Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Andelsleilighet

General Laakes vei 62, 2010 STRØMMEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 77, bnr. 1159

Andelsnummer 80

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 59 m²

Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1350 **Referansenummer:** ZL5095

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1968. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Andelsleilighet - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Gulv med betong. Rekkverk i mur/betongkonstruksjoner.

Boligblokk bygget i 1968. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig med malt mur og stående kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og malt betong, innfelte downlights entré, kjøkken og stue. Vegger med malte plater, malt mur og malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til 2,35 m.

- Det opplyses at det ligger varmefolie under laminat. Det er noe usikkerhet rundt hvilke områder som har gulvvarme.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med panel, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvedører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Fliser på vegg over benkeplate. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk gulvvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

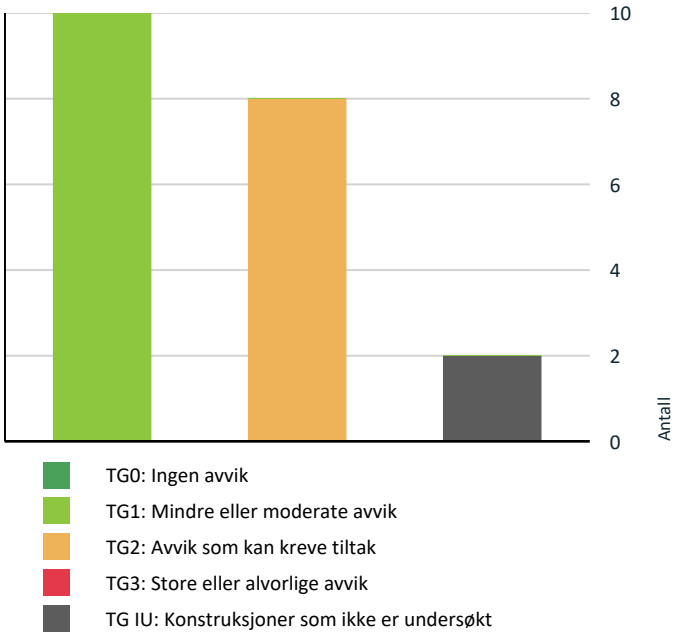
Andelsleilighet

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

Åpning fra entré til stue er tettet. Det er tegnet separat wc-rom og bad, dette er i dag et rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1968

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass, prod. 2014 og 2015.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt balkongdør med 2-lags glass, prod. 2015.

TG 2 Entrédør

Beskrivelse

Slett entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert merking eller dokumentasjon på brann- og lydklassifisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på brann- og lydklassifisering for døren. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om døren oppfyller gjeldende krav, noe som kan gi økt risiko ved brann eller redusert lydisolasjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Gulv med betong. Rekkverk i mur/betongkonstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1968. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig med malt mur og stående kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater og malt betong, innfelte downlights entré, kjøkken og stue. Vegger med malte plater, malt mur og malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til 2,35 m.

- Det opplyses at det ligger varmefolie under laminat. Det er noe usikkerhet rundt hvilke områder som har gulvvarme.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det går en pipe igjennom boligen. Det er ingen ildsted i boligen.

- Pipe er begrenset visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk gulvvarme.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med panel, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvedører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med panel, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres ufagmessig utførelse på flisarbeid. Det er store tanninger mellom fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres utbedring av flisarbeidet for å oppnå jevnere overflate og et mer fagmessig resultat. Ufagmessig utførelse og store tanninger mellom fliser kan føre til redusert levetid, økt risiko for skader på fliser og fuger, samt estetiske mangler.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er registrert knirk i gulvet.

Det registreres sprekt sementfuge der det er bom i flis. I dusjsonen er det misfarginger i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.

Misfargede fuger bør rengjøres, evt skiftes.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det opplyses i egenerklæring at det er benyttet linoliumsmembran, utført av ATG AS. Nåværende eier har hentet informasjonen fra forrige eiers egenerklæring. Det er ikke fremvist dokumentasjon, utførelse er ukjent. Ukjent hovedsluk. Hjelpesluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Gammel slukrist på hovedsluk er limt fast, og dermed ikke mulig å besiktige.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør etableres mulighet for inspeksjon og rengjøring av hovedsluk, samt fremskaffes dokumentasjon på membranløsning. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for skjulte lekkasjer, tilstopping og fuktskader, da tilstanden på sluk og membran ikke kan vurderes.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvedører. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Fliser på vegg over benkeplate. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Eier opplyser at feste til skuff i fryser er ødelagt. Fungerer slik det er i dag.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Fordelerskap er plassert bak innredningen på badet. Skap er ikke besiktiget på befaringsdagen grunnet manglende adkomst. Stoppekran er plassert bak luke på bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg og vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke registrert veggventil på soverom, dette anses som ikke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil på soverommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for mugg- og fuktskader. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som sier at veggventiler ikke kan etableres, og dette bør derfor avklares med styret før tiltak gjennomføres.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkkeninnredningen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Sikringsskap er plassert på gangen rett utenfor leiligheten.

Det opplyses i egenerklæringen at det ble utført tilsyn av det elektriske anlegget i 2022, og at avvikene er utbedret.

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)?

Tilstandsrapport

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.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I hvert fall under nåværende eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring under nåværende i forbindelse med skifte av taklampe. Det foreligger også samsvarserklæring i forbindelse med oppussing av leiligheten ved forrige eier.

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?
   Ja Eier opplyser at sikring nr 13 til varmefolie løses ut en gang i blant. Anbefaler ytterligere undersøkelser av dette.

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

Generelt om anlegget

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

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

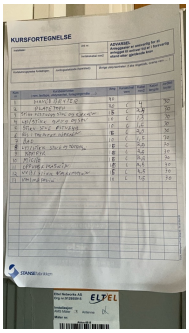
Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden ble målt til 0,94 m. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

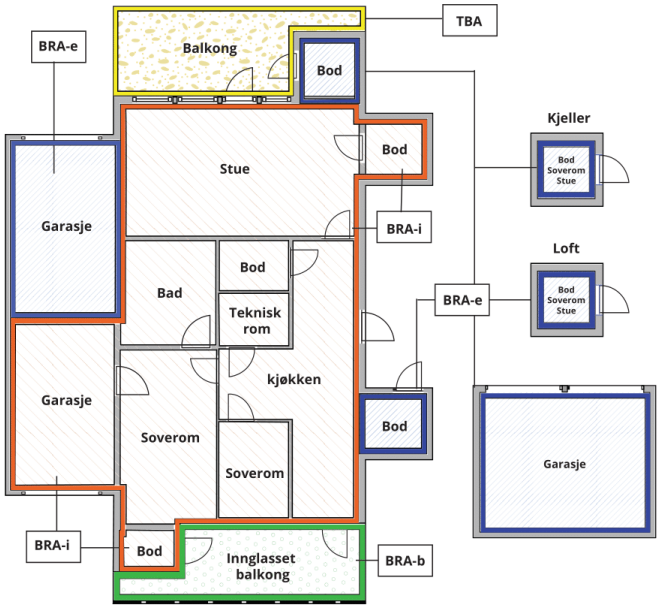
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	59			59	4
Kjeller		6		6	
SUM	**59**	**6**			**4**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		2 boder, og bod/skap	

Kommentar

Fellesareal:

- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 4,9 m² og ca. 1,1 m².
- Skap/bod på ca. 0,45 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Åpning fra entré til stue er tettet. Det er tegnet separat wc-rom og bad, dette er i dag et rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Helle Lyng Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	1159		0	30860 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
General Laakes vei 62, 2010 Strømmen

Hjemmelshaver
Kastellet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Kastellet Borettslag	948281643		Solibo AS	Helle Lyng Svendsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
80	39 887	205 228

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

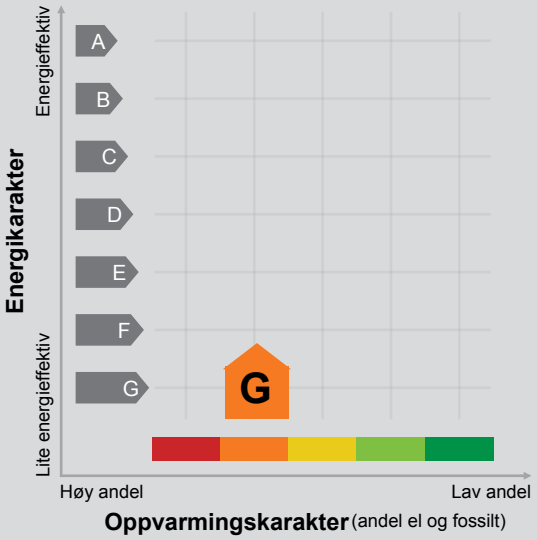
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

ENERGIATTEST

Adresse	General Laakes vei 62
Postnummer	2010
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	1159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150941024
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	362bc0e1-5bb1-426a-95f7-d27e005617b6
Dato	06.06.2023



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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer
- Fyr riktig med ved
- Slå el.apparater helt av

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	1967
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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: General Laakes vei 62
Postnummer: 2010
Sted: STRØMMEN
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0402
Dato: 06.06.2023 16:17:50
Energimerkenummer: 362bc0e1-5bb1-426a-95f7-d27e005617b6

Kommunenummer: 3030
Gårdsnummer: 77
Bruksnummer: 1159
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 150941024

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

4 etg. boligblokk General Laakes vei 44 - 82

..... adr. .....

77 1159

gnr. ..... bnr. ..... i Skedsmo

Kastellet Borettslag
Lillestrøm BBL Alex. Kiellandsgt. 10, Lillestrøm

Anmerkninger:

Tilfluktsrommet må utføres forskriftsmessig og nødvendig utstyr må anskaffes og plasseres i tilfluktsrommene. Skilting og merking av tilfluktsrom må også utføres.

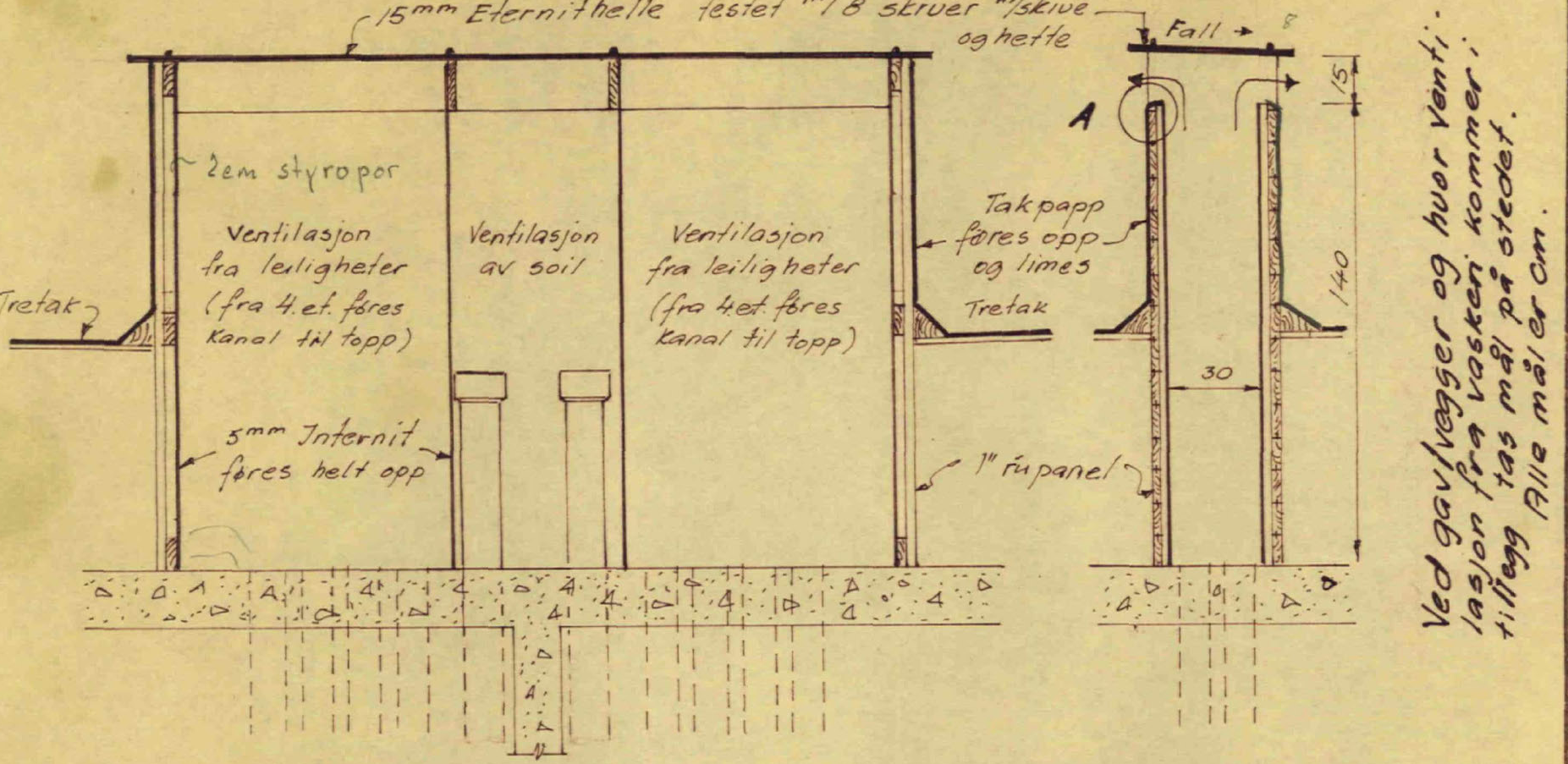
Forøvrig gjentår maling av blokken utvendig samt endel planeringsarbeide.

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

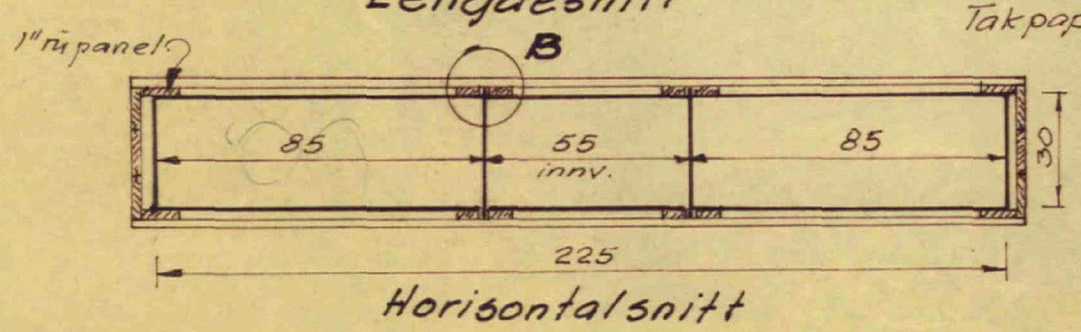
Skedsmo komm. bygningskontroll, den 11/3. 1968

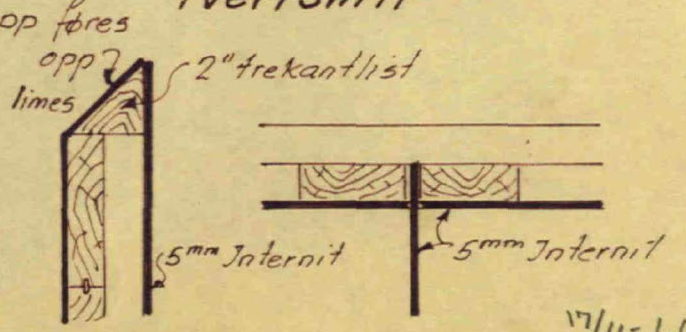
.....
Bygningssjef
K. Kastellet

.....
Bygningskontrollör
B. Iversen



Ved gavlvegger og hver Ventil.
lasjon fra vasken kommer.
tillegg tas mål på stedet.
Alle mål er cm.





17/11-66

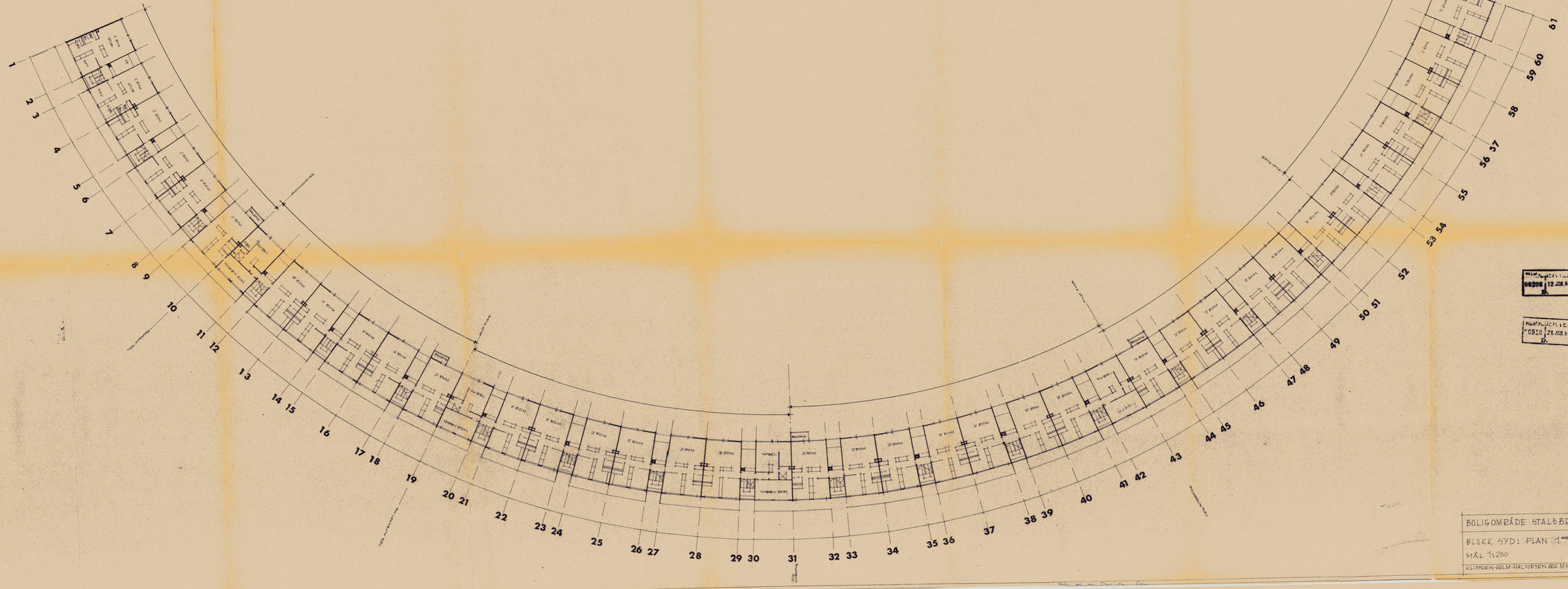
Tegn. nr.:	126
Sak nr.:	7007
Målestokk:	1:20, 1:5
Sign:	T.G.
Godkj.:	

Stalsberg Syd

Trekasser på tak for Ventilasjon

FAGBYGG A/S
ENTREPRENØRFORRETNING

OSLO, den 10/11-66.



BOLIGOMRÅDE STALSBERG

BLOKK SYD: PLAN 1ME ETG.

MÅL 1:200

KLIPPGEN-HOLM-HALVORSEN ARK. MNAL TRETGENSAZ OSLO

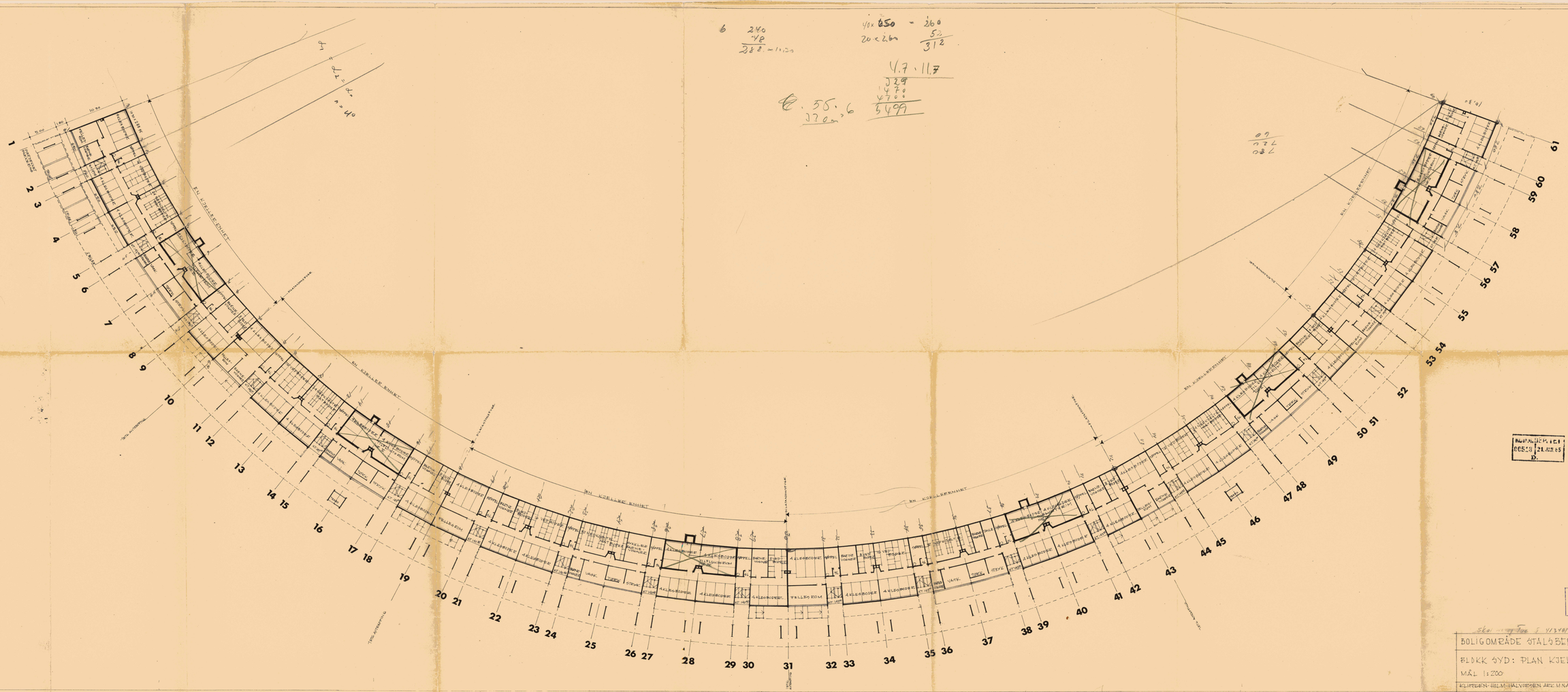
SAK 640

DATO 5/10-64

TEGN NR. 111

TEGNGODKJ. AV

Dansk Scanning A/S



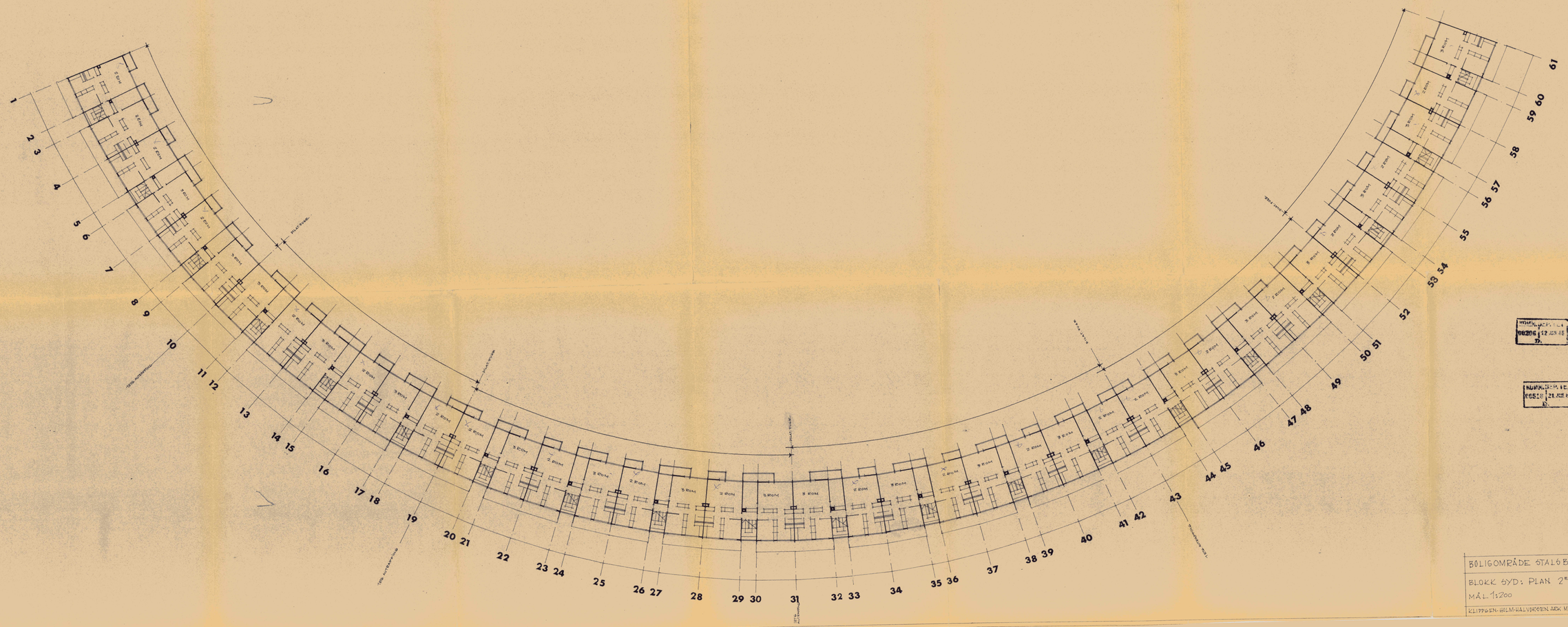
BOMAPPLIKASJON
08206 12. JUN 85
D.

BOMAPPLIKASJON
06559 21. JUN 85
D.

77/122

BOLIGOMRÅDE STÅLSBERG	DAC 6468
BLOKK 6YD: PLAN KJELLER	DATO 85-04
MÅL 1:200	TEGN. NR. 110
KLIPPGEN-HELM-HALVORSEN ARK. M.N.A.L. VESTGEENSA 9 OSLO 6	TEGN. GOG-040

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



NORSK REGNESENTRAL
06206 12 JUN 65
12.

NORSK REGNESENTRAL
06518 21 JUN 65
12.

STATENS BYGGEFORSKNINGSRÅD
Dok. nr. 660 1969

BOLIGOMRÅDE STALØBERG

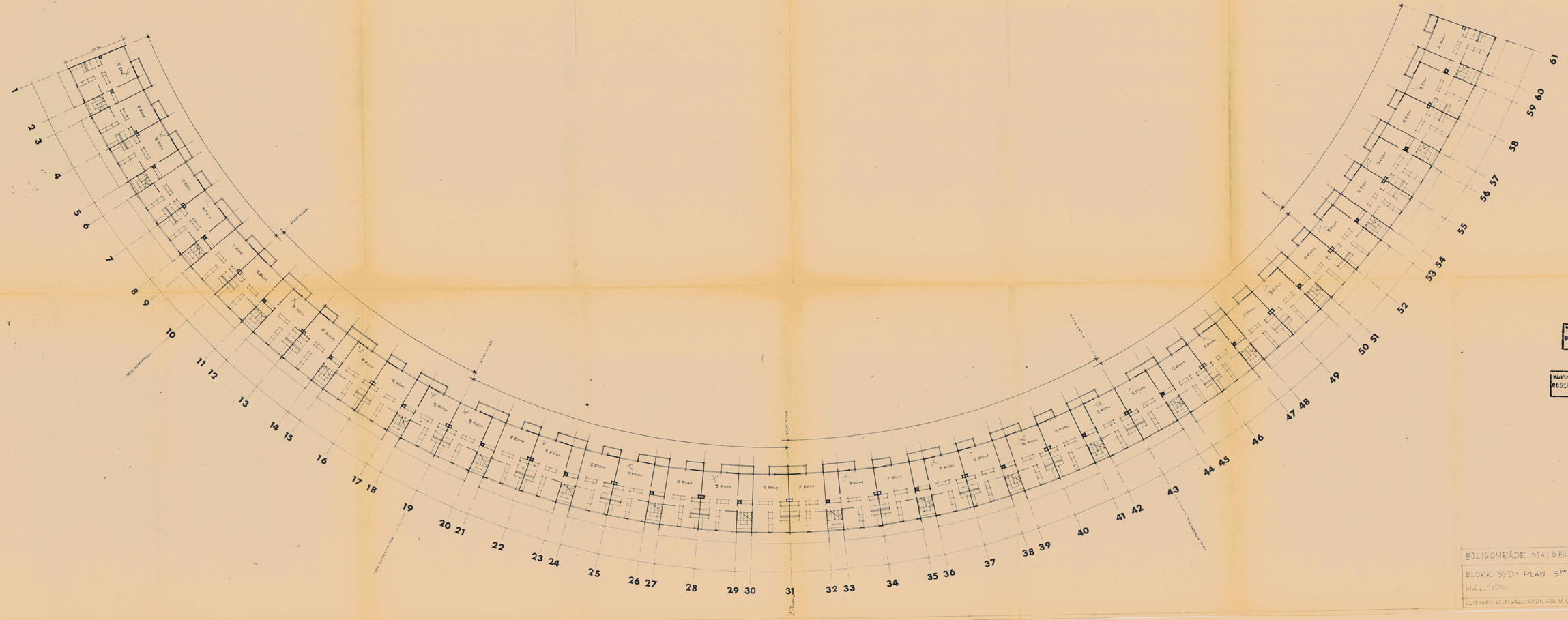
BLOKK SYD: PLAN 2EN ETG.

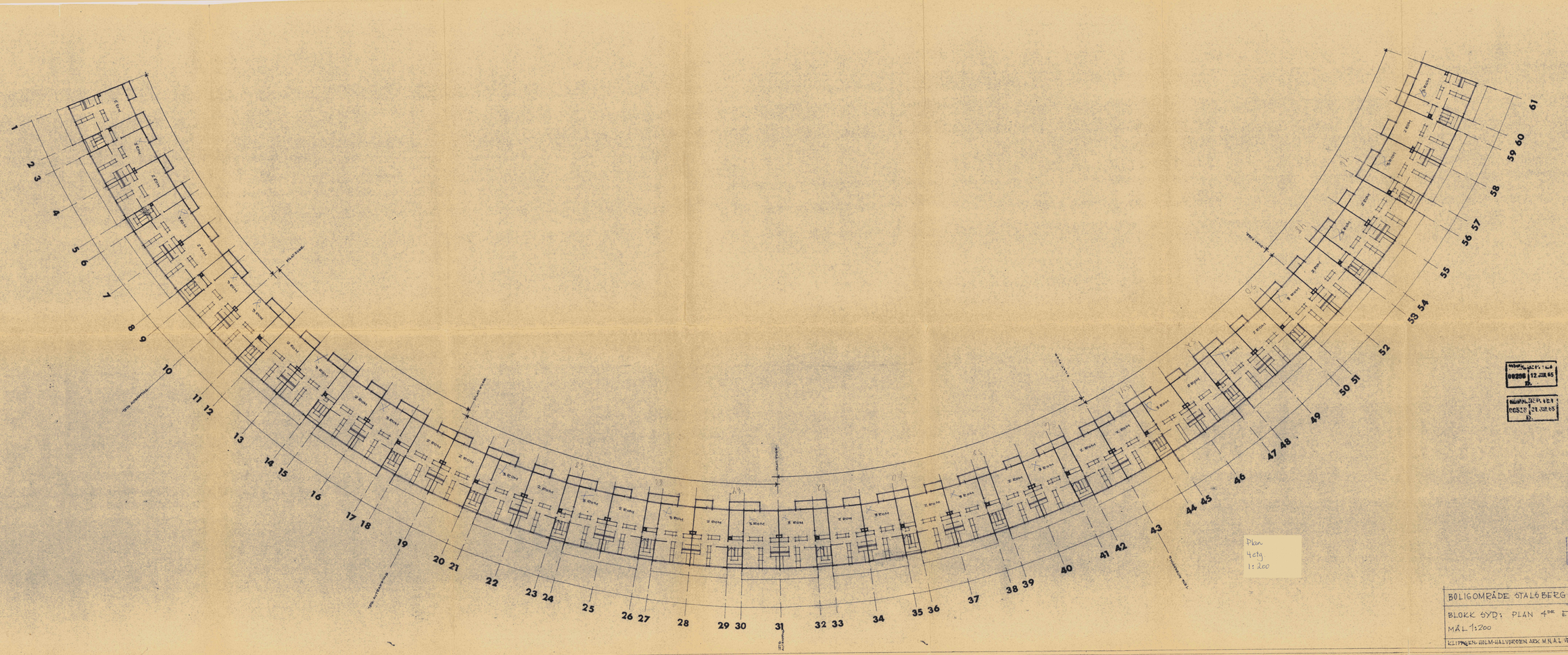
MÅL 1:200

KLIPPGEN-HOLMHALVØRGEN ARK. M.N.A.L. TRETTENHAZ OSLO

ARK. G48
DATO 3/10 64
TEGN NR. 112
TELEGRAM ADR.

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


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61
10,90
SYD-AKSEN
SYD-AKSEN
SYD-AKSEN



Plan
4etg
1:200

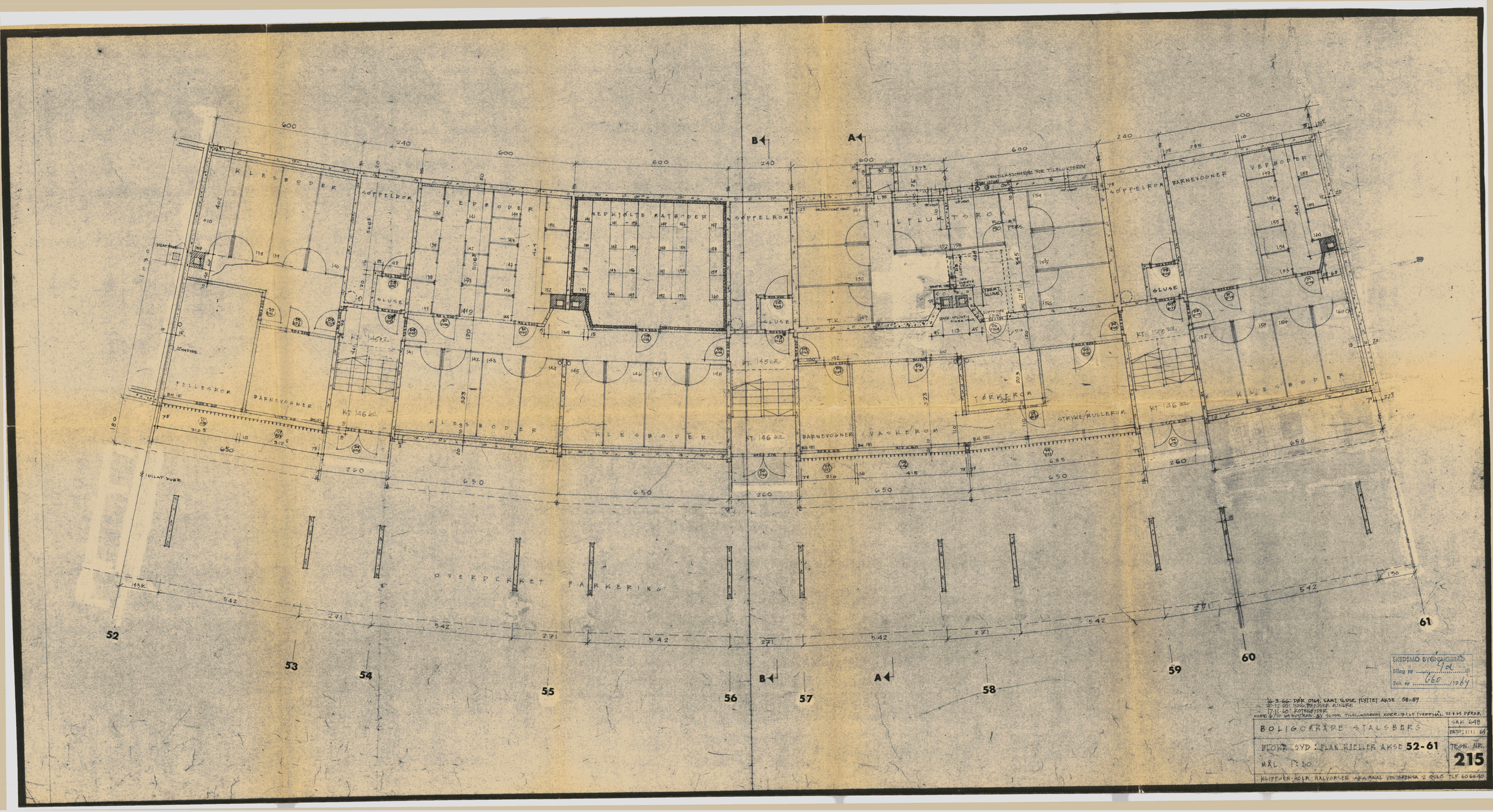
BOLIGOMRÅDE STALGBERG

BLOKK SYD: PLAN 4DE ETG.
MÅL 1:200

AAK G48
DATO 9/12 65
TEGN NR
114

KLIPPGEN-HOLM-HALVORSEN ARK MNAL VESTERVEIEN 2 OSLO 8 TELEFON 60

00298 12 JUN 65
06518 29 JUN 65
Plan 4 etg 1:200



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr 1d
Sak nr ..... 660 /1964

16.3.66: DØR 0164, SAMT SLUSE FLYTTET AKSE 58-67
2/12 65: UNGDOMSROSE ANNEKE
7/11 65: KOTEHØYDER
KOTE 6,10 SKJÆRTRAN AV SLUSE TILFLUKTSROM KOTE: 9,145 TVERRFALL: 2,0 % DRENN.

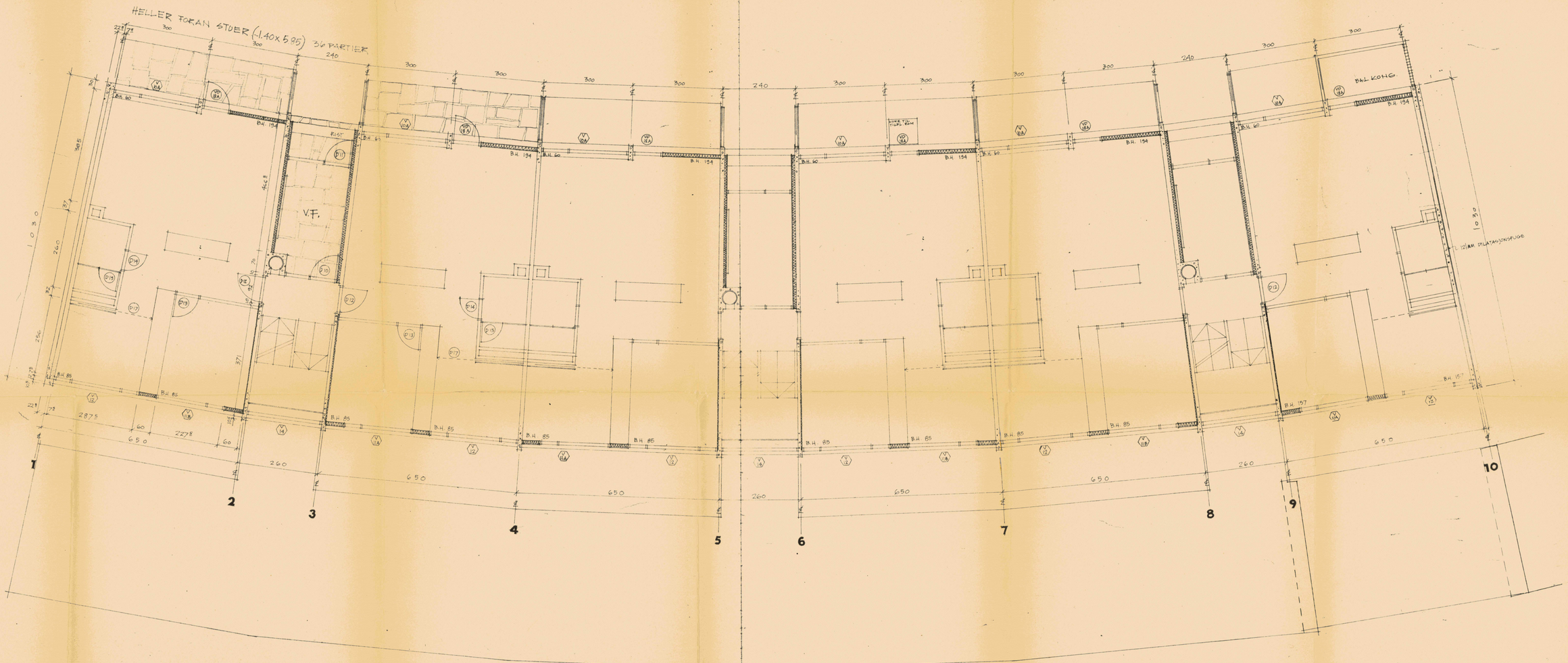
BOLIGOMRÅDE STÅLSBERG	GNR. 648
	DATO: 1:11 64
BLOKK SYD: PLAN MELLOM AKSE 52-61	TEGN. NR. 215
MÅL 1:50	

KLIPPGEN-HOLM-HALVORSEN ARKITEKTER MNAL VETERANSV. 2 OSLO TLF 60 60 40

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

Tegn. nr.
215

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



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 10a III
Sak nr. 660 / 1965

BOLIGOMRÅDE STALSBERG

SAK G48
DAT. 1·11·64

BLOKK 4 YR.: OVERSIKTSPLAN AKSE 1–10
1. ETG.

MÅL 1:50

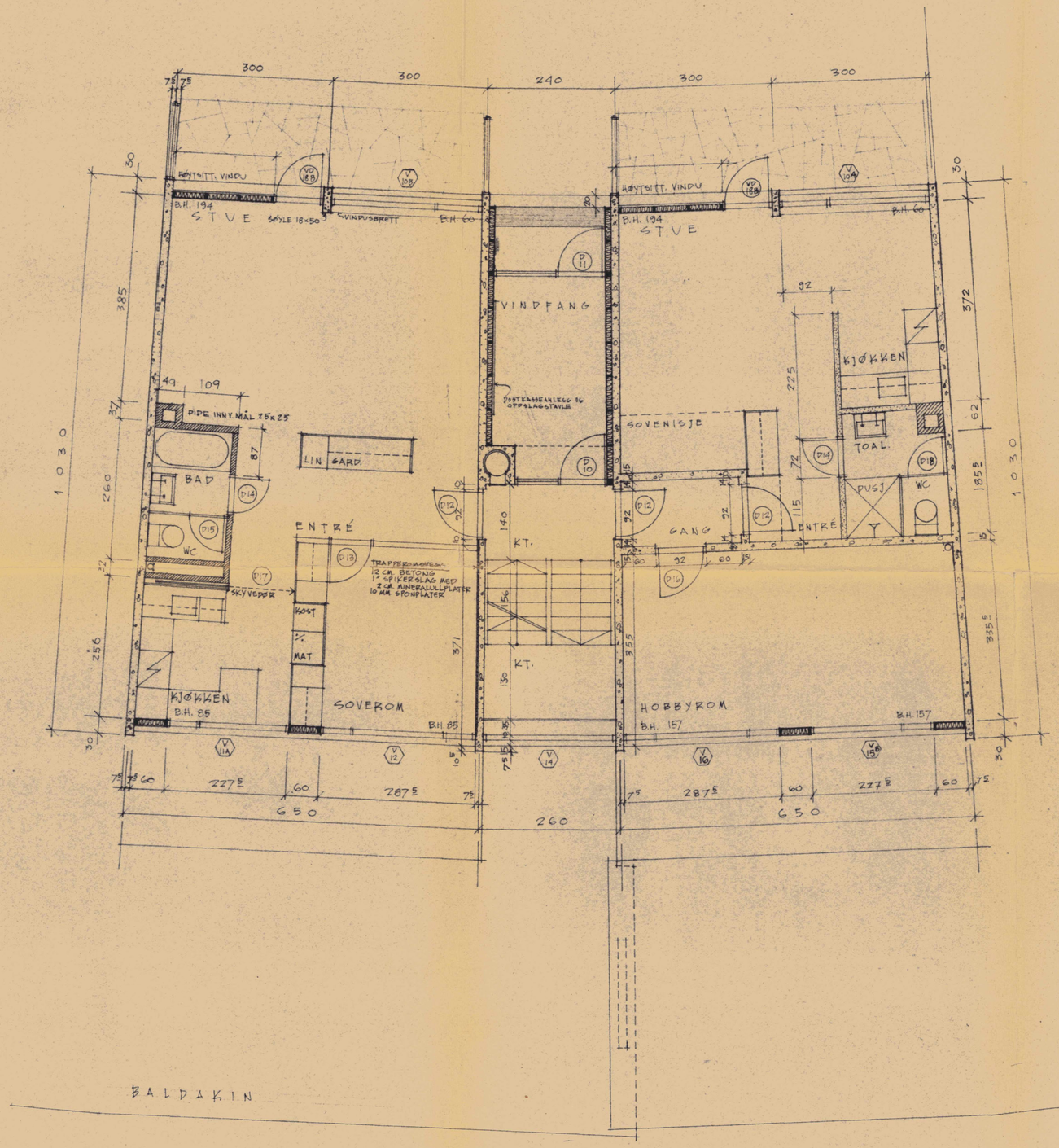
TEGN. NR.
216

KLIPPGEN-KOLM-HALVORSEN ARK. MNAL. VESTGRENSA 2 OSLO 8. TLF. 60 60 40

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

216

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



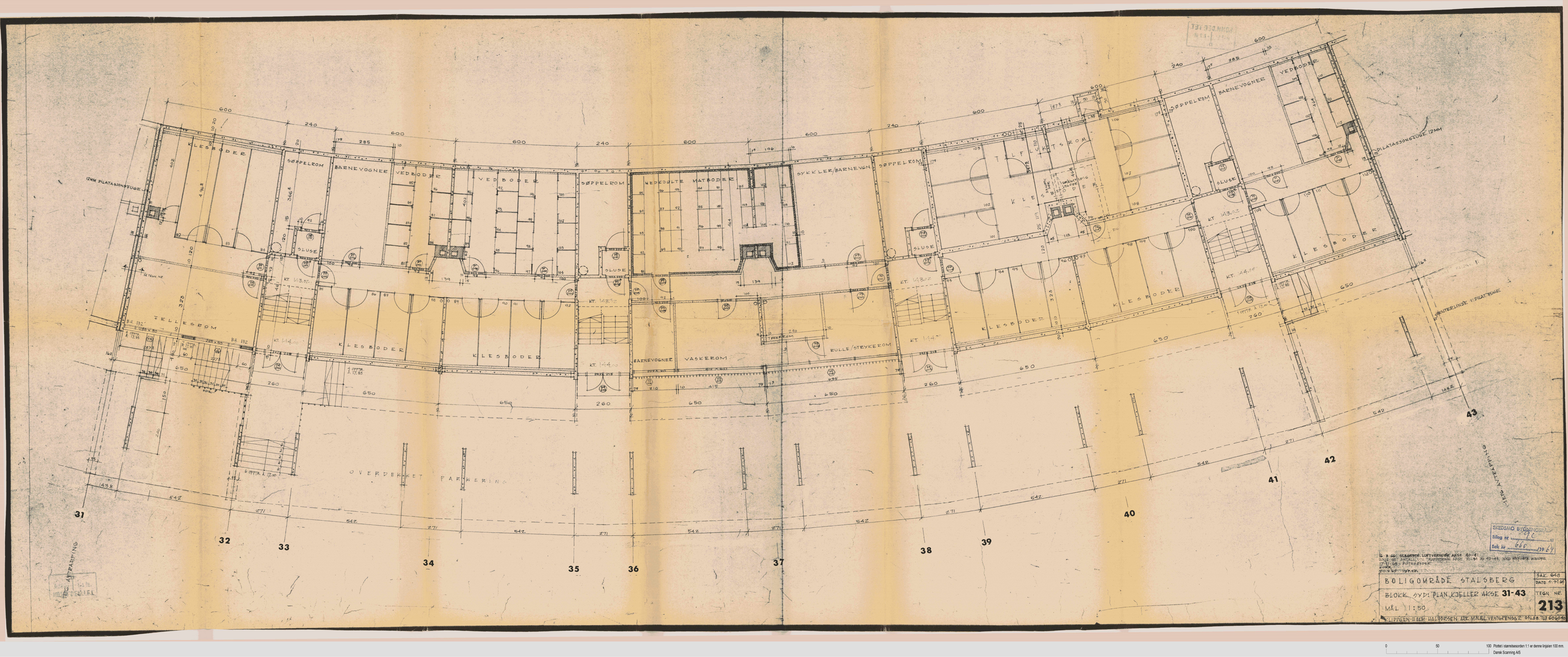
KOMM. BER. ET
00528 | 21. JAN. 65
D.

KOMM. BER. ET
00206 | 12. JAN. 65
D.

SKIENS BYGNINGSRÅD
Bilag nr 10 b til
Sak nr 660 1964

BOLIGOMRÅDE STALSBERG	SAK 648
	DATO: 25.9.64
BLOKK SYD : PLAN 1. ETG. AKSE 40–43	TEGN. NR.
MÅL 1:50	211
KLIPPGEN-HOLM-HALVORSEN ARK. MNAL VESTGRENSA 2 OSLO	TLF. 60 60 40

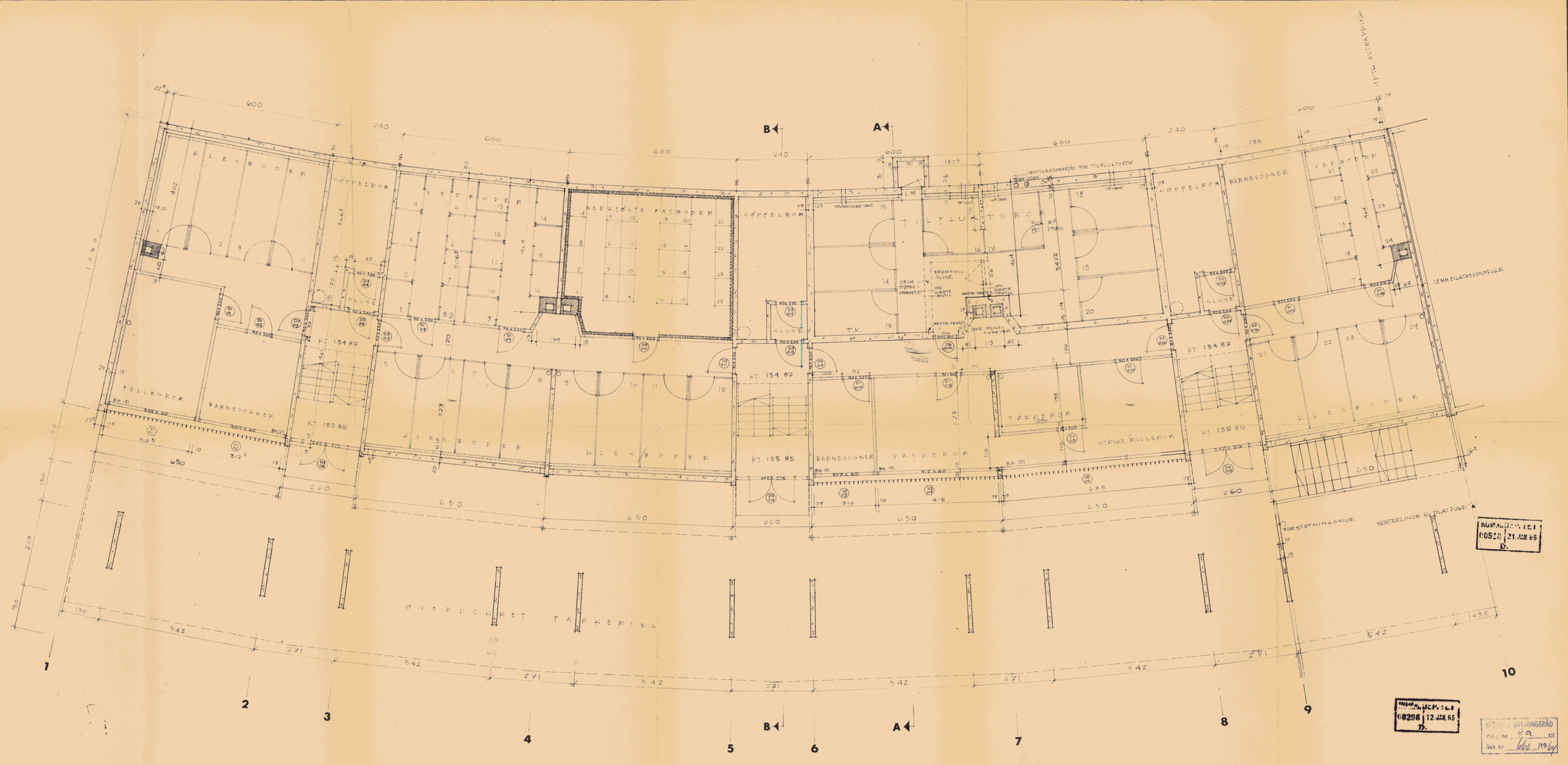
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SØPPELROM
BARNEVOGNER
VEDBODER
VEDBODER
SØPPELROM
VEKSLTE MATBODER
SYKKLER/BARNEVOGN
SØPPELROM
VEDBODER
BARNEVOGNER
SØPPELROM
TLF
HISTORIE
KLESBODER
SLUSE
SLUSE
SLUSE
SLUSE
SLUSE
KT. 143.32
KT. 143.32
KT. 144.32
KT. 144.32
KT. 144.32
KT. 144.32
KT. 143.32
KT. 143.32
KT. 143.32
KT. 143.32
KT. 144.32
KT. 144.32
KT. 144.32
KT. 144

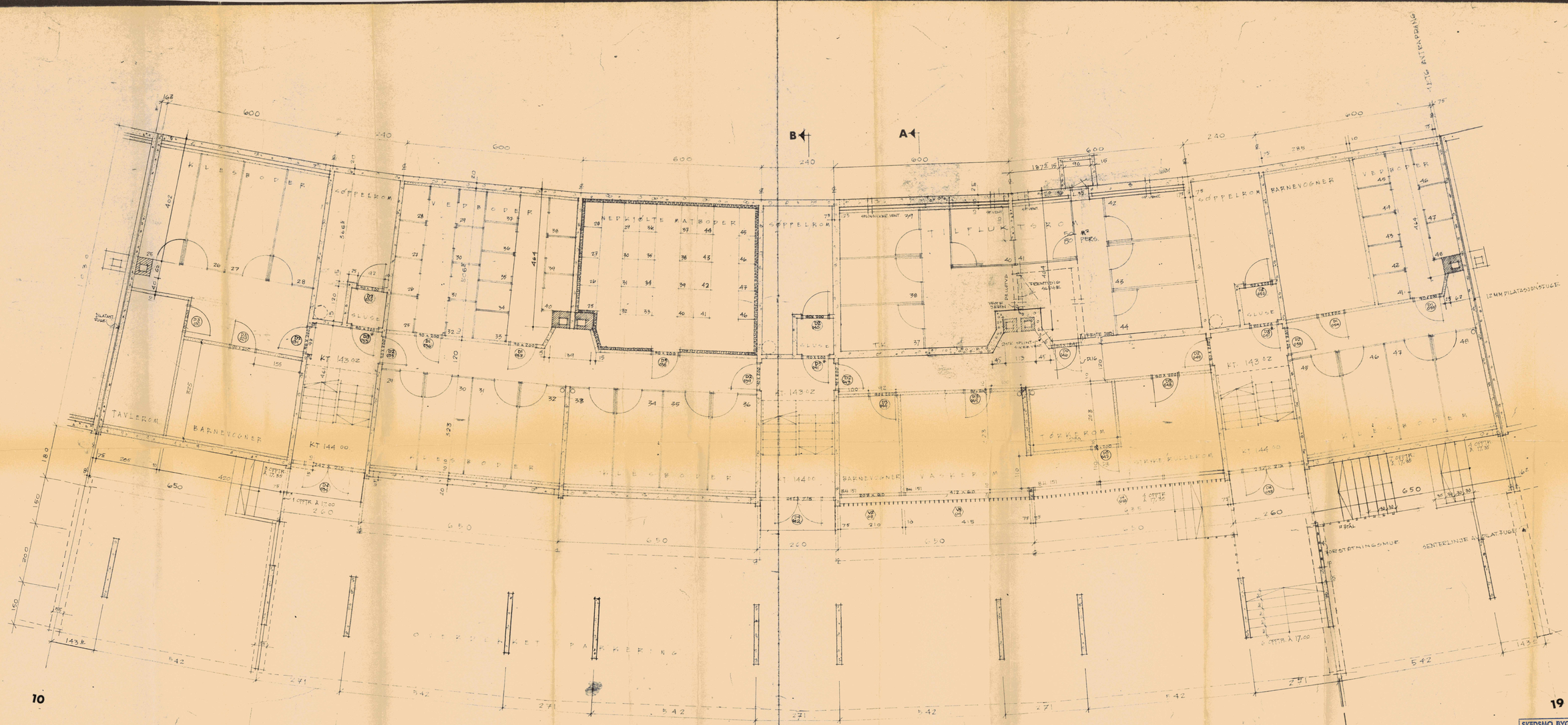
KOMM.DEP.TET.
-7.7.88
D.

KOMM.DEP.TET.
-7.7.88
D.

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



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



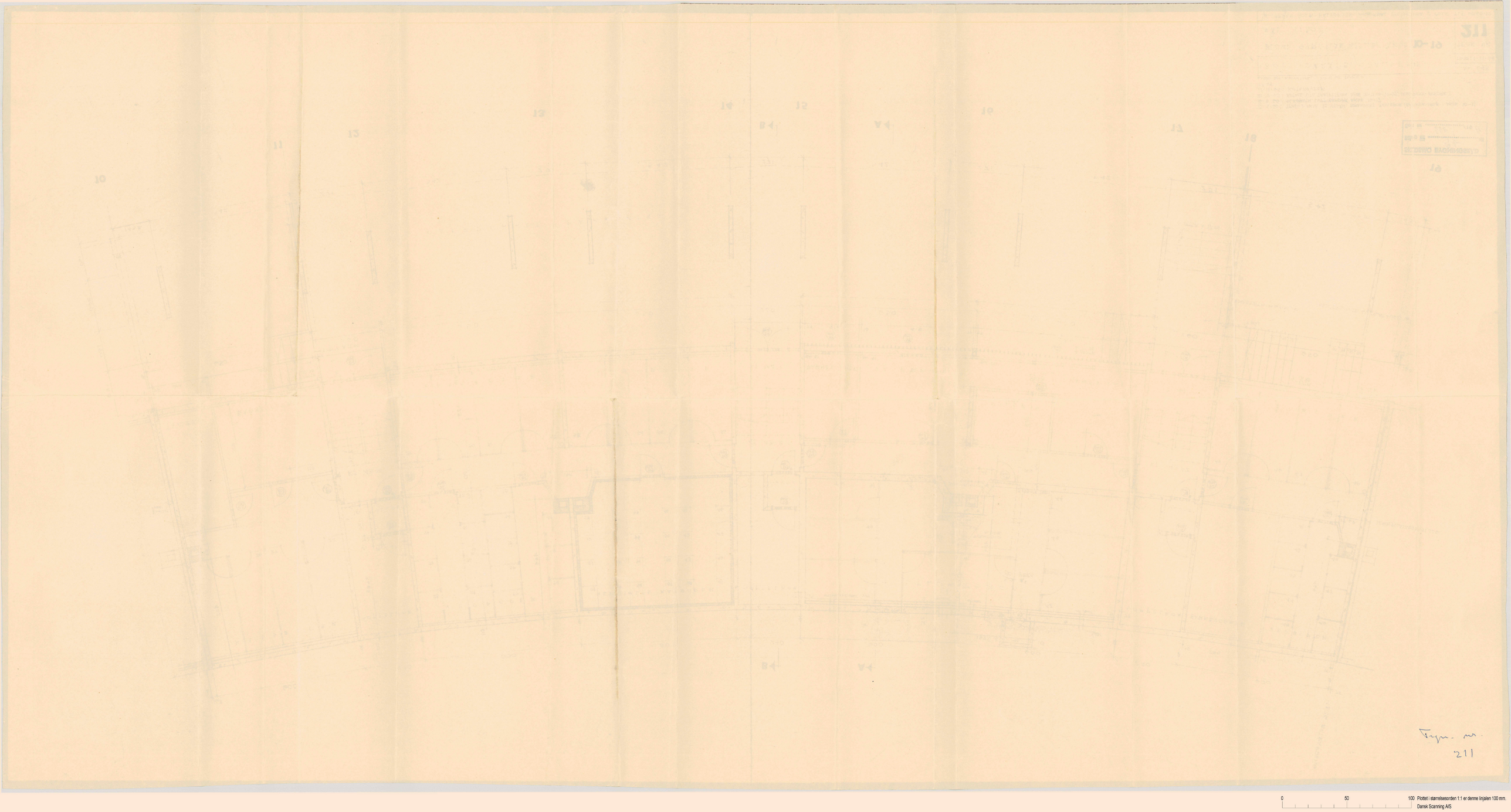
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr 91
Sak nr 660/1964

15.4.66: TRAPP I AKSE 13 UTGÅR, UTVIDET TAVLEROM/BARNEVOGNER I AKSE 10-11
16.3.66: SLAGBOM, LUFTVENDØR AKSE 16-17
20.12.65: ANTALL UTV. TRAPPETRINN AKSE 10-11 OG 16-19, INNGJERDING MINDRE
17.11.65: KOTEHØYDER
9.11.65
ENDRE TØRKEROM/MAL, 20.8.65 DUEBEK.

BOLIGBYGG STALSBERG — A.nr. 648
BLOKK GYR: PLAN MELLOM AKSE 10–19 — DATO: 1.11.64
MÅL 1:50 — TEGN NR. 211

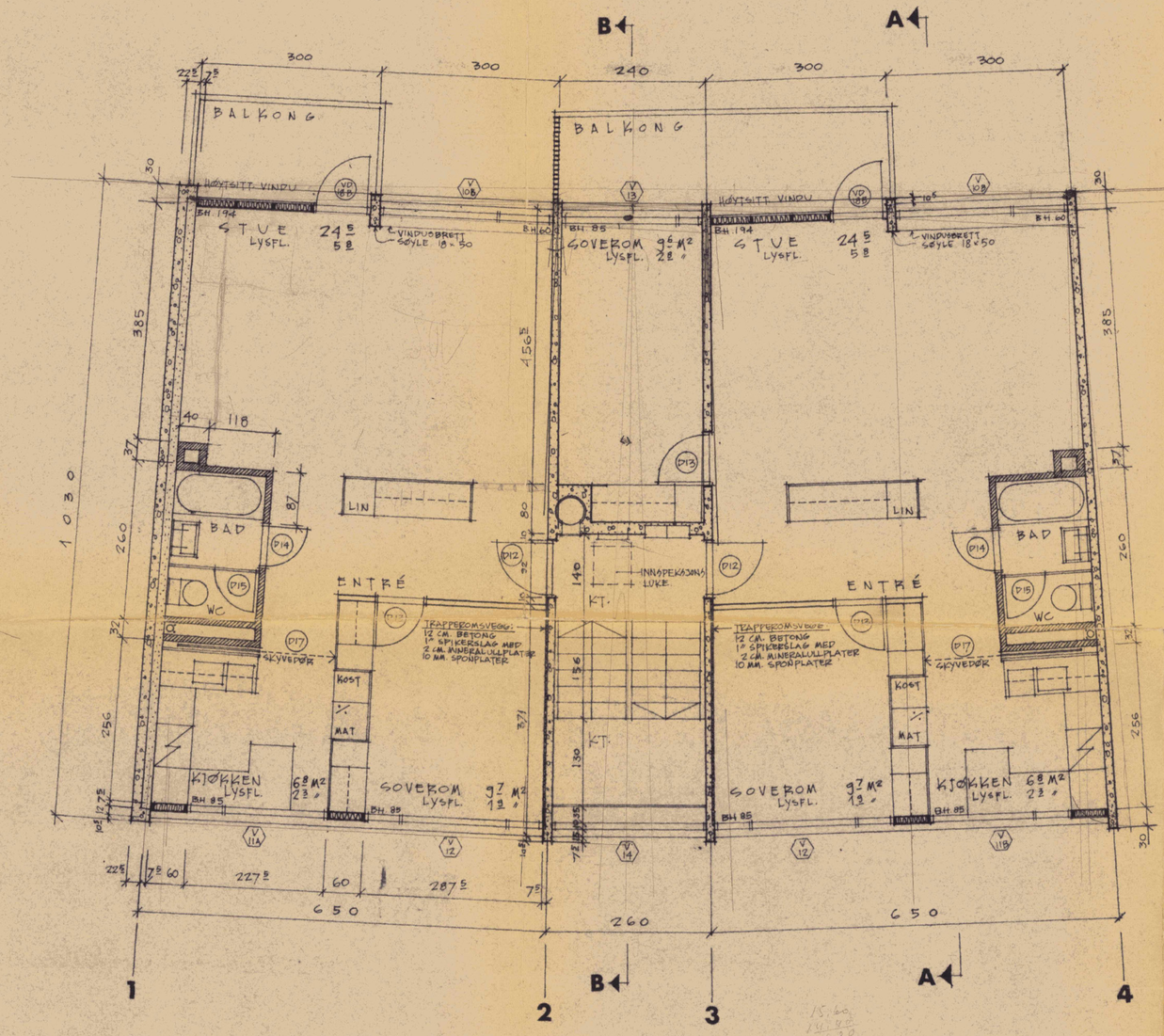
KLIPPEN-HOLM-HALVORSEN arkitekter MNAL VETERANVEIEN 2 OSLO TLF 80 60 10

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



Tegn. nr.
211

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



KOMMUNEN 00518 21. JAN. 65 D.

KOMMUNEN 00206 12. JAN. 65 D.

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 11 til
Sak nr. 660 /19 64

77/1122

BOLIGOMRÅDE STALSBERG	SAK 648 DATO: 28·9·64
BLOKK SYD: PLAN 4. ETG. AKSE 1 – 4 MÅL 1:50	TEGN. NR. 213

KLIPPGEN-HOLM-HALVORSEN ARK. MNAL VESTERENSA 2 OSLO TLF 606040

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

Svae og Myrvang

BOLIGOMRADE - STALSBERG - SKEDSMO

SITUASJONSPLAN FOR STIKNING OG PROFILER

M = 1:500 EKV. 0,5m

Koordinater

Nr.	Y	X	
244	16 850.49	217438,72	Bolt i fjell
246	640.05	489.21	Topp Kulv. Kum
A	802.97	370,57	Hj. BLoKK
B	877.57	404.79	Pel V.P.
C	936,52	347.70	" Topp Kurve
D	995.47	290.61	" V.P.
E	963,63	214,97	" Hj. BLoKK.

F.M. er bolt i fjell PP. 244 H= 138,350

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund
(Ingeniørkontoret)
Arbeidet utført av Svae Myrvang Oppmåling
8/2 - 64

Grensen for Søndre Stalsberg gård er innt. eg. målebrev
Oslo 23/4 - 64

KOTEHØYDER ER ANGITT FOR INNGANGER FRA NORD. KJELLERNIVÅ LIGGER 0,98 CM LAVERE.

Med forbehold om grenseregulering mellom P11 og P15, kan stikkes ut i marken. 4/4 - 65
SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

Minste avstand til nabogrense (77/2) er etter skadestil plan ca 7,5 m
Bladden er således langt fr nær denne grense. (5 m) Bladens høyde er 12 m. Avstanden må derfor være minst 6 m

SKEDSMO KOMMUNE
Reguleringssjefen
5-11-65

77/11 21

77/2

TEGN. NR. 05

RETTET 21.4.65: KOTEHØYDER INNG. P1-P7

SIT. PLAN 1/500. 3/10-64
STALSBERG BLOKK SYD.
ARK. MNAL
KLIPPGEN-HOLM-HALVORSEN.

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

Emera No2 AS
E-post: anders.mogseth@emera.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Kastellet Borettslag**

Megleropplysninger 09.03.2026
Vi viser til forespørsel av 09.03.26

Boligselskap:	Kastellet Borettslag
Organisasjonsnr:	948 281 643
Gnr./bnr:	77 / 1159
Eier(e):	Helle Lyng Svendsen
Seksjons-/andelsnr:	80
Adresse:	General Laakes vei 62, 2010 Strømmen
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/kastelletbrl/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/kastelletbrl/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· Styregodkjenning:	Ja
· Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
· Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring, avtalenr. 8583049
· Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
· Forkjøpsrett:	Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernes øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Utlysning tas direkte med Bori BBL; eierskifte@bori.no.
· Tomt:	Eiet
· Parkering:	Parkering medfølger ikke ved salg.

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.91.68499
Nominell rente (flyt):	5,55 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 35 051 150
Andel av saldo	kr 204 981
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostander	kr 3.230,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.128- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.358,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 39 887	kr 205 228

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Da borettslaget er tilknyttet Bori BBL, ber vi om at eierskiftemelding også sendes til: eierskifte@bori.no.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Vedtekter for Kastellet Borettslag

Org.nr. 948 281 643

Tilknyttet Solibo

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. september 1965, og sist endret i ordinær generalforsamling i 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kastellet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i laget s eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Solibo som forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- Andelseieren er en juridisk person.

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- Et medlem av brukerhusstander er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer. Et varamedlem har møteplikt.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. Ombygging, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

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

3. Salg eller kjøp av fast eiendom.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER I KASTELLET BORETTSLAG

Godkjent på ordinær generalforsamling 2025.

Det oppfordres om at alle tar hensyn til de andre beboerne i blokka vår. Blokka er vårt felles hjem, og alle vil være tjent med et godt forhold til omgivelsene.

1. RO OG ORDEN

Det skal være ro i leiligheten **fra kl 23.00 - kl 06.00**.
Boring, banking og snekring er ikke tillatt før **kl 07.00** og ikke etter **20.00 på hverdager**, og ikke etter **kl 18.00** på lørdager.
På søn- og helligdager er det ikke tillatt i det hele tatt.

God bokultur er også at man utviser mest mulig hensyn ved hamring, banking og annet vedlikeholdsarbeid.

God bokultur er også at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover tidspunktet det vanligvis skal være ro. Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs. Det kan selvfølgelig klages på støy selv om det er gitt varsel på forhånd.
Det bør utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og stereoanlegg. Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig.

2. SØPPEL

All søppel og husholdningsavfall må pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten for å unngå urenslighet og lukt. *Unngå å kaste gjenstander i sjakten som kan tette denne.* Det er særlig svært lett avfall som tetter sjakten, så som isopor.

Søppelkassene ute **SKAL ikke** brukes til matavfall og husholdningsavfall. Dette skal kastes i sjakta inne.
Disse er i hovedsak kun for hundeavfall.

Papp- og papiravfall kastes i egen container som står oppstilt på utsiden av blokka.

Beboerne skal selv sørge for å frakte flasker og glass til kommunens spesial containerne for dette formål.

3. GRILLING

Ved grilling må det benyttes gass eller elektrisk grill. Vennligst ta hensyn til naboene.

4. Blomsterkasser

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongene.

5. KLESTØRK

Klesvask skal ikke henge ute på søn- og helligdager.

Ikke rist tepper, matter eller annet over balkongkanten, da dette kan sjenere dem som bor under. Unngå unødig vannsøl på balkongen av samme grunn.

6. Avtrekksvifter

Det er viktig med god ventilasjon og lufting av leilighetene. Dette vil være med på å forhindre fukt, soppdannelse, råtne vinduer og lignende.

Det er ikke lov å installere elektriske vifter på bad og på kjøkken kun avtrekksvifte med kullfilter, ikke tilkoblet luftekanal.

7. OPPBEVARING

Sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke stå i trappeoppgangene eller i postkassegangen. Benytt fellesboder som er beregnet for dette. Barnevogner skal ikke plasseres i inngangspartiet, men kan plasseres under trappa.

I følge branntilsynet er det forbudt å parkere motorsykler eller mopeder i trappeoppgang eller i kjellergangene.

8. ROTTER OG MUS

Ikke mat fuglene, da dette kan trekke rotter og mus til bomiljøet.

9. DUGNAD

Én person fra hver leilighet bør stille til årlig dugnad av utearealet.

Hver oppgang er ansvarlig for å måke foran inngangspartiet om vinteren. Oppgangene burde bli enig om en rutine for å sikre rettferdig fordeling av arbeidet.

10. VASKERIENE

Ved bruk av vaskeriene viser vi til de regler som er slått opp i vaskeriene. De som er nyinnflyttet kan få hjelp av en fra styret.

Tidene i vaskeriene må overholdes, og er som følger:
Mandag - fredag kl 8.00 - 21.00 (siste timen kun til tørking)
Lørdag kl 8.00 - 18.00 (siste timen kun til tørking)
NB: Det er ikke tillatt å vaske eller å oppholde seg i vaskeriet eller tørkerommet på søn- og helligdager.

Det henstilles samtlige brukere av fellesvaskeriene om å overholde de fastsatte tidene. Vis hensyn til de beboere som bor over vaskeriene. Vaskeriene skal rengjøres og ryddes etter bruk.

Ta med deg tom emballasje og annen søppel etter deg.

Det skal kun vaskes klær for beboerne i borettslaget, ikke for annen familie, venner, bekjente.

11.DYREHOLD

Det er tillatt å anskaffe dyr om disse ikke er til stor sjenanse for andre beboere. Den som anskaffer dyr plikter å rette seg etter borettslagets regler for dyrehold, samt gjøre seg kjent med politivedtektene for Lillestrøm kommune angående dyrehold samt straffebestemmelser. Alle dyr skal registreres hos styret. Skjema fås ved henvendelse til styret.

a) Hund SKAL føres i bånd på borettslagets område.
b) Eier SKAL straks fjerne ekskrementer som deres dyr legger igjen.
c) Hund- og katteeier i borettslaget er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom, som for eksempel skarper på dør, karmer, skader på planter, grøntanlegg m.v.
d) Dersom det kommer berettigede klager på at dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte skal dyret fjernes fra leiligheten om ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget..
e) Dyreeier må gjøre rent i oppgang hvis denne er årsaken til at det er ekstremt skittent.
f) Dyr har ikke adgang til fellesarealer innendørs, slik som fellesvaskerier, boder m.v.

12. PARKERING / LEIE AV PARKERINGSPLASS

Styret ber andelseierne og deres gjester følge parkeringsbestemmelsene i General Laakes vei. Veien er kommunal og det er kommunens regler for parkeringsgebyr som gjelder. Borettslaget har ingen påvirkning på hyppigheten av feilparkeringskontroller.
Det er ikke tillatt å parkere/hensette biler som ikke er registrert på Kastellet borettslag sin eiendom.

Generelle parkeringsbestemmelser:

Parkering skal skje med fronten inn mot blokken pga.eksos.

Det er ikke tillatt å parkere/hensette kjøretøy som ikke er registrert på Kastellet borettslag sin eiendom.

Ved bruk av motorvarmer skal utstyr fjernes etter bruk.

Det er ikke tillatt å lade El-bil i nåværende uttak for motorvarmere. Det må bestilles eget abonnement fra Aneo, (se tlf.nr. på boksen)

Bruker av parkeringsplassen plikter å måke parkeringsplassen gjennom vinteren. Om våren må strøsand / grus kostes ut til hovedveien.

En andel/andelseier/beboer har kun anledning til å leie en parkeringsplass.
Unntak: Mulig med korttidsleie for plass nr. 2 om det er ledige plasser, med oppsigelsestid på 1 mnd. Reserverte parkeringsplasser kan kun benyttes

med gyldig leieavtale inngått med styret. Disse er forbeholdt eiere og kan brukes av andelseier og medbeboere og en andelseier har kun mulighet til å leie én parkeringsplass. Se parkeringsregler for ytterlig informasjon.

13. STYRET

Alle henvendelser til styret skal i størst mulig grad skje skriftlig. Det er forøvrig anledning til å henvende seg til styret kl 18.30-19.00 de dagene det er styremøte (se oppslag om dato i postkassegang).

14. ENDRING AV EKSTERIØR

All endring av eksteriør, dette innebefatter blant annet sol- og vindskjerming og bygging av platting med eller uten rekkverk, skal meldes til styret for godkjennelse. Styret har maler som skal følges.

15. MISLIGHOLD

Vi minner om at gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre at leieforholdet blir sagt opp.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I KASTELLET BORETTSLAG

Møtedato:	onsdag, 26. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Velferden Strømmen, Strømsveien 66B, 2010 Strømmen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Ingunn Hatlehol Toussi foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Fredrik Simonsen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Prasath Ahilan foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Margareth Olsen foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

21 andelseiere
1 fullmakter
Totalt 22 stemmer

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Underveis kom det ny andelseier inn på generalforsmalingen. Dette var: Dalia Nymo. Derfor ble det 23 stemmerettige.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 356 500,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

5. VALG AV REVISOR FOR REGNSKAPSÅRET 2025

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å bytte revisor fra SLM revisjon AS til BDO AS.

Vedtak:
Godkjent, enstemmig.

6. Godkjenning av oppdaterte vedtekter

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Endringene er godkjent av generalforsamlingen

Vedtak:

Godkjent, enstemmig.

7. Oppdatering av husordensregler

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Nye ordensregler er godkjent.

Vedtak:
Godkjent, enstemmig.

8. Dørautomatikk

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Styret tillates å innhente tilbud på installasjon og drift av dørautomatikk, og kan bestille hvis installasjonskostnaden ikke overstiger det initielle tilbudet til Romerrike Låsservice. Dette kan gjøres innenfor borettslagets økonomiske vedlikeholdsbuffer.

Vedtak:

Godkjent med 18 stemmer for og 5 stemmer mot.

9. Orienteringssak - Varmepumpe for beboere

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Tatt til orientering.

Vedtak:

Ikke godkjent med 9 stemmer for, 11 stemmer mot og 2 blanke stemmer.

10. Profesjonell måking av inngangspartiene

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Da dette ikke oppleves som en problemstilling i dag, og dette vil kunne medføre en vesentlig husleieøkning foreslår Styret at forslaget avslås.

Endringsvedtak/ benkeforslag:
[Hvis aktuelt]

Vedtak:

Enstemmig avslått

11. Reforhandling av ladeavtale med Aneo

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår å avslå forslaget.

Vedtak:

Enstemmig, avslått.

12. Valg av tillitsvalgte

12.1 Valg av styremedlemmer
Prasath Ahilan ble valgt som styremedlem for 2 år.
Jone Berntsen Stava ble valgt som styremedlem for 2 år.

12.1 Valg av varamedlemmer
Britt Rode ble valgt som varamedlem for 1 år, møteplikt
Rolf Odden ble valgt som varamedlem for 1 år
Tov Alexander Lorentzen ble valgt som varamedlem for 1 år
Margareth Olsen ble valgt som varamedlem for 1 år

12.3 Valg av 4 delegater og 4 varadelegater til Bori's generalforsamling

Delegater:	Ingunn Hatlehol Toussi
	Vidar Sundsback
	Åshild Kittelsen
	Jone Berntsen Stava
Varadelegater	Prasath Ahilan
	Britt Rode
	Margareth Olsen
	Rolf Odden

Generalforsamlingen godkjente forslaget til nye delegater og varadelegater til BORIs generalforsamling.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Ingunn Hatlehol Toussi	På valg: 2026
Styremedlem	Vidar Sundsback	På valg: 2026
Styremedlem	Åshild Kittelsen	På valg: 2026
Styremedlem	Jone Berntsen Stava	På valg: 2027
Styremedlem	Prasath Ahilan	På valg: 2027
Varamedlem	Tov Alexander Lorentzen	På valg: 2026
Varamedlem	Britt Rode	På valg: 2026
Varamedlem	Margareth Olsen	På valg: 2026
Varamedlem	Rolf Odden	På valg: 2026

Generalforsamlingen ble avsluttet klokken 19:21.

Strømmen, den 26.03.2025

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne**	**Protokollvitne:**
Ingunn Hatlehol Toussi	Margareth Olsen	Prasath Ahilan

Deltakere

KASTELLET BORETTSLAG 948281643 Norge

Signert med Norsk BankID

27-03-2025 14:12:26 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Ingunn Anita Hatlehol Toussi
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-961612

Ingunn Anita Hatlehol Toussi
Møteleder
ingunn.hatlehol@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.208.231.135

Signert med Norsk BankID

27-03-2025 15:38:50 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Margareth Otlov Olsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-3890834

Margareth Olsen
Protokollvitne
maggi5424@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.217.162

Signert med Norsk BankID

27-03-2025 10:05:24 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Prasath Ahilan
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-4090042

Prasath Ahilan
Protokollvitne
preahilan@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.253.12

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Kastellet borettslag
17. mars 2026

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Kastellet borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 17.03.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Velferden Strømmen, Strømsveien 66B, 2010 Strømmen

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. AVVIKLING AV VASKERIENE
7. ENDRING AV PARKERINGSREGLER
8. FORBUD MOT FLYTTING AV KJØKKEN
9. FORBRUK MOT BRUK AV GASS INNE I LEILIGHETENE
10. VEDTEKTSENDRING
11. VEDTEKTSENDRING – ANSVAR FOR EGENANDEL VED MISLIGHOLD
12. ENDRING AV STILLETID
13. UTREDNING AV VARMEPUMPER

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Ingunn Hatlehol Toussi	På valg: 2026
Styremedlem	Vidar Sundsback	Fratredt i august
Styremedlem	Åshild Kittelsen	På valg: 2026
Styremedlem	Jone Berntsen Stava	På valg: 2027
Styremedlem	Prasath Ahilan	På valg: 2027
Varamedlem	Tov Alexander Lorentzen	På valg: 2026
Varamedlem	Britt Rode	På valg: 2026
Varamedlem	Margareth Olsen	På valg: 2026
Varamedlem	Rolf Odden	På valg: 2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/kastelletbrl

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 8583049

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført 11 styremøte og behandlet 120 saker.

· Byttet dører og callinganlegg.

· Montert automatiske døråpnere

· Ny avfallsordning

· Løpende saker fra beboere

· Løpende oppfølging av leverandører

· Oppfølging av HMS

· Fulgt opp nye leverandører

· Sosiale sammenskomster, sommerfest og julegrantenning

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Kastellet Borettslag

Orgnr: 948 281 643

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**9 458 414**	**4 706 054**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-2 155 685	1 682 608
Avdrag lån	493 685	-3 069 752
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-2 649 370**	**4 752 360**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**6 809 044**	**9 458 414**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	7 306 774	9 929 735
Kortsiktig gjeld	497 730	471 321
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**6 809 044**	**9 458 414**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	8 991 675	8 553 270	9 140 650	9 000 120
Annen driftsrelatert inntekt	3	10 886	0	0	9 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 002 561**	**8 553 270**	**9 140 650**	**9 009 720**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	50 267	48 391	51 000	52 300
Styrehonorar	5	356 500	343 200	355 000	370 760
Forsikring		409 786	355 355	397 000	450 840
Forretningsførsel		207 734	204 940	216 000	209 160
Revisjon		12 953	12 219	13 500	17 500
Kommunale avgifter		1 918 908	1 578 899	2 055 000	2 360 040
Eiendomsskatt		-629 770	61 803	130 000	0
Energi/fyring		123 631	133 137	210 000	122 520
Kabel-TV/internett		556 764	568 646	589 000	702 000
Vedlikehold	6	3 900 640	1 780 177	2 065 500	840 120
Vaktmestertjenester	7	220 324	0	0	349 920
Renhold	8	149 056	0	0	311 520
Andre driftskostnader	9	2 214 487	130 270	135 600	537 360
SUM DRIFTSKOSTNADER		**9 491 279**	**5 217 037**	**6 217 600**	**6 324 040**
DRIFTSRESULTAT		**-488 718**	**3 336 233**	**2 923 050**	**2 685 680**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		242 895	221 111	0	8 760
Finanskostnader		1 909 863	1 874 735	1 963 000	1 760 280
RESULTAT FINANSPOSTER		**1 666 967**	**1 653 624**	**1 963 000**	**1 751 520**
Resultat		**-2 155 685**	**1 682 609**	**960 050**	**934 160**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	-2 155 685	1 682 609		
SUM DISPONERING		**-2 155 685**	**1 682 609**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		9 807 271	9 807 271
Tomter og andre grunnarealer		530 133	530 133
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 337 404**	**10 337 404**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		173 226	79 041
Forskuddsbetalte kostnader	**11**	1 190 427	993 216
Andre kortsiktige fordringer		0	696 216
Bankinnskudd		5 943 121	8 161 262
SUM OMLØPSMIDLER		**7 306 774**	**9 929 735**
SUM EIENDELER		**17 644 178**	**20 267 139**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		16 000	16 000
Annen egenkapital	**10**	-21 316 947	-19 161 262
SUM EGENKAPITAL		**-21 300 947**	**-19 145 262**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**12**	35 093 395	35 587 080
Borettsinnskudd		3 354 000	3 354 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**38 447 395**	**38 941 080**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		488 019	429 978
Påløpt rente		9 711	10 793
Annen påløpt kostnad		0	12 000
Annen kortsiktig gjeld		0	18 550
SUM KORTSIKTIG GJELD		**497 730**	**471 321**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 644 178**	**20 267 139**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	6 627 984
Kapitalkostnader	2 306 112
Parkering	57 579
Sum innkrevde felleskostnader	**8 991 675**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Annen leieinntekt/sparing	9 600
Annen inntekt	1 286
Sum annen driftsrelatert inntekt	**10 886**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 50 267.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 356 500.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	798 782
Vedlikehold VVS	3 166
Vedlikehold elektro	306 463
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	254 830
Vedlikehold felles vaskeri	140 862
Malerarbeider	2 886
Dører og porter	2 393 651
Sum vedlikehold	**3 900 640**

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	210 949
Vaktmestertjenester tillegg	9 375
Sum vaktmestertjenester	**220 324**

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	28 006
Renhold	121 050
Sum renhold	**149 056**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	17 035
Containerleie	24 239
Snøbrøyting/gressklipping	248 294
Leie datasystemer	3 715
Annen leiekostnad	5 625
Driftsmaterialer	5 807
Nøkler og låser	1 757 602
Egenandeler forsikring	27 570
Kostnader dugnad	6 889
Juridisk bistand	15 045
Kontorrekvisita	7 384
Porto	714
Kontingenter	64 050
Servicekostnad	1 383
Styremøter	258
Generalforsamling/årsmøte	1 414
Øredifferanser	2
Bank- og andre transaksjonskostnader	10 527
Velferdskostnader	386
Annen kostnad	15 048
Sum andre driftskostnader	**2 214 487**

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-19 161 262
Overført til/fra egenkapital	-2 155 685
Opptjent egenkapital 31.12	**-21 316 947**

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	436 349
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	740 218
Andre forskuddsbetalte kostnader	13 860
Sum forskuddsbetalte kostnader	**1 190 427**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	
Lånenummer	1636 91 68499
Lånetype	Pantelån
Opptaksår	2024
Løpetid	30
Innfrielseår	2054
Rentesats (nominell)	5,55 %
Opprinnelig lånebeløp	**35 667 309**
Lånesaldo 01.01	35 587 080
Avdrag i periode	493 685
Lånesaldo 31.12	**35 093 395**

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 370 760,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Ingunn Anita Hatlehol Toussi stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Åshild Kittelsen stiller til valg som styremedlem for 2 år
Turid Tomat Nordbø stiller til valg som styremedlem for 1 år

5.3 Valg av 4 varamedlemmer

Britt Rode stiller til valg som varamedlem for 1 år, møteplikt
Zilola Kadirova stiller til valg som varamedlem for 1 år
Margareth Olsen stiller til valg som varamedlem for 1 år
Rolf Odden stiller til valg som varamedlem for 1 år

5.4 Valg av 4 delegater og4 varadelegater til Bori's generalforsamling

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

Delegater:	Ingunn Hatlehol Toussi
	Åshild Kittelsen
	Jone Berntsen Stava
	Prasath Asihlan
Varadelegater	Turid Tomat Nordbø
	Britt Rode
	Margareth Olsen
	Rolf Odden

6. Avvikling av vaskeriene

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Vaskeriene er svært kostbare å vedlikeholde, og det er færre og færre som bruker dem. I tillegg må det elektriske anlegget oppgraderes hvis vaskeriene videreføres, noe som vil koste store summer. Da mange har opplegg til vaskemaskin i leiligheten anbefales det å fase ut fellesvaskeriene for å spare penger.

Oppgradering:

- Nye maskiner – 11 stk á 80.000 = 880.000,-
- Elanlegg – minimum ca 200.000,- (seks vaskerier)
- Fjerning av utrangerte maskiner
- Montering og drift av betalingsløsning
- Montering av brikkelås
- Brannvarslingsanlegg med tilknytning til brannvesenet (månedlig/årlig avgift).
- Med mere

81 % av beboerne har opplegg for vaskemaskin i egen leilighet.

19 % av beboerne har ikke opplegg for vaskemaskin i egen leilighet (28 stk pr. 23.02.2026).

Ifølge vår registrering så benyttes vaskeriene ca 25 % av tilgjengelig kapasitet.

Fordeler:

- Redusert vannforbruk
- Reduserte strømutgifter
- Reduserte driftkostnader
- Økt kapasitet til bodutleie

Forslag til vedtak:

Vaskeriene stenges 31.12.2026. Maskinene vil ikke bli vedlikeholdt frem til stengning.

7. Endring av parkeringsregler

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Reglene for hvilke biler som kan parkeres på reserverte parkeringsplasser bør revurderes. Det er urettferdig at store SUVer kan parkere, men ikke små varebiler. Hvis argumentet om sikt opprettholdes bør det utarbeides en mer konkret beskrivelse av hva som er tillatt, som for eksempel en lengebegrensning, høydebegrensning og pålegg om at de store bilene må kjøre helt inn til blokka.

Forslag til vedtak:

Kravet om kun personbiler fjernes. Det settes en lengde og høydebegrensning for biler. 5 x 2,1 meter maks (De aller fleste personbiler er innenfor dette). Det tillates også at større biler kan parkere KUN ved lading, ved maks størrelse på 5,25 x 2,5 meter.

8. Forbud mot flytting av kjøkken

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

- Endring fra to-roms til tre-roms (fra tre-roms til fire-roms) = meldeplikt til kommune/kartverk.

- Søknadsplikt til styret

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler ikke flytting av kjøkken pga

- Ødelegger naturlig ventilasjon
- Tildekking av pipe

9. Forbud mot bruk av gass inne i leilighetene

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Med tanke på brannsikkerheten ønsker ikke styret å tillate bruk av gass inne i leiligheten.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår forbud mot bruk av gass inne i leilighetene.

10. Vedtektsendring

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Med tanke på brannsikkerheten ønsker ikke styret å tillate bruk av gass inne i leiligheten.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår forbud mot bruk av gass inne i leilighetene.

11. Vedtektsendring – Ansvar for egenandel ved mislighold

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret har erfart at skader i enkelte tilfeller skyldes manglende vedlikehold i den enkelte bruksenhet. Slike skader kan medføre betydelige kostnader for borettslaget, herunder forsikringens egenandel.

Etter borettslagsloven kan andelseier bli erstatningsansvarlig ved mislighold av vedlikeholdsplikten. Styret ønsker å presisere dette i vedtektene for å skape forutsigbarhet og bevisstgjøring.

Tillegg til Punkt 5-1 (7):

"....Dersom borettslagets forsikring benyttes for utbedring av skade eller andre forhold som skyldes andelseier, kan borettslagets egenandel viderefaktureres til andelseier. Styret beslutter om egenandelen skal viderefaktureres eller dekkes av laget."

Forslag til vedtak:

Den foreslåtte vedtektsendringen i punkt 5-1 (7) vedtas.

12. Endring av stilletid

Forslagstiller:

Seksjonseier Roxana Onofrei

Saksgrunnlag:

Stilletid klokken 23.00 er for sent med tanke på barn som bor i blokka.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Stilletid endres ikke.

Styrets innstilling:

Stilletid endres ikke.

13. Utredning av varmepumper

Forslagstiller:

Seksjonseier Kristina Birgitte Duna

Saksgrunnlag:

Det foreslås å utrede løsninger for montering av varmepumper tilknyttet den enkelte boenhet.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre saken.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Kastellet Borettslag
26. mars 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Kastellet Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **26.03.2025**
Tidspunkt: **18.00**
Sted: **Velferden Strømmen, Strømsveien 66B, 2010 Strømmen**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV REVISOR FOR REGNSKAPSÅRET 2025
6. GODKJENNING AV OPPDATERTE VEDTEKTER
7. OPPDATERING AV HUSORDENSREGLER
8. DØRAUTOMATIKK
9. ORIENTERINGSSAK - VARMEPUMPE FOR BEBOERE

10. PROFESJONELL MÅKING AV INNGANGSPARTIENE

11. REFORHANDLING AV LADEAVTALE MED ANEO

12. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Ingunn Hatlehol Toussi	På valg:	2026
Styremedlem	Vidar Sundsback	På valg:	2026
Styremedlem	Åshild Kittelsen	På valg:	2026
Styremedlem	Jone Berntsen Stava	På valg:	2025
Styremedlem	Marita Selma Storsve	På valg:	2025
Varamedlem	Britt Rode	På valg:	2025
Varamedlem	Margareth Olsen	På valg:	2025
Varamedlem	Ida Pedersen	På valg:	2025
Varamedlem	Rolf Odden	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/kastelletbrl

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: SLM REVISJON AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg

Polisenummer: 8583049

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret har hatt 11 ordinære og 2 ekstraordinære styremøter siden sist generalforsamling.

Møtene har behandlet følgende saker:
1) forhandling og gjennomføring av prosjekt for bytting av dører og callinganlegg, 2) bytte av leverandør for vaktmestertjenester, 3) økonomisk oppfølging inkl utarbeidelse av budsjett, 4) dialog med Lillestrøm kommune og NRVA rundt nytt renseanlegg, 5) oppfølging av HMS plan, inkl langsiktig vedlikeholdsplan, 6) Bytting av forretningsfører til Solibo, 7) løpende saker fra beboere og 8) løpende leverandør oppfølging

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024 Kastellet Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 706 054**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 682 608	1 148 462
Tilbakeføring av avskrivning	0	14 105
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-10 351 509
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 069 752	32 517 328
Endringer i andre langsiktige poster	0	-18 622 333
B. Årets endring disponible midler	**4 752 360**	**4 706 054**
C. Disponible midler	**9 458 414**	**4 706 054**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	9 929 735	5 125 812
Kortsiktig gjeld	-471 321	-419 758
C. Disponible midler	**9 458 414**	**4 706 054**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Kastellet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 553 270	7 911 853	8 505 770	9 140 650
Sum leieinntekt		**8 553 270**	**7 911 853**	**8 505 770**	**9 140 650**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	17 650	9 600	0
Sum annen inntekt		**0**	**17 650**	**9 600**	**0**
Sum inntekt		**8 553 270**	**7 929 503**	**8 515 370**	**9 140 650**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	48 391	46 530	48 391	51 000
Styrehonorar	3	343 200	330 000	343 200	355 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	0	14 105	14 100	0
Driftskostnad					
Energikostnad		133 137	165 767	210 000	210 000
Kostnad eiendom/lokale	5	987 194	1 096 792	1 050 000	1 035 500
Kommunale avgifter/renovasjon		1 578 899	1 430 363	1 625 000	2 055 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	12 803	0	0	2 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	13 772	40 951	175 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	8	792 983	823 719	992 000	1 030 000
Revisjonshonorar		12 219	9 750	10 000	13 500
Forretningsførerhonorar		204 940	195 916	203 000	216 000
Andre honorar	9	25 297	12 991	10 000	10 000
Kontorkostnad		375	27 132	27 000	16 100
TV/bredbånd		568 646	534 512	570 000	589 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		894	0	0	0
Kontingent og gaver		56 700	64 050	66 000	56 000
Forsikring		355 355	324 863	361 500	397 000
Eiendomsskatt		61 803	0	0	130 000
Andre kostnader	10	20 429	243 601	245 100	21 500
Tap		0	25 782	0	0
Sum kostnad		**5 217 037**	**5 386 824**	**5 950 291**	**6 217 600**
Driftsresultat		**3 336 233**	**2 542 678**	**2 565 079**	**2 923 050**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		221 111	108 098	0	0
Rentekostnad		1 874 735	1 502 314	2 016 000	1 963 000
Netto finansposter		**1 653 624**	**1 394 216**	**2 016 000**	**1 963 000**
Årsresultat		**1 682 608**	**1 148 462**	**549 079**	**960 050**
Overført til/fra annen egenkapital		1 682 608	1 148 462	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 682 608**	**1 148 462**	**0**	**0**

Balanse 2024 Kastellet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	530 133	530 133
Bygninger	4	9 807 271	9 807 271
Sum anleggsmidler		**10 337 404**	**10 337 404**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		67 113	0
Kundefordringer		11 928	47 076
Andre kortsiktige fordringer		696 216	0
Forskuddsbetalte kostnader		993 216	939 065
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		8 161 262	4 139 671
Sum omløpsmidler		**9 929 735**	**5 125 812**
SUM EIENDELER		**20 267 139**	**15 463 216**

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Balanse 2024 Kastellet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		**16 000**	**16 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-19 161 262	-20 843 870
Sum opptjent egenkapital		**-19 161 262**	**-20 843 870**
Sum egenkapital	**11**	**-19 145 262**	**-20 827 870**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	35 587 080	32 517 328
Borettsinnskudd		3 354 000	3 354 000
Sum langsiktig gjeld		**38 941 080**	**35 871 328**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		350	0
Leverandørgjeld		430 678	369 793
Påløpne renter		10 793	19 421
Annen kortsiktig gjeld		29 500	30 544
Sum kortsiktig gjeld		**471 321**	**419 758**
Sum gjeld		**39 412 401**	**36 291 086**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 267 139**	**15 463 216**
Pantstillelser	13	38 941 080	35 871 328

Sted:_____ Dato:_____

Ingunn Anita Hatlehol Toussi
Styreleder

Vidar Sundsback
Nestleder

Jone Berntsen Stava
Styremedlem

Åshild Kittelsen
Styremedlem

Marita Storsve
Styremedlem

2194 Kastellet Borettslag Org. nr 948281643

Noter årsregnskap 2024 Kastellet Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2024 Kastellet Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Felleskostnader drift	6 195 243	5 633 704
3601 Innbetalte fellesutgifter	0	62 550
3609 Leie parkering	58 400	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 971 495	2 215 599
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	319 232	0
3690 Leieinntekter hobby- utleierom	8 900	0
Sum	**8 553 270**	**7 911 853**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	0	17 650
Sum	**0**	**17 650**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	48 391	46 530
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	343 200	330 000
Sum	**391 591**	**376 530**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 807 271	530 133
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 807 271	530 133
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 807 271	530 133
Anskaffelsesår :	1965	1965
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 160 andeler og eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8583049.

Borettslaget eier tomten og tomteareal er 30 860 kvm. Gårds- og bruksnummer er 77/1159 og ligger i Lillestrøm kommune.

Noter årsregnskap 2024 Kastellet Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	233 879	1 055 758
6361 Fast renhold	208 631	0
6362 Skadedyrutryddelse	32 886	17 398
6364 Matteleie	42 464	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	125 159	0
6392 Containerleie/tømming	54 350	23 636
6393 Gressklipp/beskjæring hekk	289 826	0
Sum	**987 194**	**1 096 792**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	12 803	0
Sum	**12 803**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6525 IT utstyr	5 499	0
6540 Inventar	0	612
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 811	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	444	0
6552 Driftsmateriell	6 018	40 339
Sum	**13 772**	**40 951**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	649 180	716 891
6602 Vedlikehold VVS	62 107	23 710
6603 Vedlikehold elektro	8 262	10 998
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	510
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 500	0
6616 Vedlikehold vaskeri	32 639	47 688
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	14 557	13 922
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 265	0
6630 Egenandel forsikring	3 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	1 163	0
6648 Vedlikehold dører og porter	10 310	0
Sum	**792 983**	**823 719**

Konto 6601 gjelder utskiftning av vinduer og dører utført av Glass-Service. Arbeidet fortsetter i 2025.

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

Noter årsregnskap 2024 Kastellet Borettslag

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	24 203	0
6720 Juridisk honorar	1 094	12 991
Sum	**25 297**	**12 991**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 056	882
7719 Møter, div. styret	3 108	3 045
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 000	3 025
7750 Festeavgift/ tomteleie	0	218 126
7770 Betalingskostnader	4 394	8 921
7771 Andre gebyrer	0	2 360
7772 Omkostninger inkasso	1 435	0
7773 Omkostninger innkreving	2 133	0
7790 Andre kostnader	115	7 494
7792 Øredifferanse	77	-252
7795 Korrigering av husleie	111	0
Sum	**20 429**	**243 601**

Noter årsregnskap 2024 Kastellet Borettslag

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16 000	0	16 000
Sum innskutt egenkapital	**16 000**	**0**	**16 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-20 843 870	1 682 608	-19 161 262
Sum opptjent egenkapital	**-20 843 870**	**1 682 608**	**-19 161 262**
Sum egenkapital	**-20 827 870**	**1 682 608**	**-19 145 262**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**16369168499**	**94937049840**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.55 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.10.2054	10.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	35 667 309	34 197 517
Lånesaldo 01.01:	0	32 517 328
Avdrag i perioden:	80 229	32 517 328
Opptak i perioden:	35 667 309	0
Lånesaldo 31.12:	**35 587 080**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	32 895 239	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369168499	60	251 338	15 080 280
	96	208 115	19 979 040
	4	131 942	527 768

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	35 587 080
Innskuddskapital	3 354 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**38 941 080**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**10 337 404**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr 3 354 000.

✔ Signert 17-03-2025 16:49:23 UTC Oneflow ID 10186420 Side 10 / 12

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Kastellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kastellet Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 682 608. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2025

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 18. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms

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

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 356 500,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. Valg av revisor for regnskapsåret 2025

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Jf. borettslagsloven §9-2 skal valg av revisor vedtas på generalforsamling. Valg av revisor vedtas med alminnelig flertall.

Borettslaget har i dag SLM Revisjon AS som revisjonsselskap. Som følge av at borettslaget er kunde av Solibo får vi tilgang på en samarbeidsavtale for revisjon, som vil gi kostnadsbesparelser på revisjon for borettslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å bytte revisor fra SLM revisjon AS til BDO AS.

6. Godkjenning av oppdaterte vedtekter

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se vedlegg 1.

Vedtektene er oppdatert med følgende endringer

1) Oppdatert forretningsfører til Solibo

2) Endret adresse til forretningsfører

Endringene foreslås å endres slik under punkt 1 i borettslagets vedtekter:

«1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Solibo som forretningsfører.»

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Endringene er godkjent av generalforsamlingen.

7. Oppdatering av husordensregler

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se vedlegg 2

Husordensregler er oppdatert med følgende endringer:

- Presisering av tidspunkt for bruk av fellesvaskeri

- Banking og snekring er ikke tillatt etter 20:00 på hverdager, og 18:00 på lørdager.

- Presisering at det ikke er tillatt å installere elektriske vifter i avtrekksventilene

- Presisering at beboer er ansvarlig for å måke egen parkeringsplass

- Presisering at parkering kun kan gjøres med gyldig leieavtale, og at kun andelseier og medbeboere kan benytte plassen.

Fulle husordensregler er vedlagt.

Endring av husordensregler krever alminnelig flertall av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Nye ordensregler er godkjent.

8. Dørautomatikk

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret har mottatt klager på at de nye dørene er tunge å åpne, og har dermed bedt styret undersøke muligheten for installasjon av dørautomatikk. Initialt tilbud fra Romerike Låsservice er på 1.36 mNOK inkl. mva. Vi antar at det kan løses billigere med annen leverandør, og hvis godkjent vil styret gjennomføre en tjenesteutsetning.

Forslag til vedtak:

Styret tillates å innhente tilbud på installasjon og drift av dørautomatikk, og kan bestille hvis installasjonskostnaden ikke overstiger det initielle tilbudet til Romerrike Låsservice. Dette kan gjøres innenfor borettslagets økonomiske vedlikeholdsbuffer.

9. Orienteringssak - Varmepumpe for beboere

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Nyere type varmepumper er støysvake og effektive, og det har kommet et forslag om å tillate installasjon av varmepumper for beboers egen regning. For å sikre at dette eventuelt gjøres uten sjenanse, foreslår styret å forhandle pris på godkjente modeller som beboerne kan bestille og installere.

Forslag til vedtak:

Tatt til orientering.

10. Profesjonell måking av inngangspartiene

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret har mottatt innspill fra beboer om å bestille fast måking av parkeringsplasser og inngangspartiene.

Styrets vurdering er at dette vil kunne bli kostbart, og vil kunne medføre en økning av beboernes husleie. Styret ønsker at beboerne i oppgangen fordeler oppgaven med å måke foran inngangspartiet, og at bruker av parkeringsplassen må måke selv.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets innstilling:

Da dette ikke oppleves som en problemstilling i dag, og dette vil kunne medføre en vesentlig husleieøkning foreslår Styret at forslaget avslås.

11. Reforhandling av ladeavtale med Aneo

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Etter Aneo endret til ny prismodell, har beboerne opplevd at fast kostnad har økt betydelig. En beboer har bedt styret reforhandle prisen, og rapportere til generalforsamlingen.

Styret har hatt lengre dialog med Aneo, og ser ikke det som mulig å forhandle ned prisen. Styret har også evaluert følgende alternativer:

1. Kjøpe ut anlegget, men fortsatt driftet av Aneo. Dette vil medføre en betydelig engangskost (600-700 kNOK), samt at borettslaget betaler for vedlikeholdet.

2. Borettslaget leier infrastrukturen. Beboer med elbil betaler en lavere månedspris enn i dag

Begge alternativene vil medføre en kostnadsøkning for alle 160 beboere. Styret vurderer at det ikke bør belastes alle beboerne merkostnader for noe kun et fåtall får en fordel av. Styret foreslår dermed å avslå dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets innstilling:

Styret foreslår å avslå forslaget.

12. VALG AV TILLITTSVALGTE

6.1 Valg av 2 styremedlemmer

Jone Berntsen Stava stiller til valg som styremedlem for 2 år
Prasath Ahilan stiller til valg som styremedlem for 2 år

6.2 Valg av 4 varamedlemmer

Britt Rode stiller til valg som varamedlem for 1 år, møteplikt
Tov Alexander Lorentzen stiller til valg som varamedlem for 1 år
Margareth Olsen stiller til valg som varamedlem for 1 år
Rolf Odden stiller til valg som varamedlem for 1 år

Vedlegg 1

Vedtekter

Vedtekter for Kastellet Borettslag

Org.nr. 948 281 643

Tilknyttet Solibo

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. september 1965, og sist endret i ordinær generalforsamling i 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kastellet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i laget s eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Solibo som forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- Andelseieren er en juridisk person.

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- Et medlem av brukerhusstander er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer. Et varamedlem har møteplikt.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. Ombygging, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

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

3. Salg eller kjøp av fast eiendom.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Vedlegg 2

HUSORDENSREGLER I KASTELLET BORETTSLAG

Godkjent på ordinær generalforsamling 2025.

Det oppfordres om at alle tar hensyn til de andre beboerne i blokka vår. Blokka er vårt felles hjem, og alle vil være tjent med et godt forhold til omgivelsene.

1. RO OG ORDEN

Det skal være ro i leiligheten **fra kl 23.00 - kl 06.00**.

Boring, banking og snekring er ikke tillatt før **kl 07.00** og ikke etter **20.00 på hverdager**, og ikke etter **kl 18.00** på lørdager.

På søn- og helligdager er det ikke tillatt i det hele tatt.

God bokultur er også at man utviser mest mulig hensyn ved hamring, banking og annet vedlikeholdsarbeid.

God bokultur er også at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover tidspunktet det vanligvis skal være ro. Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs. Det kan selvfølgelig klages på støy selv om det er gitt varsel på forhånd.

Det bør utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og stereoanlegg. Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig.

2. SØPPEL

All søppel og husholdningsavfall må pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten for å unngå urenslighet og lukt. *Unngå å kaste gjenstander i*

sjakten som kan tette denne. Det er særlig svært lett avfall som tetter sjakten, så som isopor.

Søppelkassene ute **SKAL ikke** brukes til matavfall og husholdningsavfall. Dette skal kastes i sjakta inne.

Disse er i hovedsak kun for hundeavfall.

Papp- og papiravfall kastes i egen container som står oppstilt på utsiden av blokka.

Beboerne skal selv sørge for å frakte flasker og glass til kommunens spesial containerne for dette formål.

3. GRILLING

Ved grilling må det benyttes gass eller elektrisk grill. Vennligst ta hensyn til naboene.

4. Blomsterkasser

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongene.

5. KLESTØRK

Klesvask skal ikke henge ute på søn- og helligdager.

Ikke rist tepper, matter eller annet over balkongkanten, da dette kan sjenere dem som bor under. Unngå unødig vannsøl på balkongen av samme grunn.

6. Avtrekksvifter

Det er viktig med god ventilasjon og lufting av leilighetene. Dette vil være med på å forhindre fukt, soppdannelse, råtne vinduer og lignende.

Det er ikke lov å installere elektriske vifter på bad og på kjøkken kun avtrekksvifte med kullfilter, ikke tilkoblet luftekanal.

7. OPPBEVARING

Sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke stå i trappeoppgangene eller i postkassegangen. Benytt fellesboder som er beregnet for dette. Barnevogner skal ikke plasseres i inngangspartiet, men kan plasseres under trappa.

I følge branntilsynet er det forbudt å parkere motorsykler eller mopeder i trappeoppgang eller i kjellergangene.

8. ROTTER OG MUS

Ikke mat fuglene, da dette kan trekke rotter og mus til bomiljøet.

9. DUGNAD

Én person fra hver leilighet bør stille til årlig dugnad av utearealet.

Hver oppgang er ansvarlig for å måke foran inngangspartiet om vinteren. Oppgangene burde bli enig om en rutine for å sikre rettferdig fordeling av arbeidet.

10. VASKERIENE

Ved bruk av vaskeriene viser vi til de regler som er slått opp i vaskeriene. De som er nyinnflyttet kan få hjelp av en fra styret.

Tidene i vaskeriene må overholdes, og er som følger:
Mandag - fredag kl 8.00 - 21.00 (siste timen kun til tørking)
Lørdag kl 8.00 - 18.00 (siste timen kun til tørking)
NB: Det er ikke tillatt å vaske eller å oppholde seg i vaskeriet eller tørkerommet på søn- og helligdager.

Det henstilles samtlige brukere av fellesvaskeriene om å overholde de fastsatte tidene. Vis hensyn til de beboere som bor over vaskeriene. Vaskeriene skal rengjøres og ryddes etter bruk.

Ta med deg tom emballasje og annen søppel etter deg.

Det skal kun vaskes klær for beboerne i borettslaget, ikke for annen familie, venner, bekjente.

11.DYREHOLD

Det er tillatt å anskaffe dyr om disse ikke er til stor sjenanse for andre beboere. Den som anskaffer dyr plikter å rette seg etter borettslagets regler for dyrehold, samt gjøre seg kjent med politivedtektene for Lillestrøm kommune angående dyrehold samt straffebestemmelser. Alle dyr skal registreres hos styret. Skjema fås ved henvendelse til styret.

a) Hund SKAL føres i bånd på borettslagets område.
b) Eier SKAL straks fjerne ekskrementer som deres dyr legger igjen.
c) Hund- og katteeier i borettslaget er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom, som for eksempel skarper på dør, karmer, skader på planter, grøntanlegg m.v.
d) Dersom det kommer berettigede klager på at dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte skal dyret fjernes fra leiligheten om ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget..
e) Dyreeier må gjøre rent i oppgang hvis denne er årsaken til at det er ekstremt skittent.
f) Dyr har ikke adgang til fellesarealer innendørs, slik som fellesvaskerier, boder m.v.

12. PARKERING / LEIE AV PARKERINGSPLASS

Styret ber andelseierne og deres gjester følge parkeringsbestemmelsene i General Laakes vei. Veien er kommunal og det er kommunens regler for parkeringsgebyr som gjelder. Borettslaget har ingen påvirkning på hyppigheten av feilparkeringskontroller.

Det er ikke tillatt å parkere/hensette biler som ikke er registrert på Kastellet borettslag sin eiendom.

Generelle parkeringsbestemmelser:

Parkering skal skje med fronten inn mot blokken pga.eksos.

Det er ikke tillatt å parkere/hensette kjøretøy som ikke er registrert på Kastellet borettslag sin eiendom.

Ved bruk av motorvarmer skal utstyr fjernes etter bruk.

Det er ikke tillatt å lade El-bil i nåværende uttak for motorvarmere. Det må bestilles eget abonnement fra Aneo, (se tlf.nr. på boksen)

Bruker av parkeringsplassen plikter å måke parkeringsplassen gjennom vinteren. Om våren må strøsand / grus kostes ut til hovedveien.

En andel/andelseier/beboer har kun anledning til å leie en parkeringsplass. Unntak: Mulig med korttidsleie for plass nr. 2 om det er ledige plasser, med oppsigelsestid på 1 mnd. Reserverte parkeringsplasser kan kun benyttes med gyldig leieavtale inngått med styret. Disse er forbeholdt eiere og kan brukes av andelseier og medbeboere og en andelseier har kun mulighet til å leie én parkeringsplass. Se parkeringsregler for ytterlig informasjon.

13. STYRET

Alle henvendelser til styret skal i størst mulig grad skje skriftlig. Det er forøvrig anledning til å henvende seg til styret kl 18.30-19.00 de dagene det er styremøte (se oppslag om dato i postkassegang).

14. ENDRING AV EKSTERIØR

All endring av eksteriør, dette innebefatter blant annet sol- og vindskjerming og bygging av platting med eller uten rekkverk, skal meldes til styret for godkjennelse. Styret har maler som skal følges.

15. MISLIGHOLD

Vi minner om at gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre at leieforholdet blir sagt opp.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____