	40 279 757	0
Sum annen langsiktig gjeld		**40 279 757**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168	32 256
Betalbar skatt	2	0	255 014
Gjeld til konsernselskap	1	0	42 355 137
Sum kortsiktig gjeld		**168**	**42 642 407**
Sum egenkapital og gjeld		**39 397 906**	**42 652 764**

Lillestrøm,

Ronny Engebretsen
styreleder

Lise Kittilsen
styremedlem

Ole Johnny Paulsen
styremedlem

Televeien 2a Borettslag

RESULTATREGNSKAP

		2024	2023
Leieinntekter			
3230	Leieinntekter bolig	0,00	-2 092 275,00
3600	Utfakt felleskostnader	-663 183,35	0,00
		-663 183,35	**-2 092 275,00**
Andre driftsinntekter			
3900	Andre driftsinnt	-12 188,00	0,00
		-12 188,00	**0,00**
Vareforbruk			
3209	Div avr/purring	0,00	-23 245,00
4015	Vaktmester	0,00	45 006,25
4017	Snøbrøyting	0,00	24 612,50
4511	Komm avgifter vann, avløp	0,00	151 845,26
4512	Komm avgifter renovasjon	0,00	67 338,74
4543	Energi, kraft fellesmåler	0,00	63 600,14
4990	Til viderefakt leietaker	0,00	30 337,80
4995	Eiers andel av FK ovf kto 6395	0,00	-359 495,69
		0,00	**0,00**
Ordinære avskrivninger			
6000	Avskrivning fast eiendom	0,00	27 500,01
		0,00	**27 500,01**
Andre driftskostnader			
6200	Energi	67 176,38	0,00
6286	Kabeltv	0,00	5 428,80
6290	Andre driftskostnader	0,00	27 440,06
6325	Renovasjonsgebyr	67 542,00	0,00
6326	Vann og avløpsgebyr	241 308,98	0,00
6395	Eiers andel av felleskostnader	0,00	359 495,69
6601	Drift vedl bygninger	2 194,75	5 079,96
6604	Drift vedl utvendig anlegg	65 311,12	0,00
6613	Service inne leilighet	0,00	61 521,51
6615	Rep av rør/el leil	0,00	2 742,00
6670	Tv anlegg, bredbånd	4 523,20	0,00
6700	Revisjonshonorar	8 750,00	31 563,00
6701	Revisjonshonrar bistand	0,00	-29 000,00
6705	Regnskapshonorarer	47 444,38	59 696,73
6710	Regnskapstjenester	71 958,75	0,00
6720	Konsulenthonorarer	5 512,50	0,00
6731	Forvaltningshonorar	0,00	127 103,46
6732	Honorar teknisk	0,00	100 750,00
6740	Vaktmestertjenester	27 843,25	0,00
6790	Inkassoomkostninger	21 850,38	0,00
7320	Reklame/annonser	0,00	731,25
7500	Forsikringspremier	34 693,45	0,00
7510	Forsikringspremier	0,00	31 881,54
7740	Øreavrunding	0,26	0,00
7770	Bankomkostninger	3 805,20	4 532,00
7790	Andre kostnader	0,00	26 105,00
7830	Konstatert tap på kundefordringer	0,00	6 177,00
7839	Avsatt til delkredere (bed.øk)	0,00	-60 300,00
8161	Inkassokostnader	0,00	927,58
		669 914,60	**761 875,58**
Renteinntekter			
8040	Renteinntekter, skattefrie	0,00	-248,00

Televeien 2a Borettslag

RESULTATREGNSKAP

		2024	2023
8041	Annen renteinntekt	-1 048,39	0,00
8050	Renter av bankinnskudd	-64 303,95	-104 844,30
		-65 352,34	**-105 092,30**
Rentekostnader til konsernselskap			
8130	Renter til selskap i samme konsern BEKI	0,00	138 955,00
8132	Renter selgerkreditt T2Holding	0,00	82 876,00
8180	Andre rentekostnader	957 202,00	0,00
		957 202,00	**221 831,00**
Rentekostnader			
8140	Rentekostnad, ikke fradragsberettiget	5 983,00	0,00
8150	Rentekostnader	0,00	134,00
		5 983,00	**134,00**
Skattekostnad			
8300	Betalbare skatter	0,00	255 014,00
8309	Betalbar korreksjonsskatt	0,00	0,00
8310	Refusjon skatt	0,00	0,00
8320	Endring utsatt skatt	0,00	0,00
		0,00	**255 014,00**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	0,00	931 012,71
		0,00	**931 012,71**
Overført til udekket tap			
8990	Overført til udekket tap	-892 375,91	0,00
		-892 375,91	**0,00**

Televeien 2a Borettslag

BALANSE

		2024	2023
Eiendom			
1100	Bygninger	38 804 749,67	0,00
1120	Bygningsmessige anlegg	113 250,00	113 250,00
1150	Tomter	330 000,00	330 000,00
1160	Boliger inkl. tomter	0,00	38 804 749,67
		39 247 999,67	**39 247 999,67**
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	8 323,00	112 355,91
1501	Kundefordringer ovf til Televn 2 Holding	0,00	-112 355,91
		8 323,00	**0,00**
Andre kortsiktige fordringer			
1742	Forskudd forsikring	0,00	16 445,95
1749	Andre forsk bet dr kost	29 082,90	0,00
		29 082,90	**16 445,95**
Bankinnskudd og kontanter			
1920	Bank 90491093799	441 500,17	0,00
1921	Bankkonto T2 BRL	0,00	75 000,00
1930	Bank 15038372871	2 034 655,00	3 313 318,26
1935	Bank tilbakebetalt i feb 25	-2 363 655,00	0,00
		112 500,17	**3 388 318,26**
Andelskapital			
2010	Andelskapital	-75 000,00	-75 000,00
		-75 000,00	**-75 000,00**
Udekket tap			
2080	Udekket tap	957 018,91	64 643,00
		957 018,91	**64 643,00**
Borettsinnskudd			
2280	Borettsinnskudd	-40 279 757,00	0,00
		-40 279 757,00	**0,00**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-6 462,24	-32 256,21
2401	Lev gjeld-avsatt	6 294,59	0,00
		-167,65	**-32 256,21**
Betalbar skatt			
2500	Betalbar skatt ikke utlignet	0,00	-255 014,00
		0,00	**-255 014,00**
Gjeld til konsernselskap			
1380	Mellomværende Televeien 2 Holding	0,00	36 990,91
2260	Gjeld Bygdøy Alle	0,00	-892,58
2916	Gjeld til morselskap BEKI	0,00	-4 053 194,00
2920	Gjeld aksjekjøpesum T2 H	0,00	-38 338 041,00
		0,00	**-42 355 136,67**
Annen kortsiktig gjeld			
2901	Depositum leietakere	0,00	-33 000,00
2910	Depositum leietakere	0,00	-33 000,00

Televeien 2a Borettslag

BALANSE

		2024	2023
2911	Depositum ovf til Televn 2 Holding	0,00	66 000,00
		0,00	**0,00**

Posteringsdokumentasjon

Posteringer

Klient Televeien 2a Borettslag
Fødsels-/org.nr 932 421 887

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Tilleggsposteringer				
T1 Tilleggsposteringer 31.12.24				
31.12.2024	Tilbakebetaling av bankinnskudd/andelsinnskudd feb 2025	2 363 655,00	2280 Borettsinnskudd	1935 Bank tilbakebetalt i feb 25
31.12.2024	Renter skatt 23	5 983,00	8140 Rentekostnad, ikke fradragsberettiget	8180 Andre rentekostnader
31.12.2024	Årets resultat	892 375,91	2080 Udekket tap	8990 Overført til udekket tap

Vi bekrefter herved at ovennevnte posteringer er utført på bakgrunn av instruks fra oss.

Lillestrøm

.....

Ronny Engebretsen

TELEVEIEN 2A BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Selskapet er stiftet i 2023 og har fått innfusjonert selskapet Borgheim AS med regnskapsmessig virkning pr 01.01.23 etter den ulovfestede regel om fusjon i borettslag. Av borettslagets 15 andeler eies 14 av Televeien 2 Holding AS pr 31.12.24 og er dermed skattepliktig etter reglene for aksjeselskap.

Klassifisering
Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Vurderingsregler :

Inntektsføringstidspunktet Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med opptjeningen.

Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære/saldo avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Avskrivningssatsene er gjengitt i note. Boligene avskrives ikke da disse er nyrenovert og rehabiliteres løpende ved behov.

Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Ved beregning av utsatt skatt gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

NOTE 1 LÅN FRA AKSJONÆRER / NÆRSTÅENDE

	Gjeld inkl renter konvertert til borettsinnskudd
Televeien 2 Holding AS	40 279 757

Gjeldskonverteringen er foretatt for å styrke borettslagets egenkapital og presentert som Borettsinnskudd under posten annen langsiktig gjeld

TELEVEIEN 2A BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 2 SPESIFIKASJON AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER OG BEREGNING AV SKATTER OG UNDERSKUDD TIL FREMFØRING

Midlertidige forskjeller oppstår da skattelovens vurderingsregler avviker fra regnskapslovens regler. Dette fører til forskjellig periodisering av inntekter og kostnader, og det beregnes 22% utsatt skatt/skattefordel på netto positive/negative midlertidige forskjeller.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2024	2023	Endring
Kundefordringer	0	0	0
Boliger	29 543 108	29 543 108	0
Ligningsmessig underskudd	-886 393	0	-886 393
Sum midlertidige forskjeller	28 656 715	29 543 108	-886 393
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-28 656 715	-29 543 108	
Grunnlag for beregning utsatt skatt	0	0	
Utsatt skatt utgjør (22%)	0	0	

Utsatt skatt på merverdi eiendom kr. 6.499.483 er kke bokført da borettslaget etter salg av borettslagsandelene er en skattefri insstitusjon og det er ikke sannsynlig at borettslaget vil drive skattepliktig virksomhet

Forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

	2024	2023
Resultat før skattekostnad:	-892 376	1 186 027
Sum permanente forskjeller:	5 983	-248
Sum endring midlertidige forskjeller	0	-26 624
Avgitt konsernbidrag		
Fremførbart underskudd		
Årets skattegrunnlag:	-886 393	1 159 155

Skattekostnaden i regnskapet består av:	2024	2023
Betalbar skatt	0	255 014
Differanse skatteavsetning tidligere år		
Beregnet skatt på konsernbidrag	0	0
Endring utsatt skatt - fisjon/fusjon	0	0
Sum bokført skattekostnad	0	255 014

Betalbar skatt i balansen består av:

22% av årets skattepliktige inntekt	0	255 014
Betalbar skatt	0	255 014

TELEVEIEN 2A BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 3 DRIFTSMIDLER

	Eiendom Boliger		Sum
Anskaffelseskost 1.1.	39 248 000		39 248 000
+ Tilgang v fusjon	0		
+ Tilgang v kjøp aksjene i Borgheim AS	0		
- Avgang til kostpris			
Anskaffelseskost 31.12.	39 248 000	0	39 248 000
Akk. avskrivninger 1.1.	0		
+ Ordinære avskrivninger	0		
- Tilbakeført avskr. solgte dr.m.			
- Nedskrevet			
Akk. avskrivninger 31.12	0		0
Bokført verdi pr.31.12.	39 248 000	0	39 248 000
Prosentsats ordinære avskrivning	0 %		

NOTE 4 PANT / SIKKERHETSSTILLELSE / GARANTIER

Borettslagets eiendom er stilt som sikkerhet til Nero Eiendomsmegling med kr. 55.000.000, sammen med borettsinnskuddet kr. 40.279.757

NOTE 5 ANDELER, ANDELSEIERE

Selskapets andelskapital på kr. 75.000 (15 andeler a kr. 5.000) eies av:

Televeien 2 Holding AS	14 andeler	93 %	repr i styret
Alireza Jafari	1 andel	7 %	

NOTE 6 EGENKAPITAL INKL BORETTSINNSKUDD

	Andelskapital	Borettsinnsku	Udekket tap	Sum egenkapital
Andelskapital 01.01	75 000		-64 643	10 357
Konvertering av gjeld		40 279 757		40 279 757
Årets resultat			-892 376	-892 376
				0
			0	
Egenkapital 31.12.	75 000	40 279 757	-957 019	39 397 738

Borettsinnskudd bokført med kr. 40.279.757 er presentert som langsiktig gjeld men kan i realiteten defineres som andel av borettslagets uformele egenkapital. Borettslagets reelle egenkapital er defor positiv.

ØVRIG INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-39 237 643**	**0**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-892 376	931 013
Tilført eiendom		0	-39 248 000
Tilført borettsinnskudd	13	40 279 757	0
Fusjon Borgheim AS - tilført annen egenkapital		0	-995 656
Tilført andelskapital		0	75 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**39 387 381**	**-39 237 643**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**149 738**	**-39 237 643**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	149 906	3 404 764
Kortsiktig gjeld	-168	-42 642 407
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**149 738**	**-39 237 643**

TELEVEIEN 2A BORETTSLAG "under innflytting"
ORG.NR. 932 421 887, KUNDENR. 297

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 01.01.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	663 183	2 092 275	0	641 000
Andre inntekter	3	12 188	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**675 371**	**2 092 275**	**0**	**641 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-1 500	0
Styrehonorar		0	0	-10 000	0
Avskrivningr		0	-27 500	0	0
Revisjonshonorar	4	-8 750	0	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-119 403	0	-77 000	-100 000
Konsulenthonorar	5	-5 513	0	-10 000	0
Drift og vedlikehold	6	-67 506	0	-120 000	-75 000
Forsikringer		-34 693	0	-65 000	-30 000
Kommunale avgifter	7	-308 851	0	-205 000	-206 000
Energi/fyring		-67 176	0	-100 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 523	0	-6 000	-76 500
Andre driftskostnader	8	-53 499	-761 876	-40 000	-32 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-669 915**	**-789 376**	**-641 500**	**-589 500**
DRIFTSRESULTAT		**5 457**	**1 302 899**	**-641 500**	**51 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	65 352	105 092	0	0
Finanskostnader	10	-963 185	-221 965	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-897 833**	**-116 873**	**0**	**0**
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		**-892 376**	**1 186 027**	**-641 500**	**51 500**
Skattekostnad		0	-255 014	0	0
ÅRSRESULTAT		**-892 376**	**931 013**	**-641 500**	**51 500**
Overføringer:					
Til udekket tap		892 376			
Til annen egenkapital			931 013		

TELEVEIEN 2A BORETTSLAG
ORG.NR. 932 421 887, KUNDENR. 297

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	38 804 750	38 804 750
Branntrapp	11	113 250	113 250
Tomt		330 000	330 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**39 248 000**	**39 248 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 323	0
Andre kortsiktige fordringer		0	16 446
Forskuddsbetalte kostnader		29 083	0
Driftskonto OBOS-banken		441 500	0
Sparekonto OBOS-banken		2 034 655	0
Tilbakebetalt i februar 2025		-2 363 655	3 388 318
SUM OMLØPSMIDLER		**149 906**	**3 404 764**
SUM EIENDELER		**39 397 906**	**42 652 764**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 5 000 * 15		75 000	75 000
Udekket tap	12	-957 019	-64 643
SUM EGENKAPITAL		**-882 019**	**10 357**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	40 279 757	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**40 279 757**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		168	32 256
Betalbar skatt		0	255 014
Gjeld til konsernselskap		0	42 355 137
SUM KORTSIKTIG GJELD		**168**	**42 642 407**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 397 906**	**42 652 764**
Pantstillelse	14	94 248 000	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, __.__.2025
Styret i Televeien 2A Borettslag

Ronny Engebretsen

Ole Johnny Paulsen

Lise Kittilsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	663 183
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**663 183**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kreditnota fra Lillestrøm Kommune for eiendomsskatt	12 188
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 188**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Øie AS	-5 513
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 513**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 195
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 311
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-67 506**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-241 309
Renovasjonsavgift	-67 542
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-308 851**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-27 843
Andre fremmede tjenester	-21 850
Bank- og kortgebyr	-3 805
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-53 499**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 977
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 655
Andre renteinntekter	27 720
SUM FINANSINNTEKTER	**65 352**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-963 185
SUM FINANSKOSTNADER	**-963 185**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	38 804 750
Branntrapp	113 250
SUM BYGNINGER	**38 918 000**

Tomten er kjøpt.
Gnr.37/bnr.102 M. flere
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelig anskaffelsesverdi og ikke til antatt virkelig verdi, og dels at stifter av borettslaget har gjort borettsinnskudd i borettslaget som i borettslagets regnskap skal klassifiseres som langsiktig gjeld. Borettslagets egenkapital er i realiteten positiv med kr. 39.397.738 da Borettsinnskuddet som er gjort av stifter av borettslaget i løpet av 2024 i realiteten er egenkapital. Den negative bokførte egenkapitalen har da i realiteten ingen betydning for borettslaget eller for andelseierne.

NOTE: 13
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-40 279 757
SUM BORETTSINNSKUDD	**-40 279 757**

NOTE: 14
PANTSTILLELSE
Borettslagets eiendom er sikret ved følgende pant:

Nero Eiendomsmegling AS	55 000 000
Borettsinnskudd	40 279 757
TOTALT	**95 279 757**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	38 918 000
Tomt	330 000
TOTALT	**39 248 000**

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.



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:
Televeien 2A
Andelsnr. 6 Orgnr. 932421887 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0320

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Maria Holth
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 48 05 39 54
E-post: maria.holth@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