

LØKENÅSEN

# Vangsjordet 1



Velkommen til  
din nye bolig





Leiligheten holder god standard med 1-stavs parkett på gulv og malte, slette veggflater.



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 990 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

39/45 kvm

ENERGIMERKING

A - Gul

OMKOSTNING KJØPER

91 060,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2835.1 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

3 151 029,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

4 183,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 69 969,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

18 827,-

BYGGEÅR

2021

# Din megler



Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

[gina.granli@emera.no](mailto:gina.granli@emera.no)

+47 992 74 052

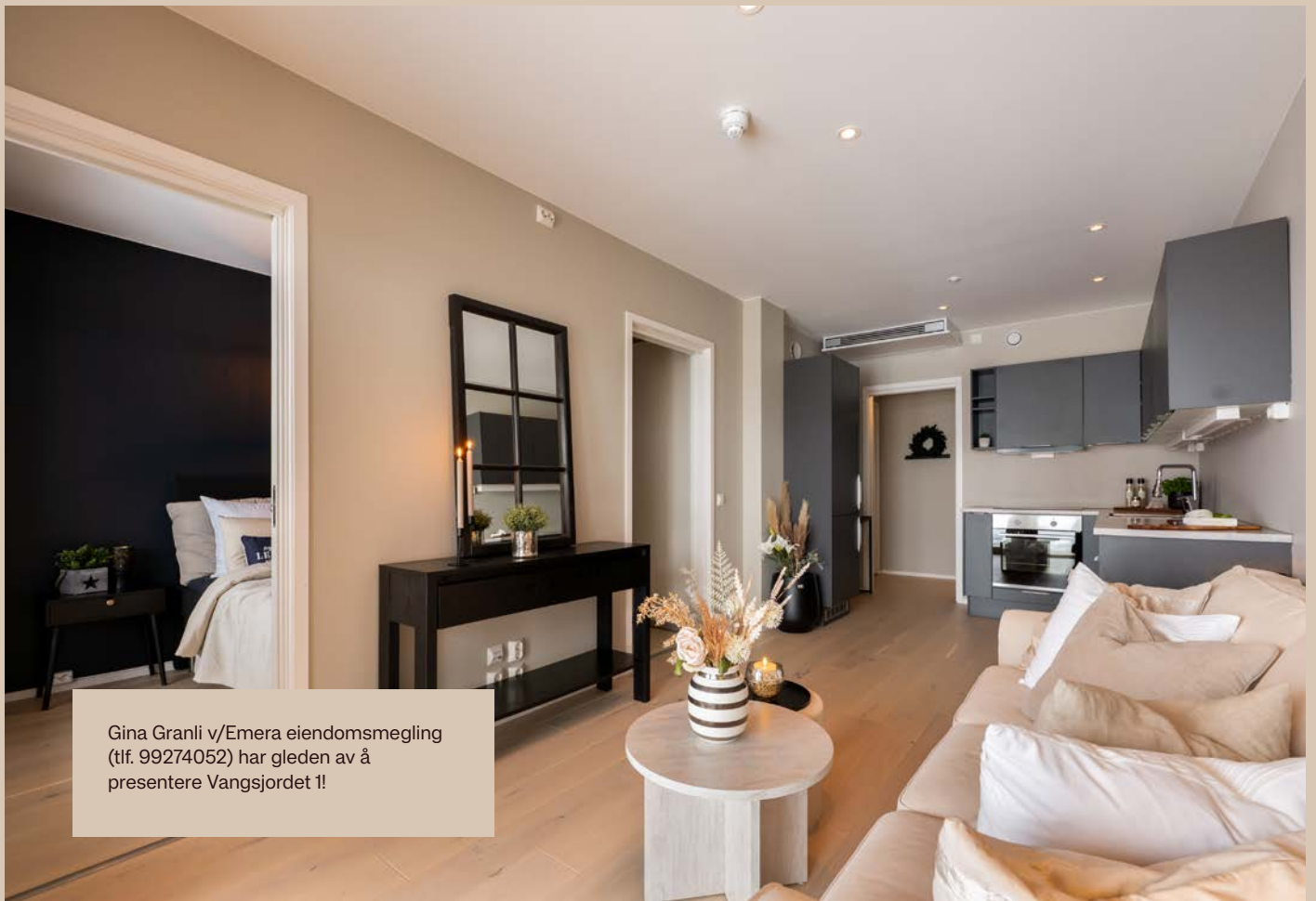


# Innbydende 2-roms selveierleilighet fra 2021. Garasjeplass m/lader. Felles takterrasse og treningsrom. Flott utsikt!

Emera Eiendomsmegling v/Gina Granli har gleden av å presentere Vangsjordet 1! Dette er en moderne, stilren og tiltalende 2-roms selveierleilighet fra 2021 beliggende på Løkenåsen i Fetsund. Leiligheten har en fin planløsning med entré, lekkert Norema-kjøkken i åpen løsning mot stue, soverom, delikat badrom og bod med skyvedørgarderobe. Fra stuen er det utgang til en hyggelig uteplass med nydelige solforhold. Det er også felles takterrasse for beboerne, med fantastisk utsikt og gode solforhold. Det medfølger en garasjeplass i felles garasjekjeller med elbil-lader og en sportsbod.

Fra eiendommen er det kort vei med bil til Lillestrøm som har det aller meste av servicetjenester. Er man glad i skog og mark er det flotte turområder like i nærheten.

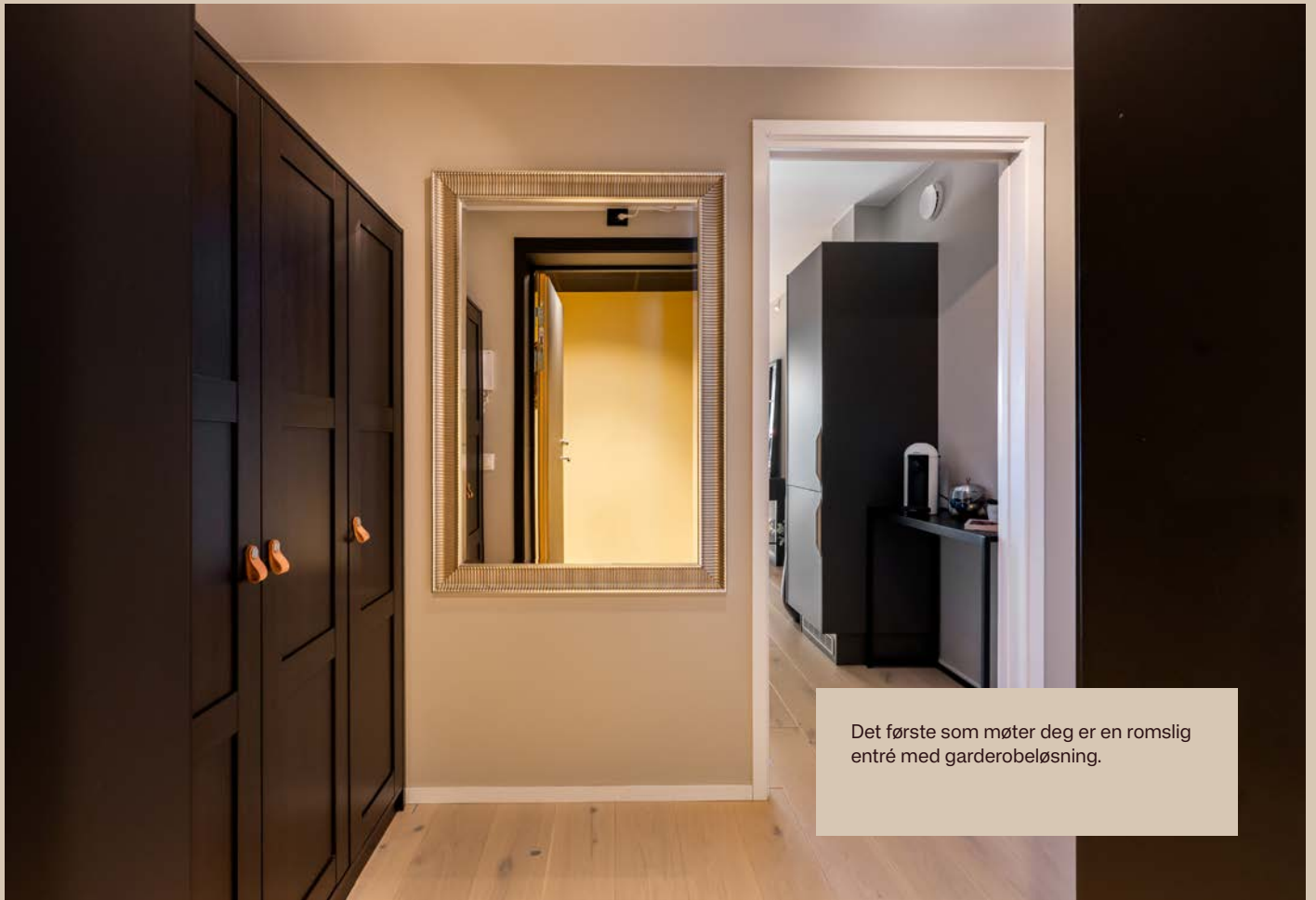
Velkommen til visning!



Gina Granli v/Emera eiendomsmegling  
(tlf. 99274052) har gleden av å  
presentere Vangsjordet 1!

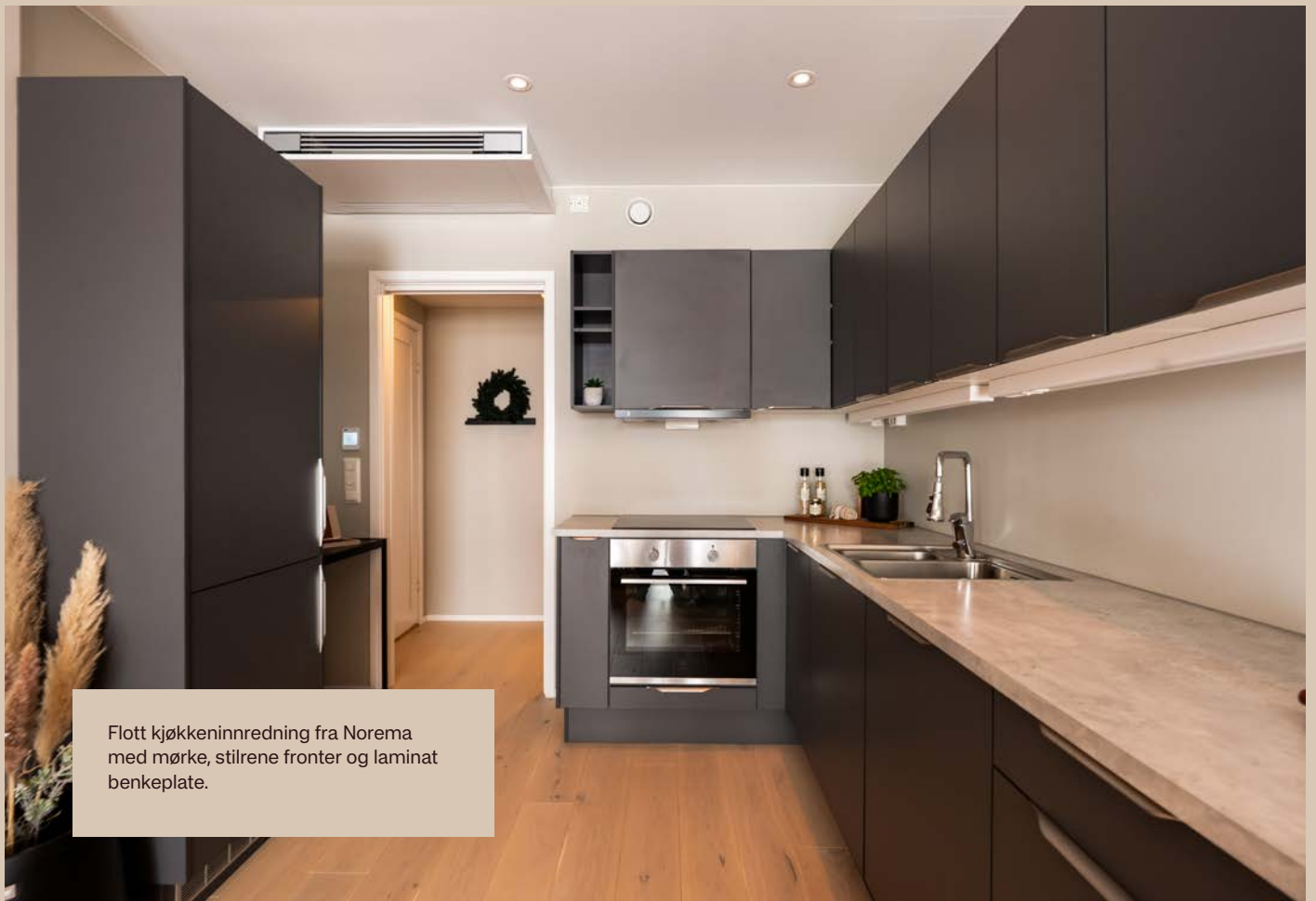


"CLIVET" viftekonvektor er installert i  
himling ved kjøkkenet.



Det første som møter deg er en romslig entré med garderobeløsning.





Flott kjøkkeninnredning fra Norema med mørke, stilrene fronter og laminat benkeplate.

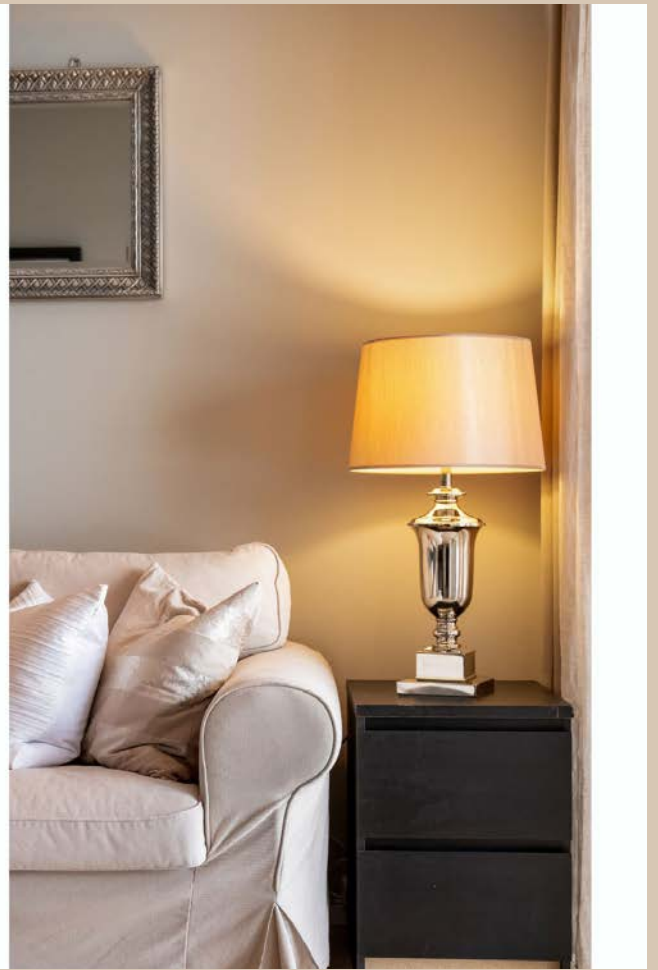


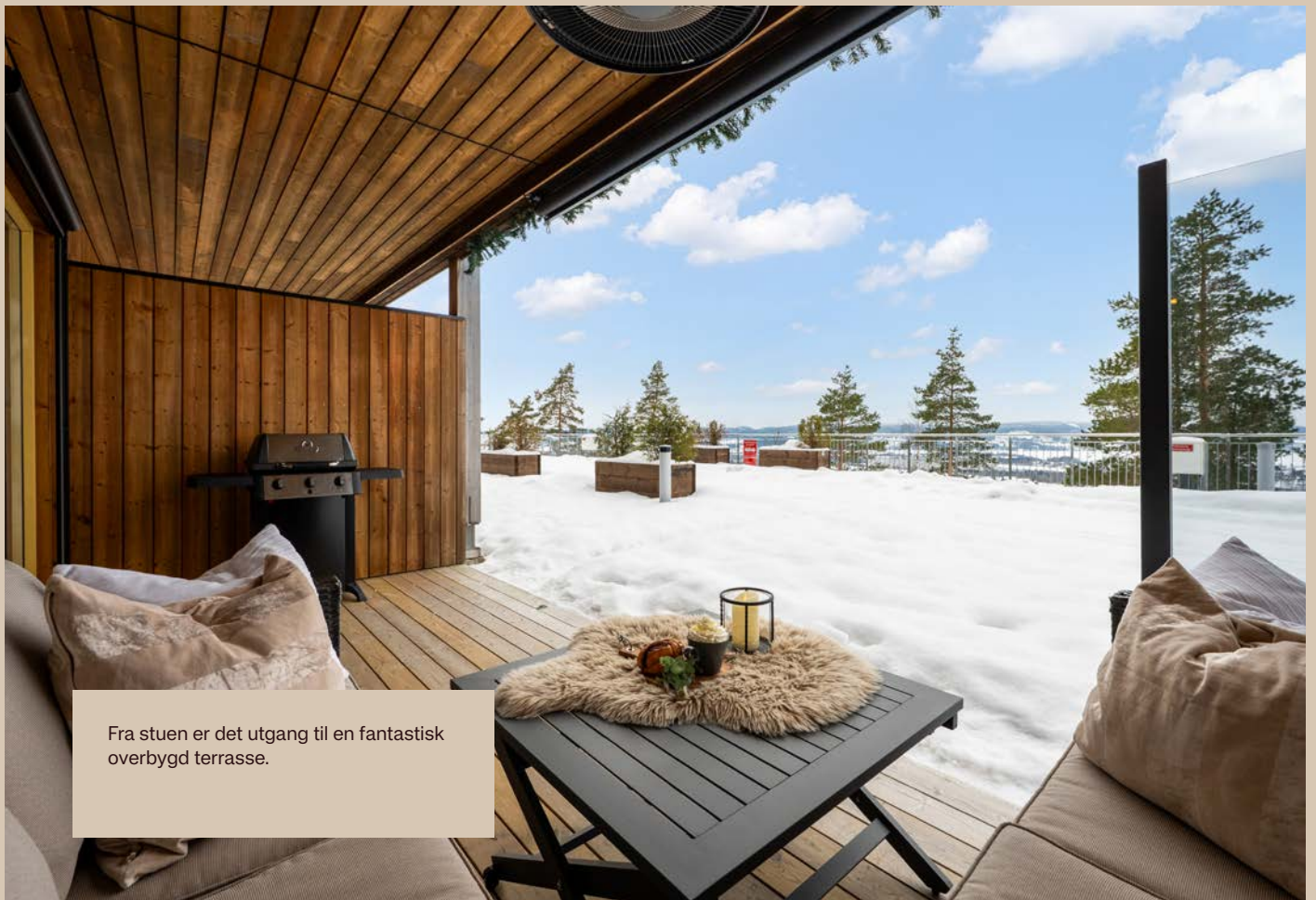


Det er godt med skap og benkeplass som gjør det kjekt å tilberede god mat. Det er montert komfyrvakt.

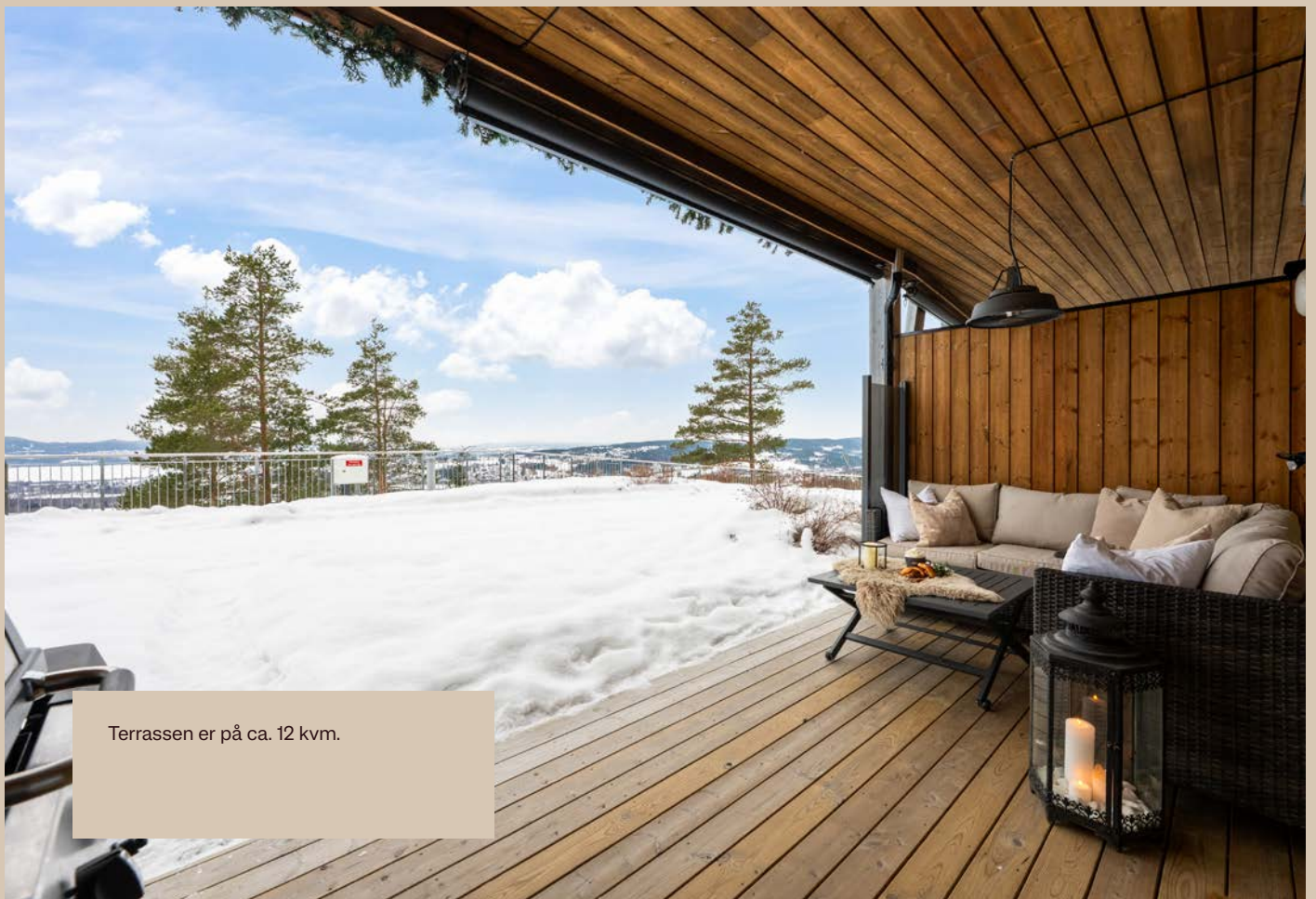




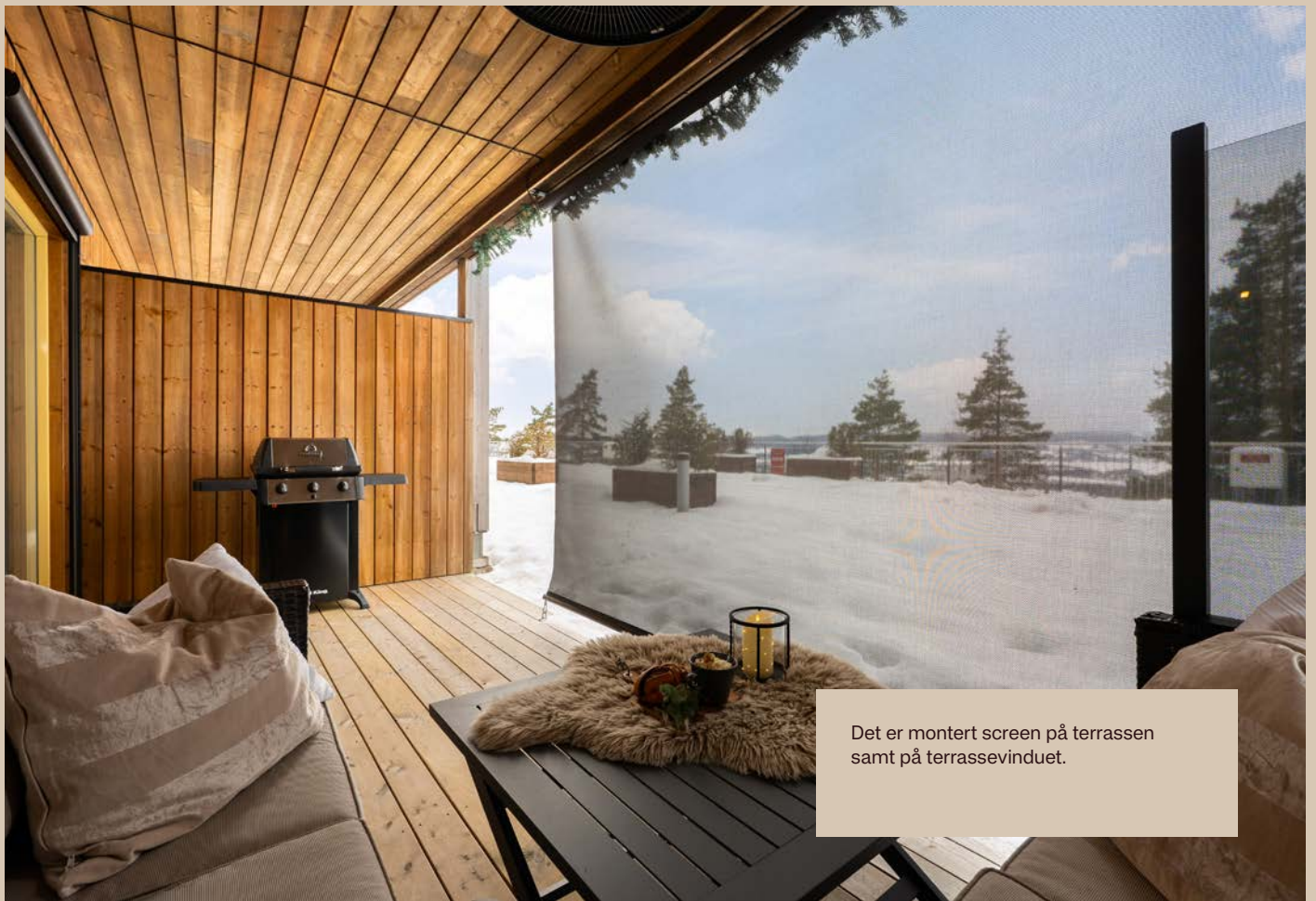




Fra stuen er det utgang til en fantastisk overbygd terrasse.

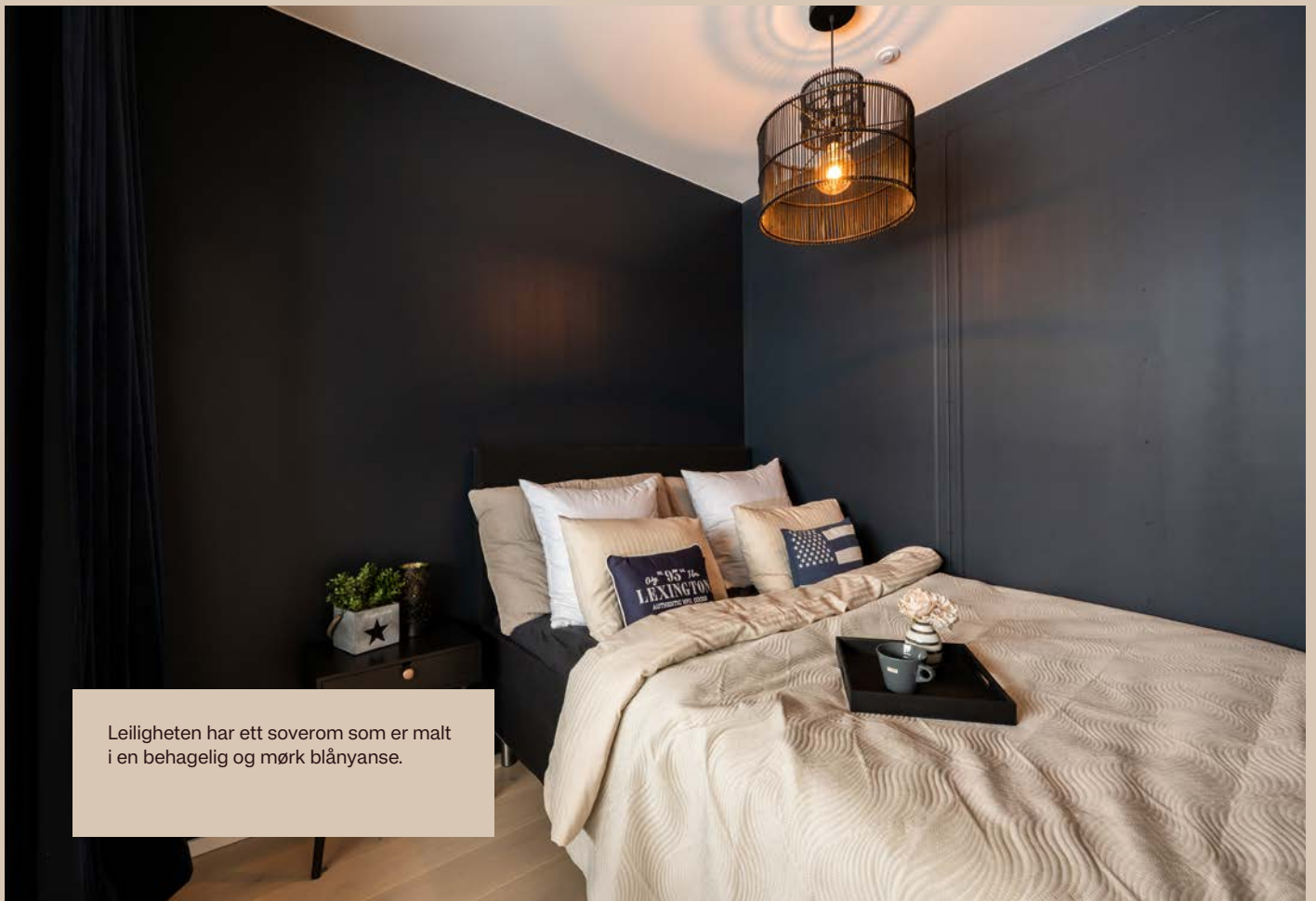


Terrassen er på ca. 12 kvm.



Det er monteret screen på terrassen samt på terrassevinduet.

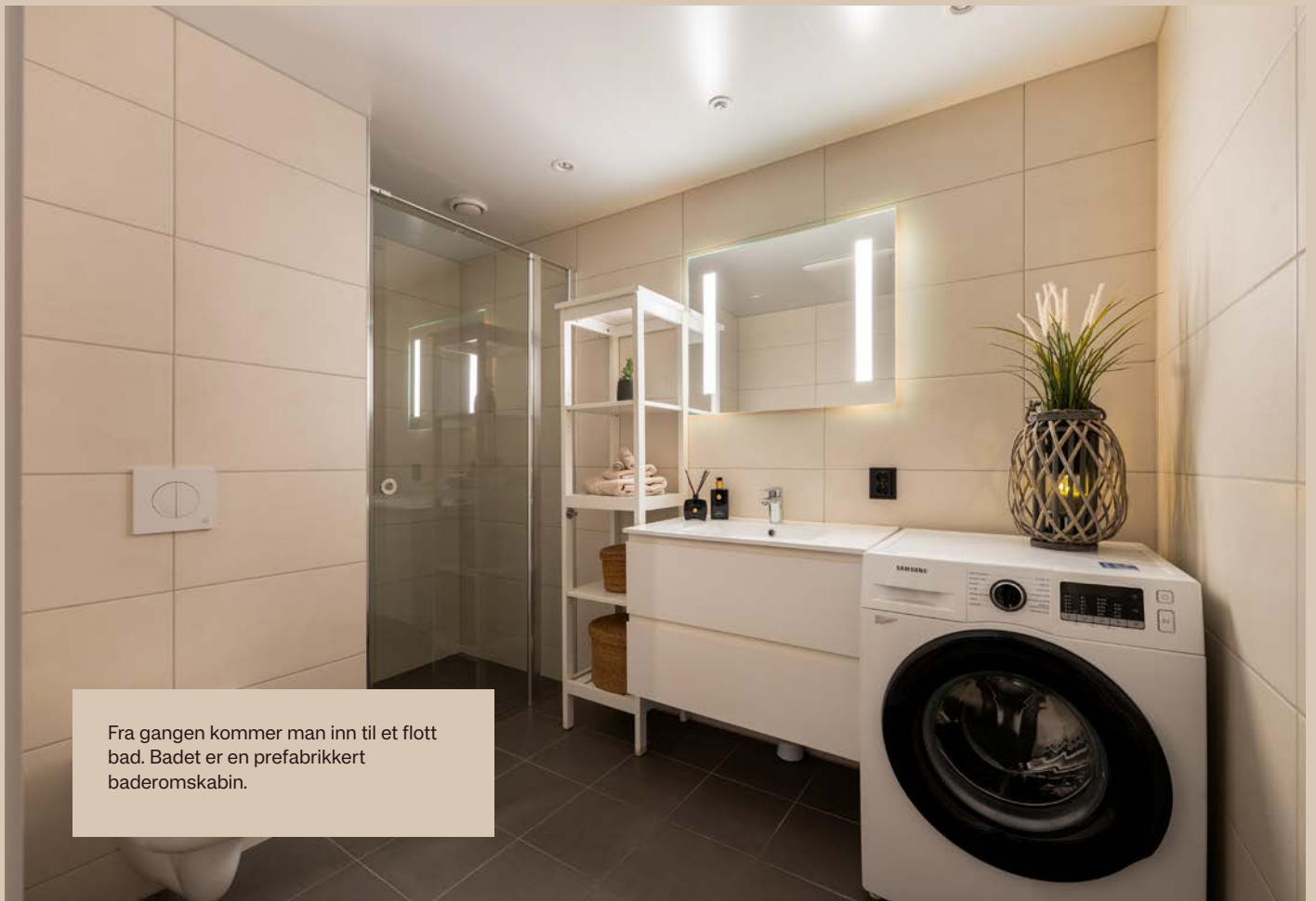




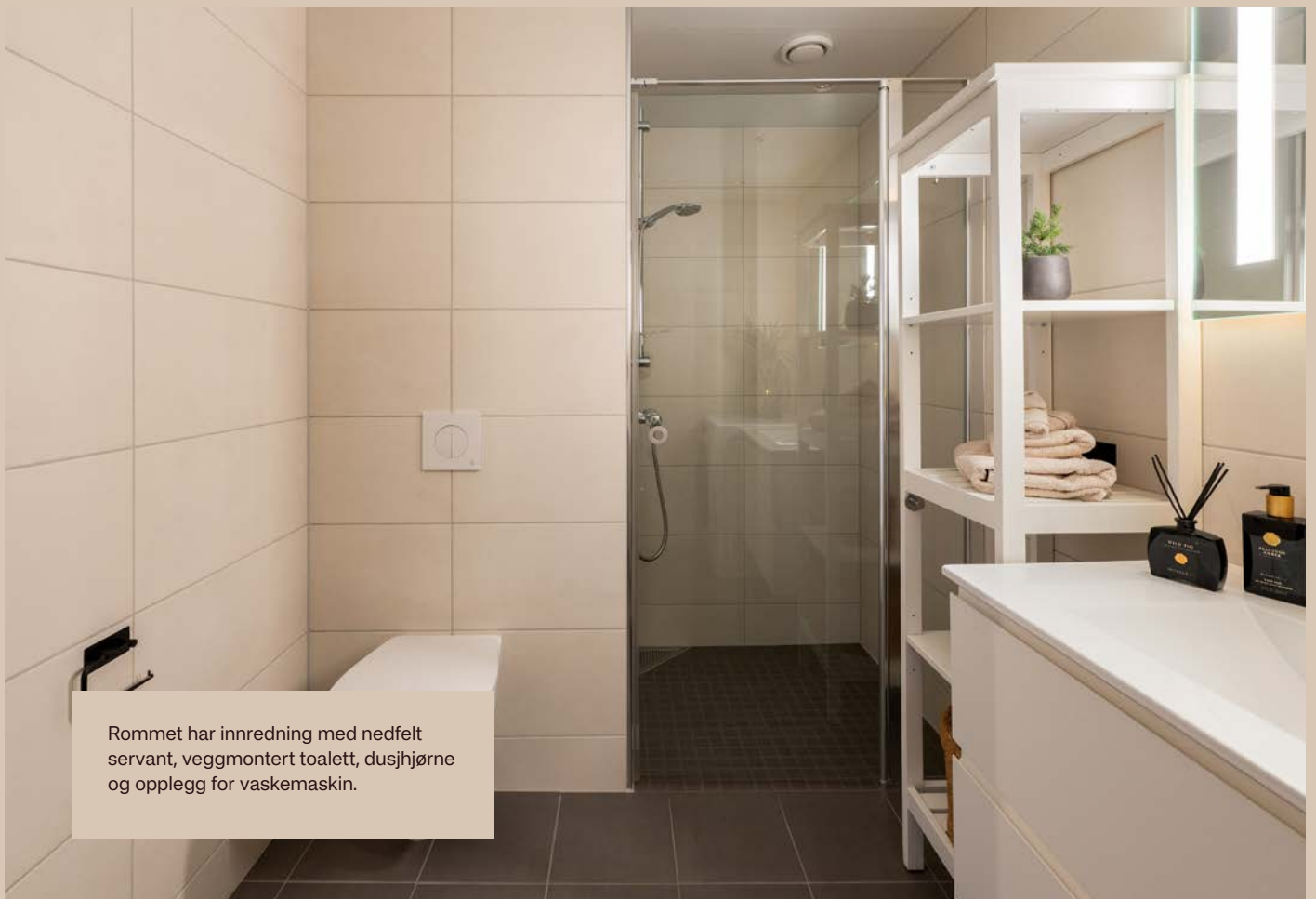
Leiligheten har ett soverom som er malt i en behagelig og mørk blånyanse.





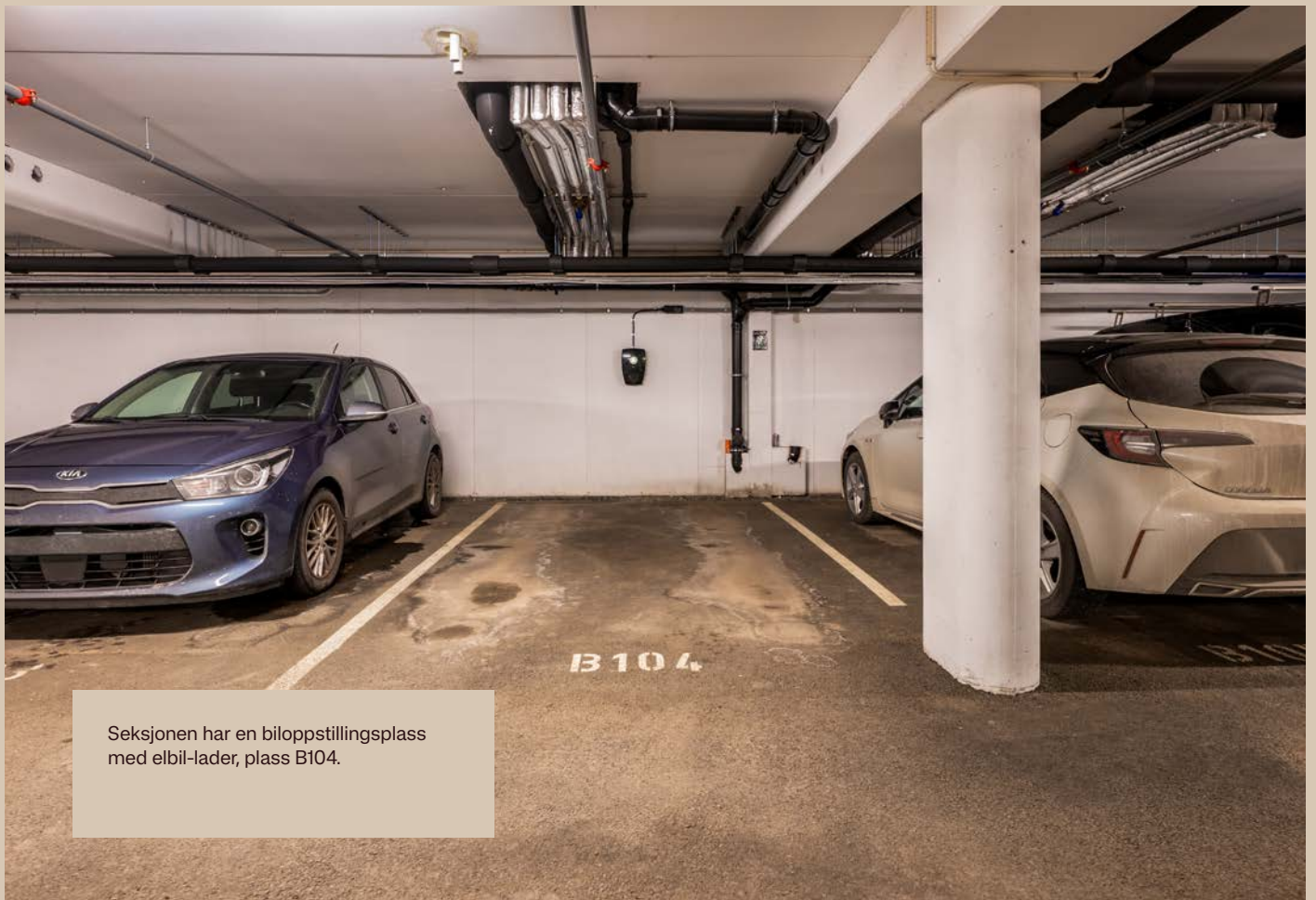


Fra gangen kommer man inn til et flott bad. Badet er en prefabrikkert baderomskabin.



Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

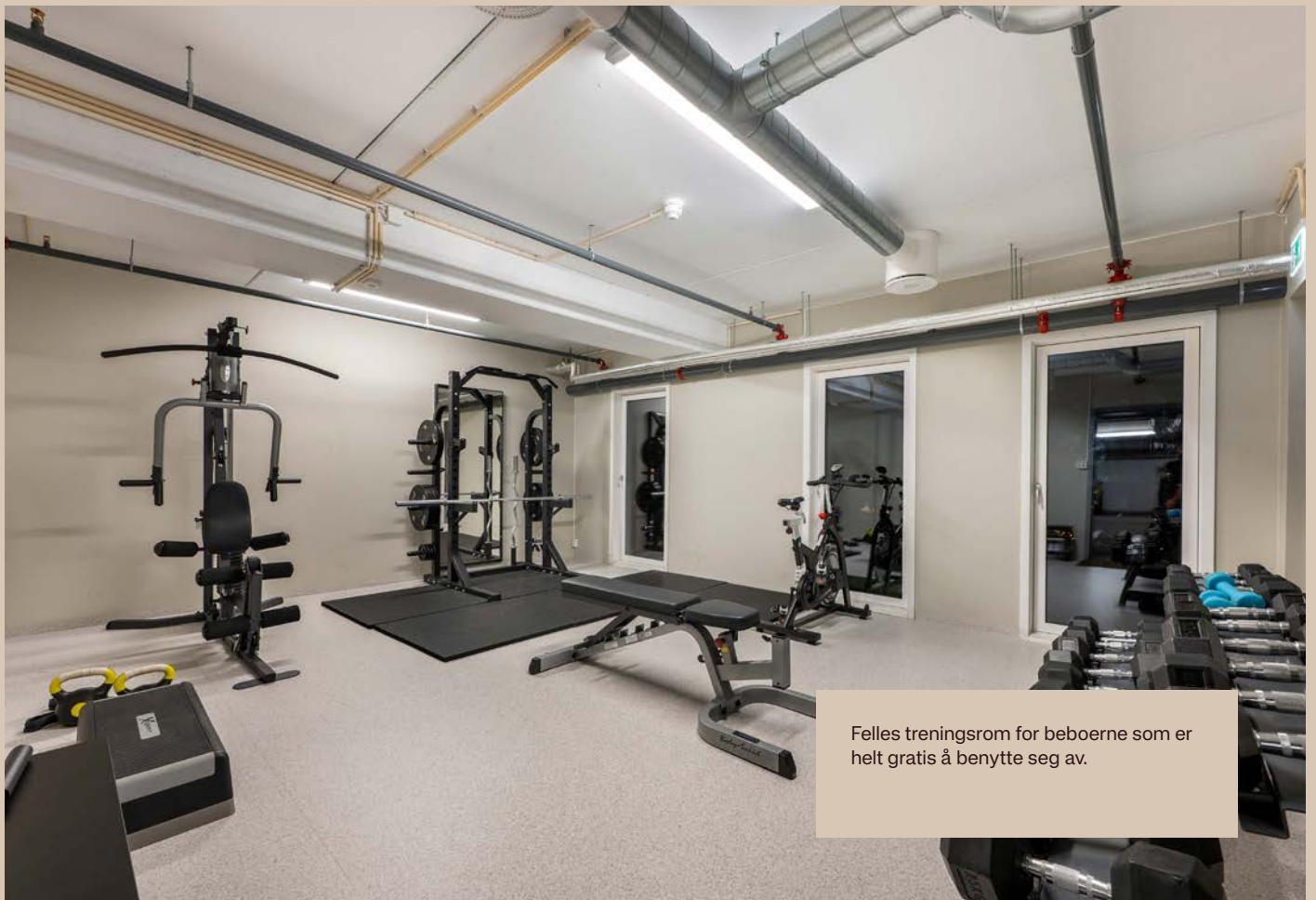




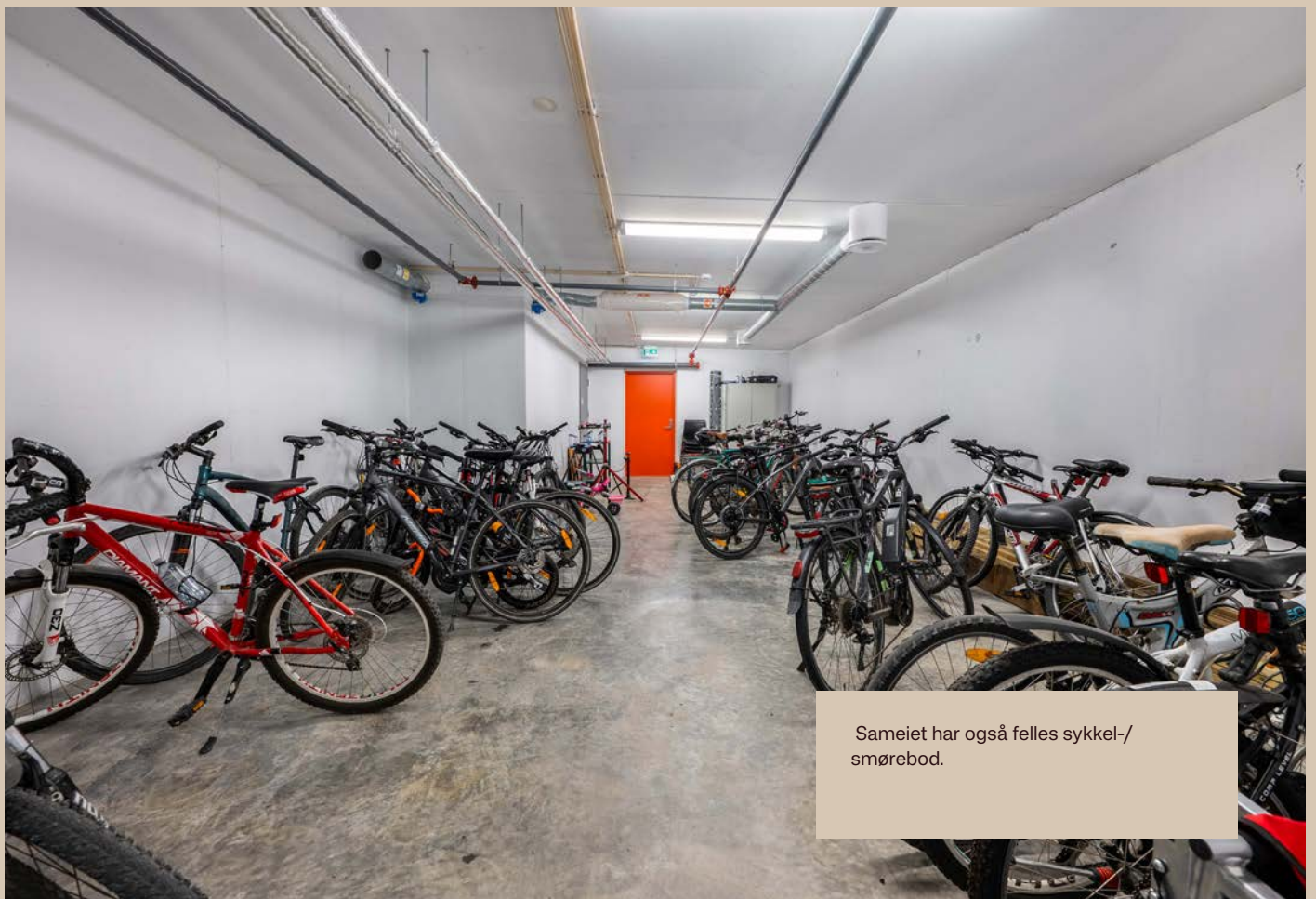
Seksjonen har en biloppstillingsplass med elbil-lader, plass B104.



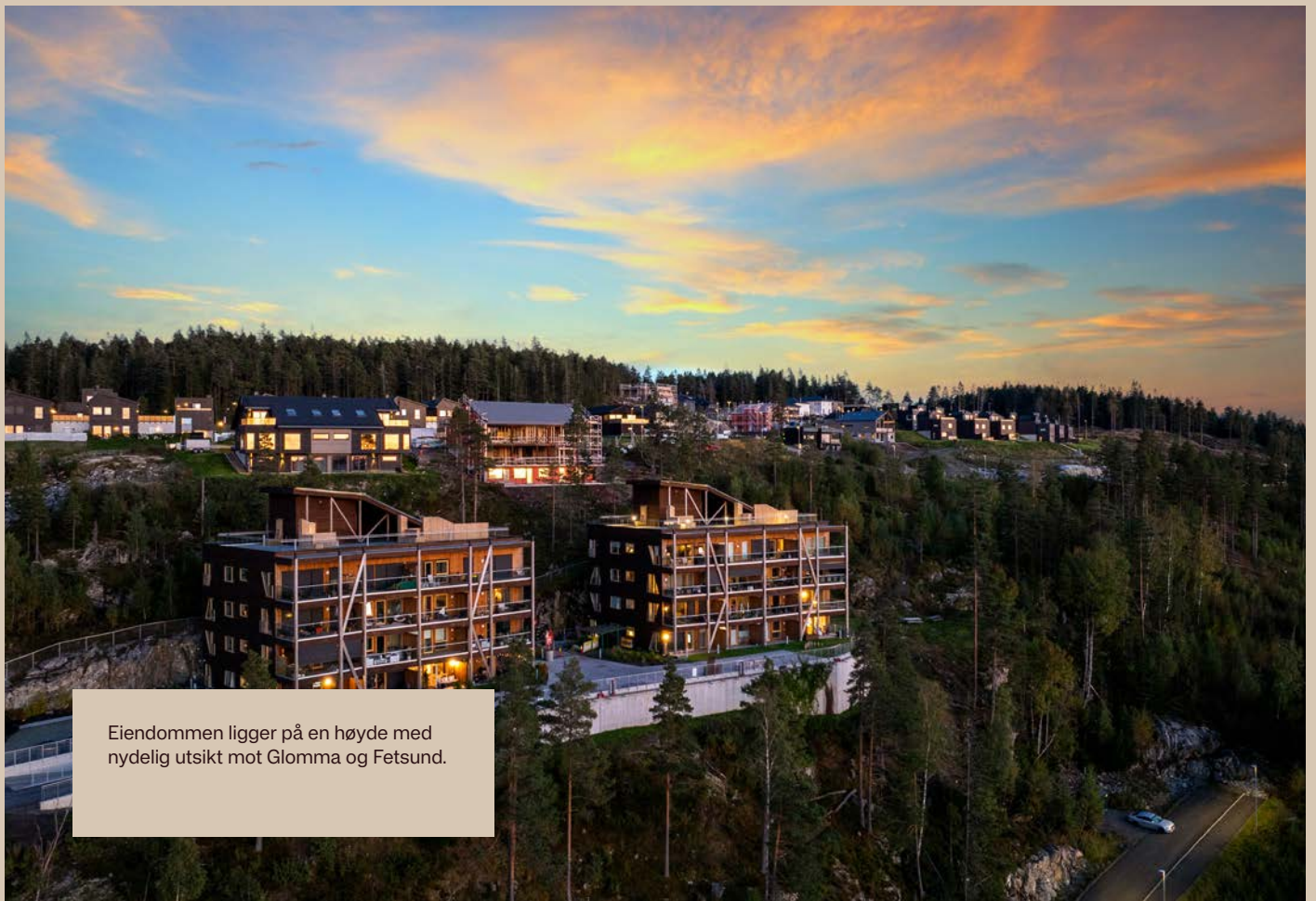
Elbil-lader fra Zaptec.



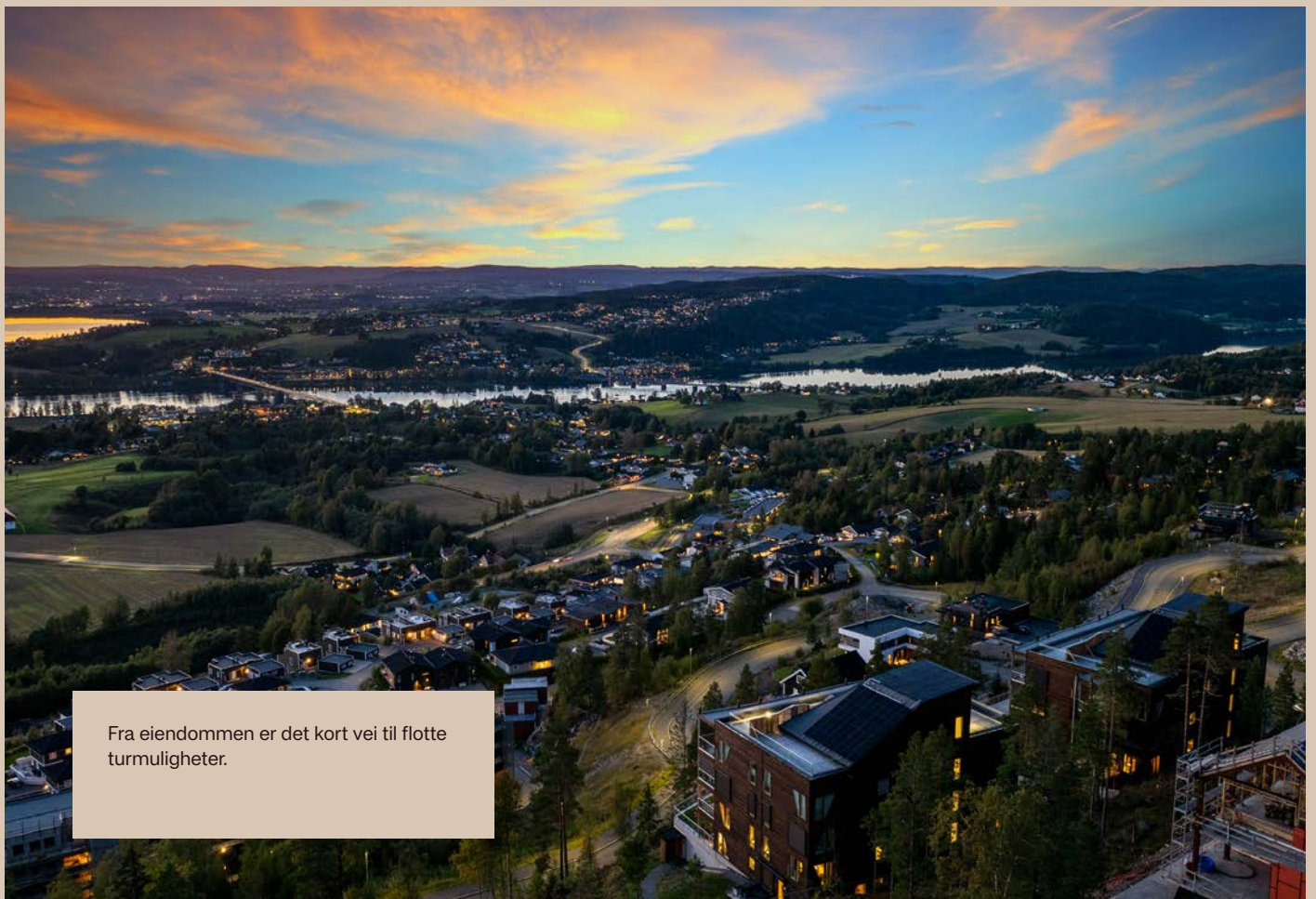
Felles treningsrom for beboerne som er helt gratis å benytte seg av.



Sameiet har også felles sykkel-/smørebod.



Eiendommen ligger på en høyde med  
nydelig utsikt mot Glomma og Fetsund.



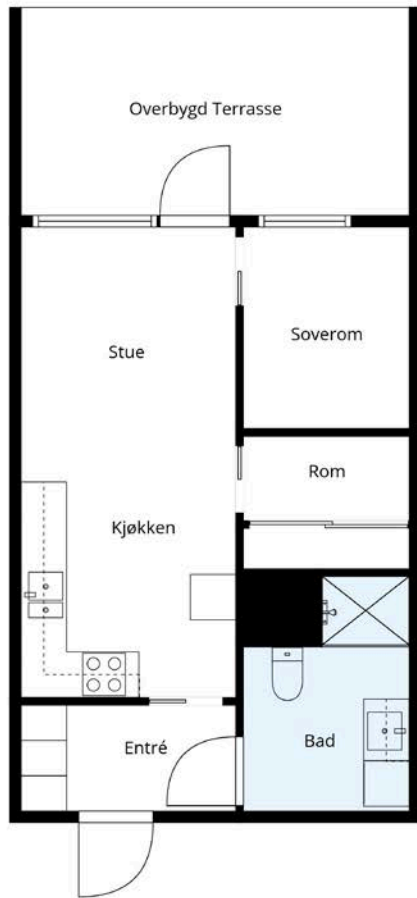
Fra eiendommen er det kort vei til flotte  
turmuligheter.



Sameiet har felles takterrasse med flott utsikt og gode solforhold.

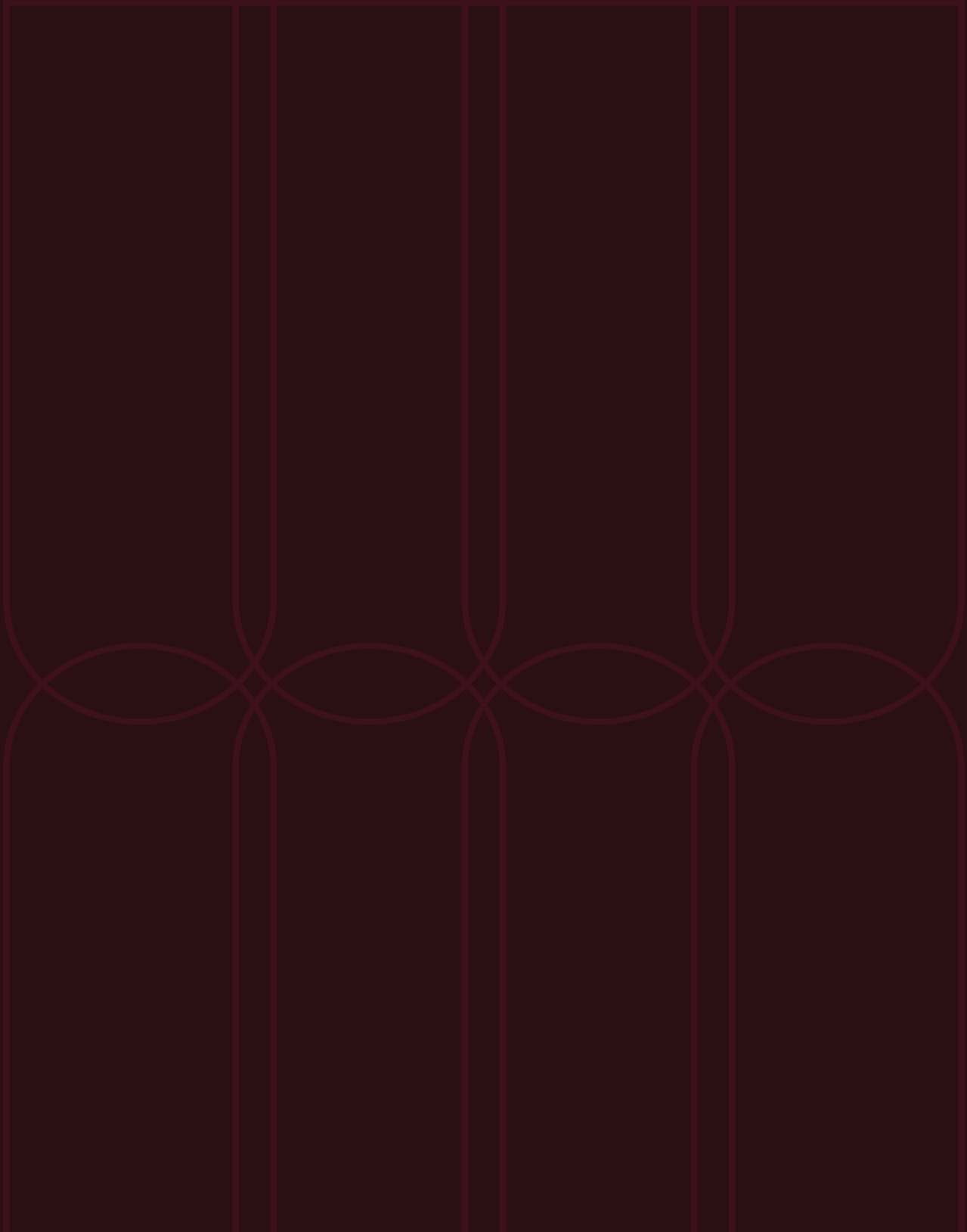
# Plantegning





VANGSJORDET 1

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 2 990 000

## Omkostning kjøper

2 990 000,00 (Prisantydning)

69 969 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 059 969 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

76 470 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
77 560 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

91 060 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
3 137 529 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 151 029 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 151 029

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 183,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader utgjør følgende:

A-konto strøm elbil kr. 200,-

Felleskostnader kr. 2 261,-

Innkrevd tillegg til ferdigstillelse kr. 570,-

Kabel-TV/ bredbånd kr. 499,-

Stipulerte avdrag kr. 268,-

Stipulerte renter kr. 385,-

Total: kr. 4 183,-

Felleskostnader inkluderer konsulent tjenester, reparasjon og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, bredbånd/ altibox flex, energi og fyring mm.

Vannbåren varme vil bli belastet den enkelte som del av ordinære felleskostnader og fordeles iht. fordelingsbrøk BRA i seksjonsbegjæringen.

Endringer i kostnadsbildet til sameiet for eksempel opptak av lån til oppgraderinger og vedlikehold vil medføre til økte felleskostnader og fellesgjeld.

## Kommunale avgifter

Informasjon: De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 69 969 pr. 31.12.2025

Sameiet har tatt opp lån i DNB på kr. 2 500 000,-.

Seksjonseierne kreves inn like mye uavhengig av størrelsen på seksjonene, da lånet er tatt opp for å ferdigstille fellesareal. Dette er vedtatt på ekstraordinær årsmøte.

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har tatt opp lån i DNB på kr. 2 500 000,-. Seksjonseierne kreves inn like

mye uavhengig av størrelsen på seksjonene, da lånet er tatt opp for å ferdigstille fellesareal. Dette er vedtatt på ekstraordinær årsmøte.

Dnb Bank ASA  
 Annuitetslån  
 6,70% rente  
 4 terminer pr. år  
 Total restgjeld kr. 2 378 953  
 Andel restgjeld kr. 69 969  
 Løpetid 29.10.24-30.09.39  
 Info pr. 31.12.2025

## Sikringsordning

Sameiet har ikke sikringsordning.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 18 827 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 786 984 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 147 935 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon

om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Løkenåsen, et nytt boligfelt under utvikling. Boligfeltet grenser også til marka og vil således by på svært gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Et barnevennlig område med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Løkenåsen, Spar, Rema 1000 eller Extra i Fetsund sentrum. Her finner du også et variert servicetilbud med kafé, vinmonopol, apotek og helsetorg. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det med bil ca 14 minutter til Lillestrøm sentrum som innehar et godt og variert utvalg av butikker og servicetilbud.

For den som er glad i golf ligger Fet Golfklubb like i nærheten. Her har de en 9-hulls golfbane som ligger i naturskjønne omgivelser nær Nordre Øyeren naturreservat. For de tur- og treningsglade har man et Eldorado av muligheter som garantert vil motivere enhver til å snøre på seg joggeskoene. I nærheten ligger flotte tur- og friluftsområder med utallige skiløyper samt bademuligheter ved flere

vann. Kommunen har også et mangfoldig og variert tilbud innen kultur og idrett. Området kan tilby fotballbane, lekeplass, idrettshall, badevann, skiløyper, golfbane m.m. Eika Fet Arena ligger godt innen rekkevidde. Fine langrensløyper ligger også like i nærheten.

Det er 5 minutter med bil til Svingen stasjon. Herfra går det tog til Lillestrøm og videre inn til Oslo.

Toget tar 9 min til Lillestrøm og 21 min til Oslo s. Med bil tar det ca 35 min til Oslo.

## Parkering

Leiligheten har bruksrett til parkeringsplass nr. B104. Plassen er tilleggsdel til seksjonen.

I henhold til eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter forespørsel fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass – forutsatt at vedkommende ikke har behov for tilrettelagt plass, og at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en plass i sameiet.

Seksjonseiere har også anledning til å etablere ladepunkt for elbiler eller ladbare hybrider på sin parkeringsplass, eller annet sted anvist av styret, så lenge styrets samtykke foreligger. Styret kan kun nekte slik etablering dersom det finnes saklig grunnlag for avslaget, jf. eierseksjonsloven § 25.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2835.1 m<sup>2</sup>

Fellestomt for sameiet. Tomten er delvis flat og opparbeidet med plen, busker, blomsterbed og variert beplantning. Asfaltert gårdsplass.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Vangsjordet 1, blokk B.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen 31.12.2021.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggarbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Gjenstående arbeider:

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er beplantning, asfaltering og innmåling av tiltaket.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 31.12.2021 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Info fra styreleder pr. 06.02.2026:

Sameiet har per i dag ikke mottatt ferdigattest for bebyggelsen. Arbeid med ferdigattest pågår parallelt med slutføring av gjenstående utbedringer etter utbyggers konkurs i 2024. Styret opplyser at prosessen er kommet langt, og at arkitekt bistår sameiet i arbeidet med å ferdigstille nødvendig dokumentasjon og oppfølging mot kommunen.

Manglende ferdigattest knytter seg hovedsakelig til slutføring av enkelte utomhusarbeider og fellesarbeider, herunder overflatearbeider i tilknytning til p-kjeller, samt endelig ferdigstilling etter utbedring av feil og mangler. Disse arbeidene er i hovedsak utført eller planlagt slutført når vær- og frostforhold tillater dette.

Fremdriften er delvis avhengig av pågående garantiprosess og endelig avklaring av erstatningsmidler, men sameiet arbeider aktivt for å få ferdigattest så raskt som mulig og på en kostnadseffektiv måte. Styret opplyser at de per i dag ikke er kjent med nye forhold som tilsier økt økonomisk risiko for beboerne knyttet til ferdigattest.

Godkjente bygningstegninger fra kommunen samsvarer ikke med dagens situasjon/ planløsning. Godkjente tegninger viser ett soverom. Det er satt opp en lettvegg, slik at man har fått en egen bod. Dette er en bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel, og er et søknadspliktig tiltak. Godkjente bygningstegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøper påtar seg risikoen for overnevnte forhold hva gjelder ferdigattest og godkjente bygningstegninger, både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette, slik det er nå.

## Innhold

1.etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, teknisk rom, soverom  
Kjeller: Bod (Kjellerbod ble målt til ca. 5,9 m<sup>2</sup>. Bodene er merket med nr: B104.)

## Areal

BRA - i: 39 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 6 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 45 m<sup>2</sup>  
TBA: 12 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje  
Kjeller  
BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod

1. etasje  
BRA-i: 39 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue/kjøkken, teknisk rom, soverom

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
12 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Utgang fra stue til markterrasse.

Terrassen ble målt til ca. 11,8 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:

Kjellerbod ble målt til ca. 5,9 m<sup>2</sup>.

Boden er merket med nr: B104.

Felles garasjeanlegg:

Garasjeplass ble målt til ca. 15 m<sup>2</sup>.

Plassen er merket med nr: B104.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

## Standard

Entré

Det første rommet som møter deg er entreen. Her har man mulighet til å henge/sette fra seg yttertøyet. Det er satt inn garderobeskap.

Stue

Stuen og kjøkken ligger i en åpen løsning - noe som bidrar til et sosialt oppholdsrom. Stuen har plass til blant annet sofagruppe og tv-møblement. Fra stuen er det utgang til en fantastisk overbygget terrasse på ca. 11,8 kvm. Her er det gode solforhold, plass til utemøbler og en herlig utsikt.

Kjøkken

Flott kjøkkeninnredning fra Norema med mørke, stilrene fronter og laminat benkeplate. Det er belysning under overskap.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr med platetopp og integrert kjøøl/ frysenskap. Det er godt med skap og benkeplass som gjør det kjekt å tilberede god mat. Det er montert komfyrvakt og det er kullfilter over stekesone.

Bad

Fra gangen kommer man inn til et flott bad. Badet er en prefabrikkert baderomskabin og har fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Leilighetens soverom har adkomst fra stuen.

Soverommet er malt i en dyp blånyanse og vender ut mot terrassen. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Leiligheten har en bod hvor det er satt inn skyvedørsgarderobe. For øvrig er det lagring i en tilhørende bod på 5,9 kvm i kjeller.

Det er felles takterrasse med gode solforhold og en fantastisk utsikt. Det har også blitt etablert et felles treningsrom og sykkel/ smørebod.

Teknisk:

- Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.

- Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

- Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk. Aggregat lokalisert på teknisk rom. Avtrekk skjer via ventil på bad og veggventil på kjøkken.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig.

- "CLIVET" viftekonvektor er installert i himling - kjøkken.

- Vannbåren gulvvarme på bad. Rørstokk for anlegget er lokalisert i teknisk rom.

- Automatsikringer med jordfeilbrytere.

- Brannslukkingsapparat i leiligheten. Felles

brannvarslingssystem er installert i leilighetene.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport og egenerklærings skjema som ligger vedlagt i komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/ kjøp.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger: Integrert oppvaskmaskin, komfyr med platetopp og integrert kjølfrysenskap.

Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Remi Bjørnstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
- Ja. Har blitt utbedret av Grimsrud.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus,

maur eller lignende?

- Ja. Litt sopp etter fukt i bod kjeller, men er vasket og utbedret av Grimsrud.

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

- Ja, kun av faglært. Denne informasjonen sitter styret i sameiet med. Arbeid utført av Fetsund elektro.

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

- Ja. Ventilasjon og alle opplysningene sitter styret med.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- Ja. Zaptec.

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

- Ja, kun av faglært. Lufting ut på takterrassen og all informasjon om hvem og når har styret i sameiet. Arbeid utført av Vet ikke.

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

- Ja. Mangler ferdigstillelse attest som nå snart er klart.

Er det foretatt radonmåling?

- Ja. Når det ble bygget.

Radonmåling

- År 2021. Verdi Vet ikke, dette sitter styret med.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja. Er snart klart, er i gang.

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

- Ja. To av tre garantister har godkjent i forhold til garanti,

den siste skal gi svar i mai 2026.

Tilleggs kommentar:

- Grimsrud, Fetsund elektro har og holder på med de siste utbedringene for å få ferdigstillelse attest. Styret i sameiet sitter med all informasjon.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og cellekonstruksjoner, med utfyllende bindingsverk og kledning.

Takkonstruksjonene er flate, utført i betong og teknet med papp eller shingel.

Taket er ikke innsisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser. Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Vangsjordet 1, 1900 FETSUND

Gnr. 439, bnr. 111, snr. 4, ideell andel 1/1 i Lillestrøm kommune.

### Selger

Christin Agathe Jacobsen

### Sameie

Trehusene Boligsameie

Organisasjonsnummer: 927527278

Trehusene boligsameie ble stiftet 04.06.2021 og har

organisasjonsnummer 927 572 278. Sameiet består av 34 boligseksjoner, fordelt på to bygninger og 3 næringsseksjoner parkering, totalt 37 seksjoner i eiendommen gnr 439 og bnr 111 i Lillestrøm Kommune. Alle seksjonene har en parkeringsplass og en bod i parkeringskjeller som tilleggsdel til sin seksjon. Under bygget er det etablert egen parkeringskjeller med parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og tekniske rom. 45 av parkeringsplassene er tilleggsdel til seksjonene, 3 av plassene er næringsseksjoner som HC plasser, se for øvrig jfr. p. 2-2. Tekniske rom, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner organiseres som fellesareal. Det er heis fra hvert bygg ned i parkeringskjeller. Sameiet vil være en del av et større utbyggingsområde på Løkenåsenfeltet. Sameiet vil dermed være en del av realsameiet på fellesområdet, og få én ideell andel. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/ terrasser inngår i bruksenheter for bolig. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhet, er fellesareal.

#### STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 4. møter og behandlet saker, så som:

- Oppfølging av BoligPartners konkurs - ferdigstillelses- og overtakelsesprosessen.
- Budsjettering (mottatt justert budsjett fra BORI basert på 2023 budsjett).
- Dugnad.
- Løpende vedlikehold (trappevask, snøbrøyting).
- Start HMS arbeidet.

Sameiet er i en vanskelig prosess etter at BoligPartner gikk konkurs 30. april 2024 før de fikk ferdigstilt felles- uteområder og tekniske anlegg og søkt om ferdigattest. Felles-, uteområder og tekniske anlegg leverer, beskytter og er til felles nytte, som vi alle eier 1/ 34 del av. BoligPartner «gjenlot sameiet med regningene» og det er blitt vår felles ansvar å utbedre. Vår advokat har redegjort for likedeling da «særlige grunner» foreligger i

vår situasjon. Prosessen med erstatning etter Bustadoppføringslova, er dem maksimale erstatningen vi kan få, i tillegg tilbakeholdt beløp hos megler. Den begrensede erstatningen dekker ca. 1/5 av faktisk takst. Halvparten av seksjonene, i sameiet er til nå, tilkjent «begrenset erstatning» i fra garantist 1 og 2. Det arbeides med tilsvar til 3. garantist - Nordic Guarantee, for siste halvdel. Prosessen følges opp av styreleder og vår advokat sammen med støtte i fra OPAK byggkontroll, med mål; å få hevet «tilbudt for lav erstatningssum» Nordic har frist frem til 1. juli 2025, - ikke før, kan vi trekke dem for tingretten. Lillestrøm kommune har, etter stedlig kontroll sammen med NRBR, godkjent brannkrav 1. februar 2024 og utsatt frist for ferdigattest til 1. mai 2025. Sameiet har pga. pågående prosess sammen med ansvarlig søker, Sweco Architects søk om utsettelse ut 2025. Styret er pr. i dag, ikke i en rettslig tvist. Det er dialog med Nordic Guarantee som erkjenner, har tilbuds erstatning, og det arbeides med mål; å få hevet «tilbudt for lav erstatningssum» basert på flere feil og misforståelser i Inspekt takst sine rapporter. Arbeid med utbedring, leders av Styreleder i et utredningsprosjekt med Erik og Børje for ferdigattest. Vårt mål er å sikre og ivareta de verdier vi har, og at sameiet skal ha sikkerhet for å komme i mål, med forsvarlig utbedring og søke ferdigattest. Deler av arbeidet er kommet langt med hjelp fra Ø2B, Grimsrud, Nordisk Energi- kontroll, og Fetsund elektro. De mest kostbare utbedringene er skjøvet for å sikre at Sameiet har nok midler og likviditet i påvente av siste oppgjør i fra Nordic Guarantee. Av store saker som står igjen, er å utbedre vanninntrenging i kjeller- og garasjeanlegget, i fra vannåre mellom byggene ifra fjellskjæring mot øst, og etablering av 4 nye energibrønner.

Informasjonsskriv fra styret 21. april 2026:

Erstatnings oppgjør, med 3 garantist - Nordic Guarantee: Arbeidet med å bevise og avvise påstander ifra garantist Nordic Guarantee; -tilsvar ble levert før påske. Nordic Guarantee svarte, som forventet, med å utsette fristen til 25. mai, før de kan gi sameiet svar. Vår advokat Paal har svart oss, og revisor: «det er mer sannsynlig at

garantiekreditorene mottar fullt oppgjør, enn at de ikke gjør det. På den annen side er det ikke usannsynlig at vi mottar et nytt tilbud som er såpass høyt at det ikke er regningssvarende å gå til domstolene for å få dom for kravet»

Kort forklart; sameiets mål er «å få en erstatnings avklaring», hvorpå

- vi konkret kan si «hva vil skje» videre i saken til årsmøte / beboermøte
- gi status «ansvarlig utbedring» / hva gjenstår og «hva har vi råd til» å utbedre videre. «om positiv avklaring» foreligger skal vi også «svare ut» ekstraordinært årsmøte vedtak om;
- innkreving (kr 570/mnd.), ut over kostnadene for renter og avdrag for låneopptaket kan stoppes
- tilbudt oppgjør kommuniseres til alle seksjoner, hva det betyr og utbetales eienes andel

Advokat Paal oppfatter jussen som rimelig klar, men han kan «ikke utelukke fortsatt et taktisk spill der man grunnet prosessrisiko og prosesskostnader må ta til takke med et lavere beløp.» Det ligger betydelig press i fra vår advokat, «om ikke oppgjør foreligger» innen fristen, - tilskrives Tingretten. Dette ønsker ikke garantisten eller vi. Det kan bety nye måneder/år med dertil høye kostnader.

Prosessene med ferdigattest går parallelt, avhenger av noen mindre utbedringer som pågår.

Hovedtrekk og andre større saker kan nevnes:

- Fått i drift solcelle anlegget, sikret rekkverk og fallsikring iht HMS.
- Forhandlet rimeligere Serviceavtaler og kontroll av heis systemer.
- Sikre og ivareta normal drift, forhandlet rimeligere brøyteavtaler.
- Garasjevask.
- Styret har mottatt og avvist ønsker fra beboere om endringer som griper inn i fellesarealene.

Sameiet kan ikke endre faste installasjoner, så lenge vi ikke har overtatt byggene, i tillegg er dette veldig strengt beskrevet i loven, ift ytre endringer og endringer som

påvirker konstruksjoner i sameier.

Bo- og nærmiljø:

- Treningsrom komite har spesifisert, utstyr og fulgt opp treningsrom fellesareal
- Generelt om Nær- Bomiljø – trafikkforhold - bussforbindelse er under arbeid hos lokalpolitikkerne. Antatt forsinket 1- 2 år
- Felles vel er startet opp, alle beboere ble gitt halv kontingent for 2024. For 2025 er normal kontingent på 1000 kr boenhet betalt.

Info fra styret pr. 06.02.2026:

Pågående garanti- og utbedringssaker i sameiet

Utbygger Boligpartner AS gikk konkurs i 2024. Som følge av dette ble deler av fellesarealer, tekniske anlegg og enkelte arbeider i leiligheter og utomhus ikke ferdigstilt eller overlevert ved opprinnelig tidspunkt. Sameiet har siden arbeidet aktivt med å få utbedret mangler og sluttført prosjektet.

Sameiet er formelt under erstatningsutmåling etter bustadoppføringslova, og det pågår dialog med garantister knyttet til lovpålagt garanti. For 17 av sameiets 34 seksjoner (herunder denne seksjonen) pågår det fortsatt prosess med garantist Nordic Guarantee. Garantisten har gitt seg og sameiet utsatt frist til 1. april 2026 for å ferdigstille tilsvar, etter at det er fremsatt et tilbud som sameiet anser som for lavt og mangelfullt begrunnet. Sameiet, bistått av advokat, arbeider med å få justert erstatningen i tråd med faktiske kostnader og rettslig grunnlag, og styret har god tro på at saken vil komme til en løsning.

For de øvrige 17 seksjonene har garantist (Crawford) gitt full garantiutmåling i henhold til 5 % garanti.

Parallelt med garantiprosessen har sameiet kommet langt i arbeidet med utbedringer. Arbeid med tetting av p-kjeller og kjelleranlegg er ferdigstilt, med gjenstående overflatearbeider (asfaltering, såing og beplantning) som

planlegges utført når vær- og frostforhold tillater dette. De fleste øvrige feil og mangler i fellesarealer er utbedret. Arbeid med ferdigattest pågår og er kommet langt, men avhenger delvis av slutføring av nevnte arbeider.

Sameiet har hatt fokus på kostnadskontroll og har reforhandlet avtaler samt redusert driftskostnader. Styret opplyser at de per i dag ikke er kjent med ny økonomisk risiko for beboerne, men gjør samtidig oppmerksom på at endelig oversikt over kostnader og erstatning først vil foreligge når garantisaken er endelig avklart.

Fremtidige utvidelser i bo-/ nærmiljø:

-Lillestrøm kommunestyre vedtok 14. juni 2023 kommuneplan 2023 - 2030 hvor området syd og øst er avsatt til boligformål. (Området Syd for, og mellom Løkenåsen II og Heia industrifelt II).

Områdene skal bla. ha to barnehager og annen infrastruktur. Områdene er ennå ikke detaljregulert.

Forretningsfører: Bori Bbl

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 24955635

Husdyr: Det må påregnes felles dugnad for sameiet.

Styregodkjennelse: Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med. I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for år:2025 og årsregnskap for år:2024. Dette

kan interessenter få oversendt.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er felles takterrasse. Det er kun lov å bruke elektrisk grill og gassgrill. Takterrassen skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre.

Det er felles treningsrom for beboerne. Beboere som benytter seg av treningsrommet er ansvarlig for til en hver tid holde det rent, ryddig og låst. Ytterligere regler for treningsrommet kommer.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Dyrehold er tillatt etter trivselsreglenes bestemmelser.

## Energimerke

Energikarakter: A

Energifarge: Gul

## Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på bad og "CLIVET" viftekonfektor er installert i himling.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplanen for Lillestrøm kommune 2023-2035 avsatt til nåværende bebyggelse.

Eiendommen er i reguleringsplanen avsatt til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som er berørt av hensynssone H560\_11, H560\_9, H560\_10:

Arealet innenfor hensynssonene for bevaring av naturmiljø (H\_560\_1-17) må gjerdas inn med tilstrekkelig sikring i byggeperioden, og det tillates ikke lagring av materialer eller masser i disse områdene. Det må ikke gjøres noen form for inngrep i grunnen, som f.eks. anlegg av veier, stier, beplantning eller oppføring av midlertidige eller permanente bygg eller anlegg. Unntatt er minimumskravene til felles områdelek og felles lekeplasser, og nødvendig atkomst til disse. Eksisterende jordsmonn og vegetasjon, bortsett fra hogstmoden skog, skal bevares. Etter en konkret vurdering av fjernvirkning kan kommunen kreve nyplanting av områdene.»

Området vest/ nedenfor leiligheten med gnr 439, bnr 109/ 209 er avsatt til boligbebyggelse Løkenåsen felt c1. Byggeområdet B reguleres til boligbebyggelse med blandet bygningstypologi: blokkbebyggelse i østlig del og rekkehusbebyggelse i vestlig del. Rekkehusbebyggelsen i vestlig del av byggeområdet kan oppføres i 3 etasjer med maks byggehøyde iht. angitt kote på plankart. Blokkbebyggelsen i østlig del av byggeområdet kan oppføres i henholdsvis 4-5 og 5-6 etasjer over parkeringsanlegg.

Området sør/ til siden for boligen med gnr 439, bnr 189 er det planlagt Boligområde BBB. Her er planen at det skal utbygges med åtte blokker, 1-8. Blokkbebyggelse for bygg 1-4 skal oppføres med maks 4 etasjer inklusiv inntrukken overetasje, ihht. maksimal byggehøyde angitt med koter på plankartet. Blokkbebyggelse for bygg 5-8 skal oppføres med maks 5 etasjer inklusiv inntrukken overetasje,

Løkenåsen er et stort område under utvikling. Det vil bygges forskjellige typer boliger rundt boligen og på feltet og det må påregnes støy og arbeid rundt boligen og på feltet i tiden og årene som kommer.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det

tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/439/111/4:

17.06.1896 - Dokumentnr: 900013 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1929 - Dokumentnr: 901017 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1974 - Dokumentnr: 102794 - Jordskifte

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

- Jordskiftesak mellom gnr 40, bnr 3 og gnr 48, bnr 1, gnr 40, bnr 2, gnr 43 bnr 1 og 2 og gnr 40, bnr 4 som endte med rettsforlik.

25.02.1977 - Dokumentnr: 101049 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:55

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr 439, bnr 55 har rett til å benytte vei over min eiendom Løken gnr 439 bnr 1.

04.01.1989 - Dokumentnr: 100074 - Best. om vann/ kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:41

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:55

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr 439, bnr 111 gir herved eierne av de andre overnevnte eiendommene rett til å ha liggende private vann og avløpsledninger over gnr 439, bnr 111.

17.06.1992 - Dokumentnr: 7761 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver Fet Elverk

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

- Fet Elverk har stedsvarende rett til å ha høgspennlinjer over eiendommen i luftspenn og/ eller i jordkabel.

23.04.1997 - Dokumentnr: 5411 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver

NEDRE ROMERIKE VANNVERK

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

TRANSPORT AV RETTIGHETSHAVER: NEDRE ROMERIKE VANNVERK IKS ORG.NR: 992110996

- NRV gies en varig rett til å benytte vei fra Gransveien til bassenget i Løkenasen. Eier av g.nr. 439, b.nr. 111 får de samme rettighetene.

23.04.1997 - Dokumentnr: 5412 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighetshaver

NEDRE ROMERIKE VANNVERK

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

TRANSPORT AV RETTIGHETSHAVER: NEDRE ROMERIKE VANNVERK IKS ORG.NR: 992110996

- I forbindelse med legging av vannledning til Løkenåsen i Lillestrøm gir grunneieren NRV tillatelse til å anlegge og vedlikeholde hovedvannledning med diameter 300 mm med tilhørende kummer på grunneierens eiendom, Det erverves rett til å etterse og vedlikeholde rørledninger med kummer og avløp fra disse.

17.11.2000 - Dokumentnr: 19928 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

- Grunneier gir everket: Stedsvarig rett til bygge, drive og

vedlikeholde et 22 kV kabelanlegg over eiendommen. Rett til å fornye eller bygge om anlegget. Rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter. Rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

22.07.2002 - Dokumentnr: 13213 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:15

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:18

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:41

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr 439, bnr 111 i Lillestrøm kommune gir veirett til Bakkelivegen til gnr 439, bnr 15, 18 og 41. Veiretten innbefatter at det er fri rett til å gå og kjøre på Bakkelivegen. Vedlikehold og vedlikeholdskostnader koster av rettighetshavere til Bakkelivegen. Brukerne skal

bestemme vedlikeholdet av vegen. Dette er en evigvarende rett, uavhengig av hvem som eier eiendommene.

23.05.2006 - Dokumentnr: 246730 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Avtaleom rettigheter og pliker ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

- Grunneieren gir herved nettselskapet og senere ledningseier stedsevarig rett til på eiendommen å bygge, drive og vedlikeholde ovennevnte høyspenningsluftledning.

13.06.2012 - Dokumentnr: 464936 - Best. om vann/ kloakkledn.

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om adkomstrett

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr 439, bnr 111 i Lillestrøm kommune gir herved Lillestrøm kommune rett til å anlegge vann og avløpsledninger med tilhørende kummer som vist på tegning. Kommunen skal ha fri og uhindret framkomst til traseen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sin ledning.

05.12.2018 - Dokumentnr: 1642998 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om pliktig deltakelse av samtlige fradelte parseller fra hovedbølet i realsameie

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eiendommen gnr. 39, bnr. 106 i Fet kommune (Hovedbølet) skal deles opp i en rekke parseller i forbindelse med utvikling og salg av boligtomter. Det gjenværende areal i Hovedbølet etter samtlige fradelinger skal ligge i et realsameie mellom de fradelte parseller (Realsameiet). Det erklæres herved at samtlige fradelte parseller fra Hovedbølet skal være forpliktet til å i eie en ideell andel i Realsameiet. Eierbrøken skal tilsvarende antall boenheter på den fradelte parsell som teller og det totale antall boenheter på samtlige fradelte parseller som nevner. Den eller de som til enhver tid er hjemmelshavere til de fradelte parsellene skal være bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Realsameiet, og herunder være forpliktet til å innbetale sin andel felleskostnader til drift av Realsameiet.

12.02.2019 - Dokumentnr: 179773 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift , vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Nettstasjon F0038

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

- Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/ luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/ luftledningsnett. Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen. Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder. Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter. Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse om kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

12.02.2019 - Dokumentnr: 179804 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift , vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Nettstasjon F0039

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

- Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/ luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/ luftledningsnett. Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter. Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold

av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

12.02.2019 - Dokumentnr: 179822 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Nettstasjon F0040

Overført fra: Knr:3205 Gnr:439 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

- Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/ luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/ luftledningsnett. Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter. Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

04.06.2021 - Dokumentnr: 664870 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 371/23437

01.01.2024 - Dokumentnr: 307381 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:439 Bnr:111 Snr:4

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant

som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenheter brukes som fritidsboliger.

## Radonmåling

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

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,

begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Kontraks- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

### Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

**Om informasjonsgrunnlaget**  
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 39 900,00

Tilrettelegging: kr 16 900

Visninger/overtagelser: kr 3 200 pr. stk.

Markedspakke: kr 20 900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7 900

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 10 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 105 925,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

[gina.granli@emera.no](mailto:gina.granli@emera.no)

Tlf: 992 74 052

Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

[sander.svendsen@emera.no](mailto:sander.svendsen@emera.no)

Tlf: 418 53 331

## Ansvarlig megler

Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

[gina.granli@emera.no](mailto:gina.granli@emera.no)

Tlf: 992 74 052

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

21.04.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VANGSJORDET 1

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04250001	
Selger 1 navn	
Christin Agathe Jacobsen	
Gateadresse	
Vangsjordet 1	
Poststed	Postnr
FETSUND	1900
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 04250001

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CAJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært uttøtheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Mangler ferdigstillelse attest som nå snart er klart

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Når det ble bygget

#### 21.1 Radonmåling

Ar

2021

Verdi

Vet ikke, dette sitter styret med

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

Er snart klart, er i gang

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

Beskrivelse

To av tre garantister har godkjent i forhold til garanti, den siste skal gi svar i mai

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Grimsrud, fetsund elektro har og holder på med de siste utbedringene for å få ferdigstillelse atest. Styret i sameiet sitter med all informasjon.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christin Jacobsen	293ebfda39e39f555d97d 62ff90231a28a329dd4	09.02.2026 10:10:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04250001

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

# Tilstandsrapport



 2-ROMS LEILIGHET MED MARKTERRASSE

 Vangsjordet 1, 1900 FETSUND

 LILLESTRØM kommune

# gnr. 439, bnr. 111, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m<sup>2</sup> BRA-i: 39 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 22179-26030

Referansenummer: WW6217

Foretak: Taksator AS

Takstingenør: Remi Bjørnstad



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.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad  
Uavhengig Takstingeniør  
rb@taksator.no  
900 60 067



# 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 og så 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 eksemplarframstilling 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

2-roms selveierleilighet i 1.Etasje med markterrasse.  
Beliggende i Fetsund, Heia.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

#### Terrasse:

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 11,8 m<sup>2</sup>.

Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Det er montert utvendig stikkontakt på uteplassen.

#### Teknisk:

Leiligheten er bygget med balansert ventilasjon.

Oppvarming via varmeanlegg i stue/kjøkken, gulvvarme på badet.

#### Bad:

Flislagt baderom fra byggeårene.

Blücher hjørne sluk, i rustfritt stål.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil med belysning på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med svingdør, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmønstert toalett.

Avtrekk i himling.

#### Kjøkken:

"Norema" kjøkkeninnredning fra byggeår.

Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Malte flater på vegg over benkeplate.

Belysning under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og integrert kombiskap kjøl/frys.

Komfyrvakt er installert.

Aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Kullfilter over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern bod og biloppstillingsplass i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 2-ROMS LEILIGHET MED MARKTERRASSE

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningsakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

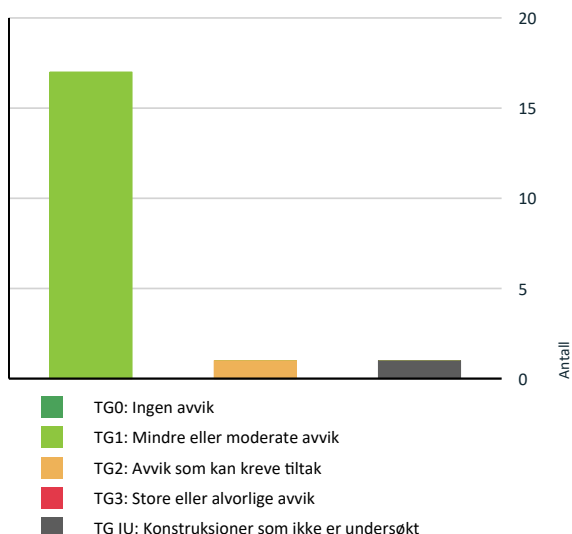
#### Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 2-ROMS LEILIGHET MED MARKTERRASSE

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner  
våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS LEILIGHET MED MARKTERRASSE



### Byggeår

2021

### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

### Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer, utvendig aluminiumsprofiler og isolerglass, merket med produksjonsår 2020. Samt solskjerming montert på utvendig side.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### 1 TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI60/40dB).

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 11,8 m<sup>2</sup>.

Terrassegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Det er montert utvendig stikkontakt på uteplassen.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og cellekonstruksjoner, med utfyllende bindingsverk og kledning. Takkonstruksjonene er flate, utført i betong og tekket med papp eller shingel. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Trapper og reposer i betong.  
Flislagt gulv på inngangsplan.  
Ellers malte flater i fellesarealer.  
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad og belegg i teknisk rom.  
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme på badet.

—

Vegger:

Flissatte vegger på bad.  
Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:

Glatte, malte flater.

# Tilstandsrapport

Downlights på badet og i stue/kjøkken.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,53 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

Stue: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dør med rammeprofil fra byggeårene.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:  
Skyvedørgarderobe med speil.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom fra byggeårene.

Prefabrikkerte baderomsmodul, det er fremlagt FDV dokumentasjon og informasjon om badet. Med 10 års garanti fra ansvarlig utførende. - I følge FDV.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

—

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromsillikon for å hindre fuktinntrengning.



### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Aluminiumsplater.  
Det er montert downlights i himling.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

# Tilstandsrapport

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 41 mm.  
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsone.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Blücher hjørne sluk, i rustfritt stål.  
Sluk i dusjsone.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.  
Dette er ikke uvanlig ved prefabrikerte våtromskabiner.

Generell info om sluk:  
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.



## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speil med belysning på vegg over servant.

# Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin.  
Dusjhjørne med svingdør, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.  
Avtreksventil plassert i himling.  
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TO 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser. Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TO 1 Overflater og innredning

"Norema" kjøkkeninnredning fra byggeår.  
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.  
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Malte flater på vegg over benkeplate.  
Belysning under overskap.  
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og integrert kombiskap kjøl/frys.

Komfyrvakt er installert.  
Aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkenet, med merker og riper som er typiske for alderen og bruken.  
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet, innredning og den er ikke nedsatt.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Balansert ventilasjon ellers i rommet.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.  
Stoppekran og rørstokk er plassert i teknisk rom, rørstokk lokalisert i himling på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

—

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

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.  
Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.  
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

#### Vurdering av avvik:

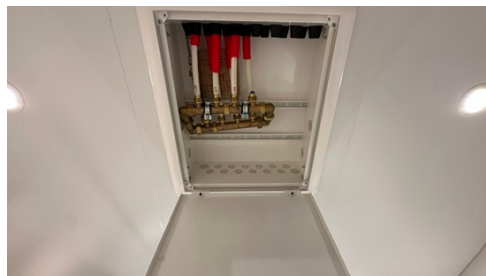
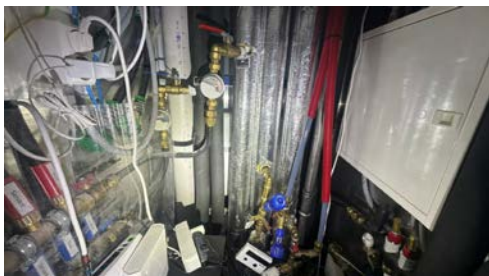
- Det er avvik:
- Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

# Tilstandsrapport



## TO 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke vurdert. Dette vurderes å være plassert i fellesarealer og er i så fall sameiets/borettslagets ansvar

—

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

—

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarig.

## TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.  
Avtrekk skjer via ventil på bad og veggventil på kjøkken.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.

Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.

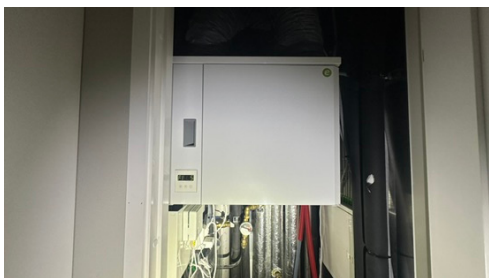
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.



## TO 1 Varmesentral

"CLIVET" viftekonvektor er installert i himling - kjøkken, fra byggeårene.

# Tilstandsrapport

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.

Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.

Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at viften yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filterne minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringskap lokalisert i teknisk rom.  
EL-anlegg fra byggeårene.  
Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
Overspenningsvern er montert.  
Hovedbryter og 11 fordelingskurser.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringskapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2021 Byggeårene.**

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

**Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).**

# Tilstandsrapport

**Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.  
Ikke opplyst om annet.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Fremlagt samsvarserklæring:**

**Utførende firma: Fetsund Elektro AS**

**Type arbeid: Nyanlegg.**

**Arbeidsbeskrivelse: "NY INSTALLASJON I LEILIGHET MED TILKOBLING AV PREFABRIKERT BADEROMSKABIN / SIKRINGSKAP LEVERT AV TEKNOBAD A/S  
INGEN KABLING / LEVERING AV EKOM. KUN TOM RØRS ANLEGG."**

**Datert: 1/10-2021**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Opplyst av eier ved befaring.**

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

**Nei Ikke opplyst om annet.**

## 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**



# 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

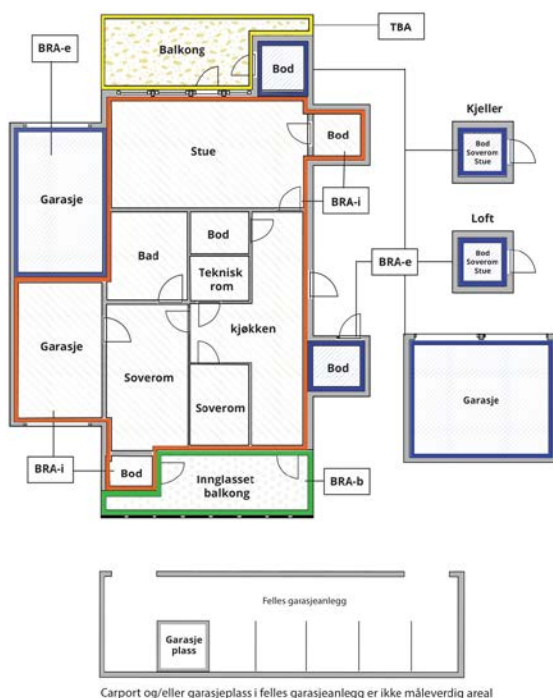
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 boden
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.

## Areal 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 byggt teknisk 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

## 2-ROMS LEILIGHET MED MARKTERRASSE

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	39			39	12
Kjeller (Bod)		6		6	
<b>SUM</b>	<b>39</b>	<b>6</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, teknisk rom, soverom		
Kjeller (Bod)		Bod	



## Kommentar

Entré/gang, bad, teknisk rom, soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til markterrasse.

Terrassen ble målt til ca. 11,8 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

—

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt arealoppstillingen under " BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:

Kjellerbod ble målt til ca. 5,9 m<sup>2</sup>.

Boden er merket med nr: B104.

Felles garasjeanlegg:

Garasjeplass ble målt til ca.15 m<sup>2</sup>.

Plassen er merket med nr: B104.

—

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Christin Agathe Jacobsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	439	111		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Vangsjordet 1

### Hjemmelshaver

Jacobsen Christin Agathe

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0104.

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig



## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Felleseie tomt: 2 835 m<sup>2</sup>  
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Lekkasjesensor:

Det er opplyst at styret har opprettet sak mot entreprenør/utbygger med mål om å få ettermontert lekkasjesensor på kjøkkenet, ettersom dette var et krav på oppføringstidspunktet.

### Bebyggelsen

Boligblokk over 5 etasjer.

Med felles garasjeanlegg i kjeller.

Området består kombinasjon av trehusbebyggelse og blokker.

Bygningen stod ferdig i 2021 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i bindingsverk kledd med stående og liggende panel.

Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp eller belegg.

Rammetillatelse 12/07-2019

Igangset. till 14/02-2020

Midl. brukstill. 04/10-2021

- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	07.02.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.02.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.02.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

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 Taksatorbransjens 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 bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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 insiden 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 hammerелеktrode 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 slitasjegrade: 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 omsluttete 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 godkjenning 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattede beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til



## Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.  
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

**NB!**

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

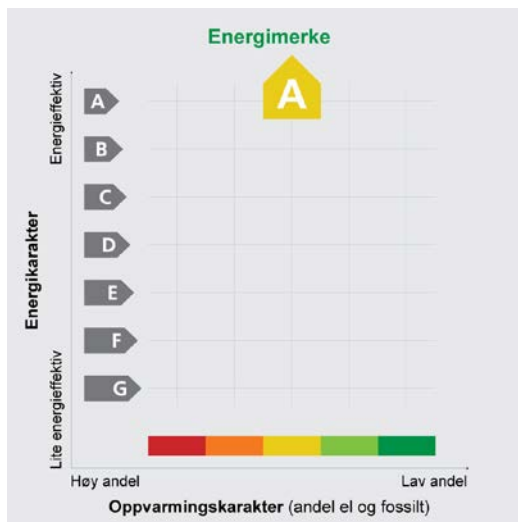
**Viktig:**

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

Adresse	Vangsjordet 1
Postnr	1900
Sted	Fetsund
Leilighetsnr.	
Gnr.	439
Bnr.	111
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	300754222
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2022-1369771
Dato	15.03.2022



Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Flerbruker

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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](http://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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

---

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



---

## 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](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2022

**BRA:** 60,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 05.07.2021

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**



---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://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](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vangsjordet 1  
Postnr/Sted: 1900 Fetsund  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0102  
Dato: 15.03.2022 08:44:23  
Energimerkenummer: A2022-1369771  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 439  
Bnr: 111  
Seksjonsnr: 2  
Festenr:  
Bygnnr: 300754222

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdressIdentId	
VegAdressIdentId	
<b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b>	
Kommunenr.	3030
Gnr.	439
Bnr.	111
Snr.	2
Fnr.	
Gateadresse	Vangsjordet 1
Postnummer	1900
Poststed	Fetsund
Bygningsnr.	300754222
Bolignr.	H0102
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	14.01.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	26 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	60 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	60 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	60 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	161 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	52,7 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,57 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	05.07.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	203 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

### Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,79
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,45
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.1.2022
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Flerbruker

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

<b>NettoEnergibudsjettPrKvm</b>	
Romoppvarming	17,2

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,5
Varmtvann	29,8
Vifter	5,6
Pumper	1,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	84,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3923 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	65,72 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1806 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	65,72 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3923 kWh/år

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	3923 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3923 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	59,3 %
--------------------------------------	--------

# Nabolagsprofil

Vangsjordet 1

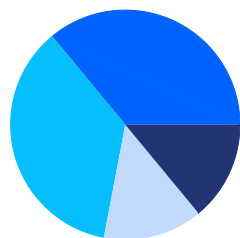
## Offentlig transport

🚶 Gransveien	13 min 🚶
Linje 470, 470E	1.2 km
🚶 Svingen stasjon	6 min 🚶
Linje R14	3.5 km
🚶 Sørumsand stasjon	14 min 🚶
Buss, tog	9.5 km
🚶 Lillestrøm stasjon	16 min 🚶
Buss, flytog, tog	11.8 km
✈️ Oslo Gardermoen	38 min 🚶

## Skoler

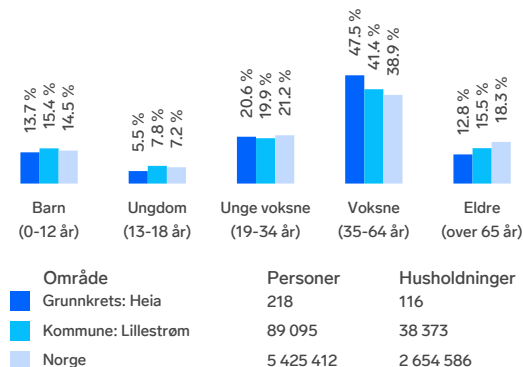
Riddersand skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
389 elever, 22 klasser	2.9 km
Hovinhøgda skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
300 elever, 15 klasser	5.5 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
506 elever, 30 klasser	3 km
Sørumsand videregående skole	14 min 🚶
523 elever, 36 klasser	9.4 km
Lillestrøm videregående skole	17 min 🚶
800 elever, 34 klasser	11.6 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## Aldersfordeling



## Barnehager

Ramstadskogen barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
86 barn	1.7 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år)	7 min 🚶
144 barn	3.6 km
Fetsund barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
66 barn	4.3 km

## Dagligvare

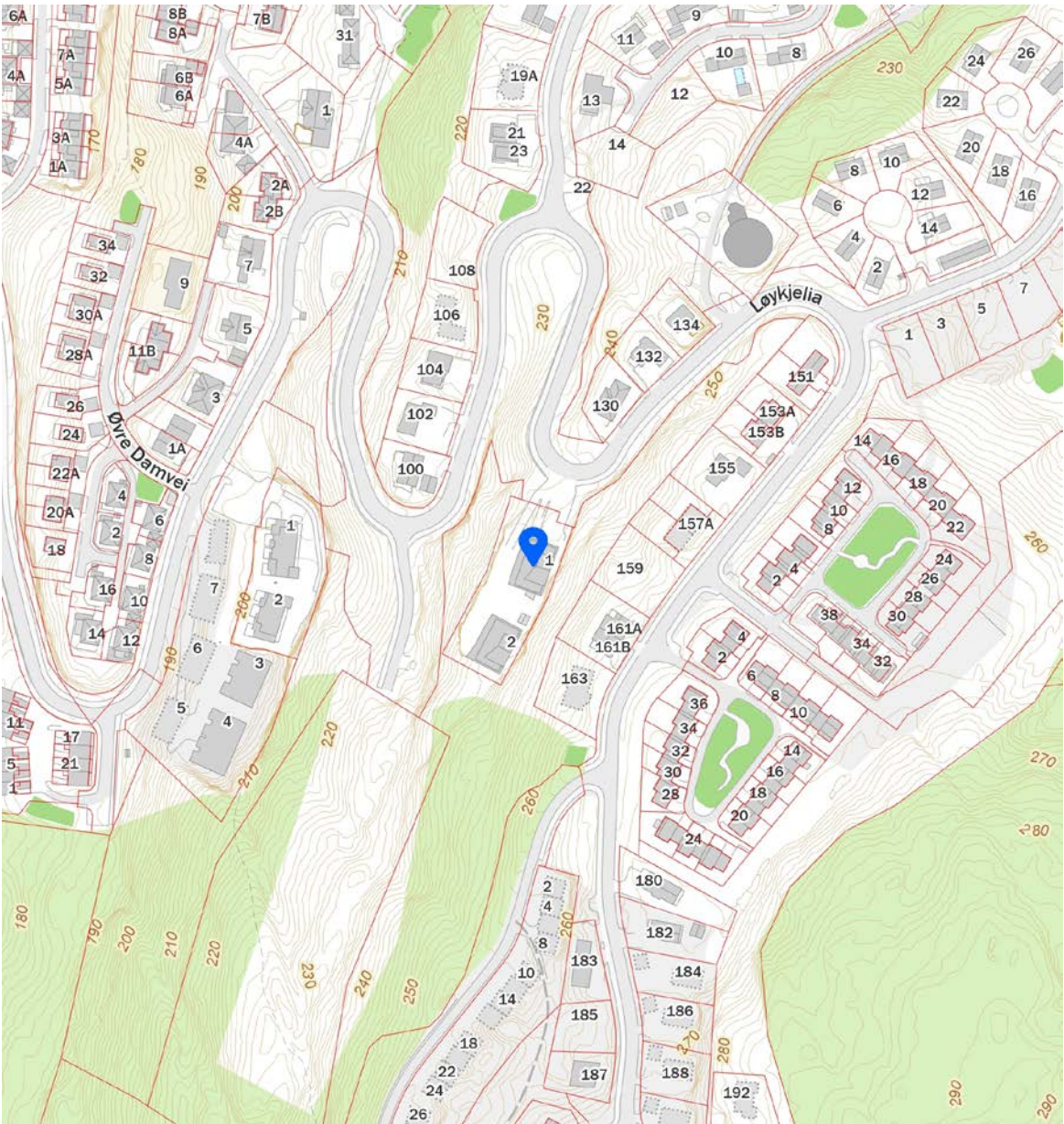
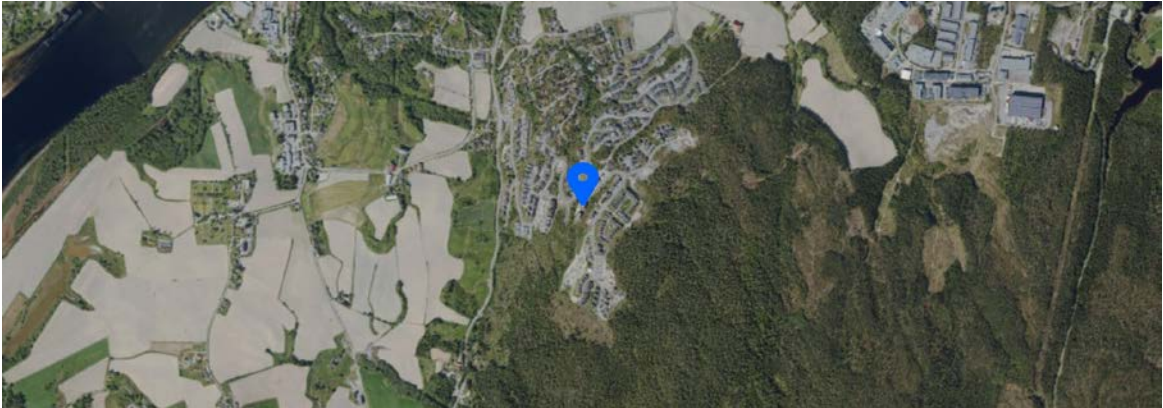
Joker Løkenåsen	18 min 🚶
Søndagsåpent	1.6 km
Spar Fetsund	8 min 🚶

## Sport

🏀 Dulpemyra ballplass	19 min 🚶
Ballspill	1.7 km
🏀 Nerdrum lekeplass	21 min 🚶
Ballspill	1.9 km
🏊 Spent Fetsund	8 min 🚶
🏊 Trento Sørumsand	14 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 02.02.26

Vår ref.: 5128 / 4

Meglerns ref.:

## Boligopplysninger

<b>Seksjon</b>	4	<b>Bolignr</b>	H0104
<b>Boligselskap</b>	5128 Trehusene Boligsameie	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	Vangsjordet 1, 1900 FETSUND	<b>Oppr.ant.rom</b>	0
<b>Eier(e)</b>	Christin Agathe Jacobsen	<b>Bygningstype</b>	Lavblokk

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 02.02.26: kr 4 183,00 (Med forbehold om feil.)  
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

<b>Fakturalinje</b>	<b>2026-02</b>	<b>2026-03</b>	<b>2026-04</b>	<b>2026-05</b>	<b>2026-06</b>	<b>2026-07</b>
A-konto strøm elbil	200	200	200	200	200	200
Felleskostnader	2 261	2 261	2 261	2 261	2 261	2 261
Innkrevd tillegg til ferdigstilling	570	570	570	570	570	570
Kabel-TV/bredbånd	499	499	499	499	499	499
Stipulerte avdrag	268	268	268	268	268	268
Stipulerte renter	385	385	385	385	385	385
<b>Total</b>	<b>4 183</b>	<b>4 183</b>	<b>4 183</b>	<b>4 183</b>	<b>4 183</b>	<b>4 183</b>

## Andel fellesgjeld for Seksjon

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
DNB BANK ASA 6,70%	4	2 378 953	69 969	29.10.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25				30.09.39

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
DNB BANK ASA - 6,70%	4	2 378 953	29.10.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25			30.09.39

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	5128 Trehusene Boligsameie (orgnr. 927527278)
<b>Antall enheter</b>	34
<b>Styrets e-post</b>	trehusene@gmail.com
<b>Styreleder</b>	Steinar Sire (41589648)

<b>Forsikring</b>	Fremtind Forsikring AS (Polise 24955635)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	439/111
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	Ingen
<b>Styregodkjenning</b>	Nei

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 43 586,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 130,00
<b>Formue</b>	kr 18 827,00	<b>Utgifter</b>	kr 3 205,00

## Merknader

Vannboren varme vil bli belastet den enkelte som del av ordinære felleskostnader og fordeles iht. fordelingsbrøk BRA i seksjonsbegjæringen

Sameiet består av 34 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner parkering (HC), totalt 37 seksjoner

Alle seksjonene har en parkeringsplass i kjeller under bygget, og en bod i parkerings kjeller som tilleggsdel til sin seksjon. 1 Parkeringsplass inngår i felleskostnadene mens ekstra plass tilkommer som leiepris fastsatt av styret.

Sameiet har tatt opp lån i DNB på kr. 2 500 000,-. Seksjonseierne kreves inn like mye uavhengig av størrelsen på seksjonene, da lånet er tatt opp for å ferdigstille fellesareal. Dette er vedtatt på ekstraordinær årsmøte.

# Trehusene boligsameie

## STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Steinar Sire	(på valg for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Robert Adolfsen	(på valg for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Marit Høvik	(på valg for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Marita Heiberg	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

: Velges på årsmøte (på valg for 1 år i 2025)

Medlemmer i grønt er på valg på årsmøte. Erik tar ikke gjenvalg som styremedlem, men fortsetter med utbedringsprosjektet. Det er kun behov for et nytt varamedlem

- Steinar og Marit tar gjenvalg, og Robert ønsker å stille som styremedlem
- Nytt varamedlem for 1 år velges på årsmøtet

### SELSKAPSFORMLASJON

Trehusene boligsameie/Boligsameie org.nr. 927 572 278 ble stiftet 04.06.2021. Sameiet består av 34 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. I tillegg er det 1 næringsseksjon. Eiendommen har gnr 439 bnr 111 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

## STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 4. møter og behandlet saker, så som:

- Oppfølging av BoligPartners konkurs - ferdigstillings- og overtakelsesprosessen
- Budsjettering (mottatt justert budsjett fra BORI basert på 2023 budsjett)
- Dugnad
- Løpende vedlikehold (trappevask, snøbrøyting)
- Start HMS arbeidet

Sameiet er i en særs vanskelig prosess etter at BoligPartner gikk konkurs 30. april 2024 før de fikk fredigstilt fellers- uteoppråder og tekiske anlegg og søkt om ferdigattest.

Fellers-, uteområder og tekiske anlegg leverer, beskytter og er til felles nytte, som vi alle eier 1/34 del av. BoligPartner «gjenlot sameiet med regingningen» og det er blitt vår felles ansvar å utbedre. Vår adokat har redgjort for likedeling da «særlige grunner» foreligger i vår situasjon.

Prosesen med erstatning etter Bustadoppføringslova, er dem maksimale erstatningen vi kan få, i tillegg tilbakeholdt beløp hos melger. Den begresede erstainingen dekker ca. 1/5 av faktisk takst.

Halparten av sekjonene, i sameiet er til nå, tilkjent «begreset erstatning» i fra garantist 1 og 2. Det arbeides med tilsvar til 3. garantist - Nordic Guarantee, for siste halvdel.

Prosesen følges opp av styreleder og vår advokat sammen med støtte i fra OPAK bygg-kontroll, med mål; å få hevet «tilbudt for lav erstatningssum» Nordic har frist frem til 1. juli 2025, - ikke før, kan vi trekke dem for tingretten.

Lillestrøm kommune har, etter stedlig kontroll sammen med NRBR, godkjent brannkrav 1. februar 2024 og utsatt frist for ferdigattest til 1. mai 2025. Sameiet har pga. pågående prosess sammen med ansvarlig søker, Sweco Architects søk om utsettelse ut 2025.

Styret er pr. i dag, ikke i en rettslig tvist. Det er dialog med Nordic Guarantee som erkjenner, har tilbuds erstatning, og det arbeides med mål; å få hevet «tilbudt for lav erstatningssum» basert på flere feil og misforståelser i Inspect takst sine rapporter.

Arbeid med utbedring, leders av Styreleder i et utredningsprosjekt med Erik og Børje for ferdigattest. Vårt mål er å sikre og ivareta de verdier vi har, og at sameiet skal ha sikkerhet for å komme i mål, med forsvarlig utbedring og søke ferdigattest.

Deler av arbeidet er kommet langt med hjelp fra Ø2B, Grimsrud, Nordisk Energi- kontroll, og Fetsund elektro. De mest kostbare utbedringene er skjøvet for å sikre at Sameiet har nok midler og likviditet i påvente av siste oppgjør i fra Nordic Guarantee.

Av store saker som står igjen, er å utbedre vanninntrenging i kjeller- og garasjeanlegget, i fra vannåre mellom byggene ifra fjellskjæring mot øst, og etablering av 4 nye enegibrønner.

Hovedtrekk og andre større saker kan nevnes:

- Fått i drift solcelle anlegget, sikret rekkverk og fallsikring iht HMS
- Forhandlet rimeligere Serviceavtaler og kontroll av heis systemer
- Sikre og ivareta normal drift, forhandlet rimeligere brøyteavtaler

- Styret har mottatt og avvist ønsker fra beboere om endringer som griper inn i fellesarealene. Sameiet kan ikke endre faste installasjoner, så lenge vi ikke har overtatt byggene, i tillegg er dette veldig strengt beskrevet i loven, ift ytre endringer og endringer som påvirker konstruksjoner i sameier.

#### Bo- og nærmiljø

- 10 leiligheter i sameiet har byttet eier i siden overtagelse i juni/okt 2021
- Treningsrom komite har spesifisert, utstyr og fulgt opp treningsrom fellesareal
- Generelt om Nær- Bomiljø – trafikkforhold - bussforbindelse er under arbeid hos lokalpolitikerne. Antatt forsinket 1- 2 år
- Felles vel er sterkt opp, alle beboere ble gitt halv kontingent for 2024, for 2025 er normal kontingent på 1000 kra boenhet betalt

#### Fremtidige utvidelser i bo-/nærmiljø

- Lillestrøm kommunestyre vedtok 14. juni 2023 kommuneplan 2023 - 2030 hvor området syd og øst er avsatt til boligformål. (Området Syd for, og mellom Løkenåsen II og Heia industrifelt II). Områdene skal bla. ha to barnehager og annen infrastruktur. Områdene er ennå ikke detaljregulert.

Styreleder, den 16.06.2025

# Innkalling til ordinært årsmøte 26.06.2025 for Trehusene boligsameie.

Møtested: Kirkeverein 85 Fetsund - Fet Kommuehus

Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

Dersom du ikke kan møte selv, så kan du avgi din fullmakt til en annen seksjonseier. Fullmakten må være skriftlig og medbringes på årsmøtet.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Innkommen sak - Ønske om etablering av gjerde for og forbedre vindskjerming og skjerming i 1. etasje

Sak 6: Innkommen sak - Fordeling av fellesgjeld etter låneopptak, forslag om fordeling etter sameiebrøk

Sak 7: Personvalg

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Steinar Sire velges til møteleder. Erik Dahl Jensen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 5 673 514 (mot budsjett 1 740 000)

Utgifter: 4 191 913 (mot budsjett 2 051 000)

Resultat: 1 443 021 (mot budsjett - 311 000)

Arbeidskapital pr 31.12: 4 783 544

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

### Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 38 000.

## Sak 5: Innkommen sak - Ønske om etablering av gjerde for og forbedre vindskjerming og skjerming i 1. etasje

Lagt frem av Linda Olufsen, Leilighet B102.

Jeg ønsker å fremme et forslag til årsmøtet angående etablering av gjerde, vindskjerming og skjerming i 1. etasje av blokken. Flere beboere har uttrykt et ønske om dette, og jeg vil gjerne

legge frem begrunnelser samt en kostnadsoversikt.

Begrunnelse for ønsket om gjerde, skjerming og vindskjerming

1. Sikkerhet: Et gjerde vil øke sikkerheten for både barn og voksne, og hindre uønsket tilgang til eiendom.
2. Privatsfære: Det gir beboerne mer privatliv, spesielt for de som har leilighet ut mot vei foran blokken.
3. Vindskjerming: Vindskjerming vil forbedre uteopplevelsen for beboerne ved å beskytte mot vind og dårlig vær, samtidig som åpen terrassedør gir mulighet for god ventilasjon.
4. Husdyrhold: Et gjerde vil sikre at husdyr som bor i leilighetene holdes trygt på sin egen platting, noe som bidrar til både sikkerhet og trivsel for både dyrene og beboerne.
5. Estetisk verdi: Både gjerde og skjerming kan forbedre utseendet på eiendommen, og skape en mer hjemlik atmosfære.
6. Felles sosialisering: Det gir mulighet for felles utnyttelse av uteområdene, spesielt for barnefamilier.

Kostnadsoversikt og finansiering

Jeg foreslår alternativer for gjerde:

Glass gjerde (lik etasjen over):

- Glass gjerde skal stå i framkant av platting, med port foran heller.
  - Gjerde skal så i framkant av terrasse/platting over hele seksjonen, med port
  - Kostnad: Prisen for glass gjerde vil variere, et tilbud mottatt estimeres til Meterpris: kr 5.490,- inkl. mva. + montering 1200.- inkl. mva. ca. Kr. 30 000 – Kr 35 000
- Merk: Dette tilbudet er gjort med kr per enhet (inkludert port). Bedre tilbud fra flere må innhentes
- Finansiering: For beboerne som ønsker dekke kostnadene og vedlikehold selv.

### **Innsenders forslag**

Innsendt forslag om etablering av glass gjerde som skal stå i framkant av terrasse/platting, med port foran heller. Estimert kostnad ca. 30 000 - 35 000 kroner pr seksjon. Tiltaket finansieres av de seksjonseierne som ønsker å etablere glass gjerde, og seksjonseierne som utfører tiltaket har selv vedlikeholdsplikten.

### **Styrets forslag** ★ **Styrets innstilling**

Styret fremmer forslag om at leverandør tilbyr lik løsning for alle enheter (ikke valgfritt pga. krav ift. estetikk og likhet i plan- og bygningsloven og vedtekter. Tiltaket dekkes av beboer etter innhent tilbud i fra leverandør, vedlikehold dekkes av seksjonseier.

### **Alternativ 3**

Forslag om å bygge flere blomster kasser i arrangement foran seksjonene. til en kostand av ca. 20 000 Kr inkl. planter  
Sameiet vil kunne dekke denne kostnaden i vedlikehold av uteområde

## **Sak 6: Innkommen sak - Fordeling av fellesgjeld etter låneopptak, forslag om fordeling etter sameiebrøk**

Lagt frem av Espen Bjørnsen Garnås.

I forbindelse med at sameiet tidligere tok opp et lån for å ferdigstille fellesarealer og tekniske anlegg, ble det vedtatt at lånet skulle fordeles likt på alle seksjoner - uavhengig av seksjonenes størrelse eller sameiebrøk.

Sameiebrøken gjenspeiler hver seksjonseier eierandel av fellesareal og verdier, jeg mener det derfor er rimelig og rettferdig at økonomiske forpliktelse følger denne brøken, slik det normalt praktiseres i sameier. En lik fordeling gir uforholdsmessig høy belastning for eiere av mindre seksjoner, og kan gjøre det mer utfordrende å selge mindre leiligheter når fellesgjelden fremstår like høy som for betydelig større enheter. Jeg vil også understreke paragraf 5-1 (felleskostnader) punkt 1 i vedtektene for Trehusene Boligsameie:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter nytten.

Styret på sin side har bedt om juridisk rådgiving i denne sak der advokat har redegjort for likedelingen, og forholdt oss til denne. Det har også vært avholdt et tidligere ekstraordinært årsmøte som har fattet vedtak om likefordelingen.

Felles-, uteområder og tekniske anlegg leverer, beskytter og er til felles nytte, som vi alle eier 1/34 del av. BoligPartner «gjenlot sameiet med regningen» som er blitt vår felles ansvar å utbedre. Vår advokat har redegjort for likedeling da «særlige grunner» foreligger i vår situasjon.

### **Innsenders forslag**

Forslag til vedtak om å omfordele kostnaden ved låneopptaket til å følge fordelingen etter sameiebrøken.

### **Mot ★ Styrets innstilling**

Forslag om opprettholde dagens fordeling etter nytte, med bakgrunn av tidligere vedtak fra ekstraordinært årsmøte av 18.09.2024 og uttalelse fra advokat Paal Haugaard om at sameiet allerede har innrettet seg etter likefordelingen på kostnadene til låneopptaket.

Advokatens vurdering av krav til 100% flertall, og svar på spørsmål i saken.

## **Sak 7: Personvalg**

Det skal velges kandidater til følgende verv:

Styreleder 2 år

Styremedlem 2 år

Styremedlem 2 år

Varamedlem 1 år

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Steinar Sire

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

- Robert Adolfsen
- Marit Høvik

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Erik Dahl Jensen

## **Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2024

Trehusene boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 735 210	1 682 553	1 740 000	2 295 165
Arnen driftsinntekt	2	3 938 304	10 335	0	705 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 673 514</b>	<b>1 692 888</b>	<b>1 740 000</b>	<b>3 000 165</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	53 581	0	41 000	43 500
Konsulenttjenester	4	583 612	502 324	632 000	201 119
Rep og vedlikehold	5	2 355 796	41 268	106 000	482 999
Forsikringer		89 667	74 811	82 000	99 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		455 010	371 265	427 000	546 000
Energi og fyring		257 467	377 967	339 000	400 000
Kabel-TV og telefoni		200 872	196 131	201 000	210 000
Driftskostnader	6	60 631	69 230	138 000	140 000
Kostnader til fellessameier		17 000	34 000	35 000	34 000
Andre driftskostnader	7	49 413	103 079	50 000	54 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		68 864	674	0	999
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 191 913</b>	<b>1 770 748</b>	<b>2 051 000</b>	<b>2 213 016</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>1 481 601</b>	<b>-77 860</b>	<b>-311 000</b>	<b>787 149</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		1 836	234	0	0
Finanskostnad		40 416	0	0	180 905
<b>Sum finansposter</b>		<b>-38 580</b>	<b>234</b>	<b>0</b>	<b>-180 905</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 443 021</b>	<b>-77 627</b>	<b>-311 000</b>	<b>606 244</b>
Overført til annen egenkapital		1 443 021	-77 627	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 443 021</b>	<b>-77 627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Innledning**

Trehusene sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I trivselsreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med disse er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Trivselsreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt eier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig til styret innen syv dager, med kopi til klager.

Styret kan nåes på mail: [trehusene@gmail.com](mailto:trehusene@gmail.com)  
Via [www.bori.no](http://www.bori.no) kan du som beboer holde deg oppdatert på hva som skjer i Trehusene.

**§ 1 Bruk av leilighet**

Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager.  
Hamring, boring, sang- og musikk-øvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl 21:00.  
Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.

**§ 2 Bruk av egen terrasse / forhage**

Det er ikke tillatt å banke, riste eller luften tøy utover balkongkanten.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill.

Parasoller skal være ensfarget og det henstilles om at man benytter farger som sikrer et ensartet utseende i bygget vårt. Parasoller og møbler må være forsvarlig sikret mot vind.

Bygningsmessige endringer som er av vesentlig natur på terrasser og private markterrasser må legges frem som sak og vedtas av sameiermøtet.

Det skal ikke plasseres søppel på terrasser, og terrasser skal ikke brukes som lagringsplass på en måte som er til sjanse for andre sameiere eller som ødelegger det helhetlige inntrykket.

### **§ 3 Takterrasse**

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill.  
Takterrassen skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre.  
Det skal være ro mellom kl 21:00 og kl 09:00 alle dager samt søndager og helligdager.

Dersom det oppstår skade på utemøbler, skal dette meldes til styret på mail.

### **§ 4 Fellesrom og oppganger**

Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke henettes i oppgangen. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

### **§ 5 Fellesområder (ute)**

Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Røyking er ikke tillatt i fellesområdene, garasje eller på takterrassen.

All parkering av motorkjøretøyer på sameiets område foran blokkene er ikke tillatt.  
Innkjøring i forbindelse med av- og pålessing, flytting, syketransport og lignende er tillatt.

### **§ 6 Søppel**

Det er viktig å holde området rundt søppelnedkastet ryddig og fritt for søppel.

### **§ 7 Treningsrom**

Beboere som benytter seg av treningsrommet er ansvarlig for å til enhver tid holde det rent, ryddig og låst. Dersom noe av utstyret blir ødelagt skal dette meldes styret umiddelbart.

Ytterligere regler for treningsrommet kommer.

### **§ 8 Sykkelrom og Smørerom**

Alle sykler og sykkeltilbehør som f.eks. sykkelvogner o.l. skal merkes med beboers navn.  
Alle beboere som benytter seg av sykkelrommet er ansvarlige for å til enhver tid holde det rent, ryddig og låst.

## § 9 Felles vaskerom

Det er et lite vaskerom i begge blokkene. Disse rommene kan benyttes til å vaske for eksempel skitne sko, skitne labber på hund osv. Rommet skal til enhver tid holdes rent og ryddig og låst.

## § 10 Dyrehold

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets område.
- c) Hunder og katter skal luftes utenfor sameiets eiendom. Innenfor sameiets område skal dyr føres i bånd slik at de ikke urinerer på sameiets område, samt holdes borte fra plantebed, lekeplasser og sandkasser.
- d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendommen.

Styret anmoder beboere om å snakke sammen før man sender inn en formell klage dersom man opplever at et dyrehold er til sjenanse.

Kommer det inn skriftlig berettigede klager og man ikke oppnår en minnelig ordning med klageren, kan styret kreve dyret fjernet. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboen gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## VEDTEKTER

For

### TREHUSENE BOLIGSAMEIE

org. nr. 927527278

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, den 04.06.2021

#### 1. Navn

##### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Trehusene boligsameie

Sameiet består av 34 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner parkering, totalt 37 seksjoner i eiendommen gnr 439 og bnr 111 i Lillestrøm Kommune. Alle seksjonene har en parkeringsplass og en bod i parkerings kjeller som tilleggsdel til sin seksjon.

Under bygget er det etablert egen parkeringskjeller med parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og tekniske rom. 45 av parkeringsplassene er tilleggsdel til seksjonene, 3 av plassene er næringsseksjoner som HC plasser, se for øvrig jfr. p. 2-2.

Tekniske rom, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner organiseres som fellesareal. Det er heis fra hvert bygg ned i parkeringskjeller.

Utbygger fordeler parkeringsplassene og boder ved seksjonering. Utearealer/fellessarealer på egen tomt, driftes og vedlikeholdes av boligsameiet. Gjesteparkeringsplasser er på utomshuområdet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Sameiet vil være en del av et større utbyggingsområde på Løkenåsenfeltet. Sameiet vil dermed være en del av realsameiet på fellesområdet, og få én ideell andel.

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier under rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal kun leies ut til seksjonseierne i sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Parkeringsplasser organisert som næringsseksjoner kan kun selges til eiere av boligseksjoner internt i sameiet og skal kobles mot eierseksjon med realkobling.

### 2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

HC plassene i garasjeanlegget er tilpasset bevegelseshemmede. Seksjonseiere som disponerer HC plass har plikt til å bytte plass, dersom en seksjonseier eller en av seksjonseiernes hustandsmedlem har behov for HC plass.

Ved behov for HC plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

### 2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasje plass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere.

## 3. Bruken av boligen og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseierne.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-2 Trivselsregler**

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

### **3-3 Bygningsmessige arbeider mm**

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og annet areal som hører boligen forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde vinduer, innvendige rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive toalett, vasker, kraner, fra rørskap fjernvarme og termostater i boligen, apparater, mm, samt innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett, vasker, kraner, fjernvarmeradiator, termostater, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, mm.

(3) Seksjonseieren har ansvar for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger til og fra egen vannlås eller sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på terrasse og balkong, samt holde disse frie for is, snø, blader, mm.

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

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer evt varmeveksler og sprinkelanlegg, radiatorer i fellesarealer og installasjoner som er felles for boligseksjonene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader kan være bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, drift av fellesareal, styrehonorarer, mm.

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av ekstra garasjeplasser (utover én garasje plass) belastes etter antall plasser. Styret fastsetter garasjeleie.

(4) Vannboren varme vil bli belastet den enkelte som del av ordinære felleskostnader og fordeles iht. fordelingsbrøk BRA i seksjonsbegjæringen.

(5) Pliktig medlemskap til Løkenåsen felleseiendom

(6) Kabel-tv/bredbånd fordeles likt mellom seksjonene.

### **5-2 Panterett for seksjonseiers forpliktelse**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på trivselsregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til tre (2-3) andre medlemmer med en til tre (1 -3 ) varamedlemmer.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **7-2 Styremøter**

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **7-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **7- 6 Representasjon og fullmakt**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets årsberetning
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At

saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

**8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

**8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**9. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

**10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer**

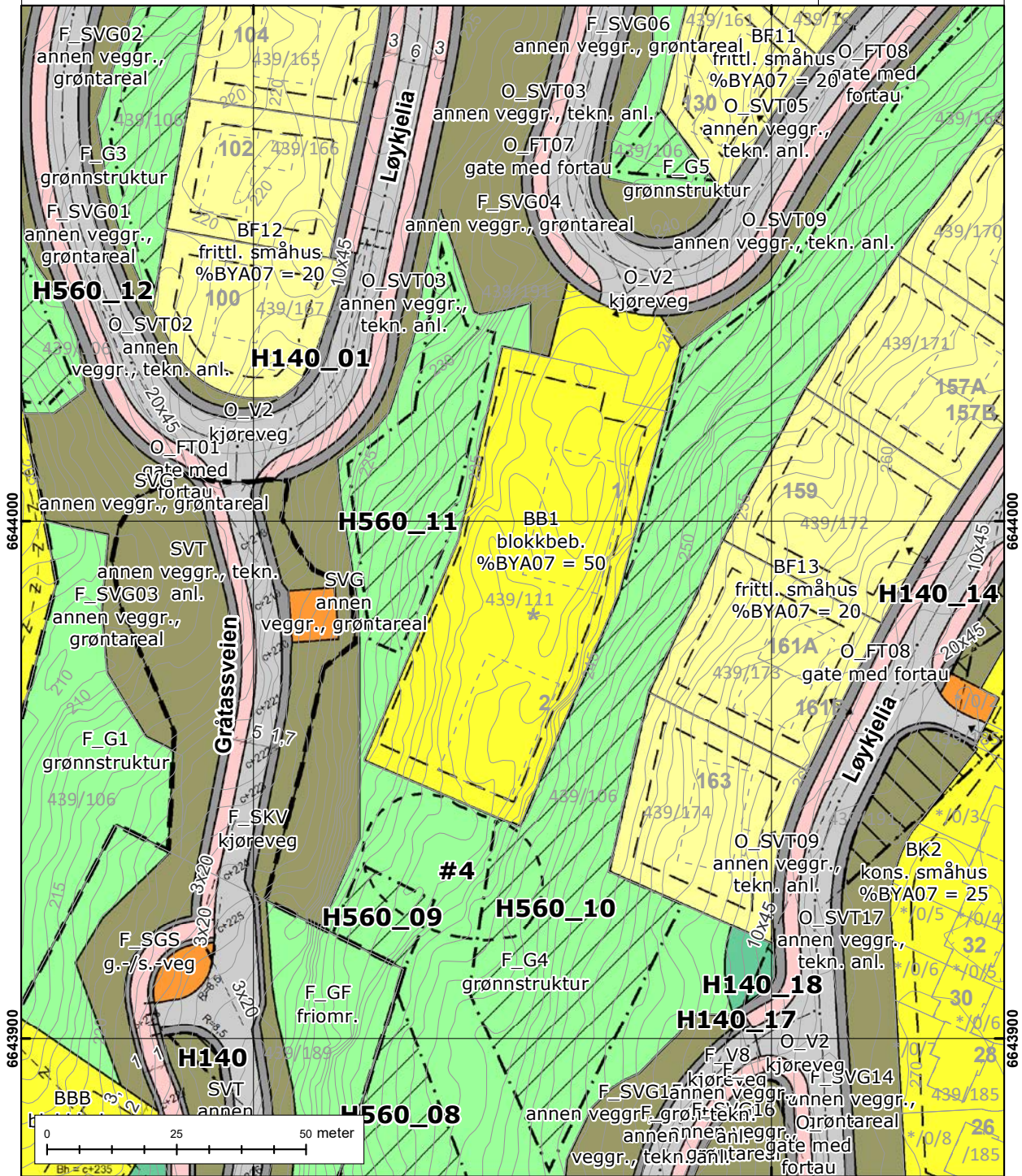
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift o.l.



- |                   |                                |                       |
|-------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Grønnstruktur     | Bolig/Forretning/Kontor        | Faresone              |
| Boligbebyggelse   | Offentlig/privat tjenesteyting | Båndleggingssone      |
| Bolig/Forretning  | Næringsvirksomhet              | Støysone              |
| Forretning/Kontor | Hensynssone                    | Reguleringsplangrense |
|                   |                                | Fareområdegrense      |
|                   |                                | Restriksjonsonegrense |

Kartprosjeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

1:1 000  
1 cm = 10 meter  
Produsert: 29.08.2023



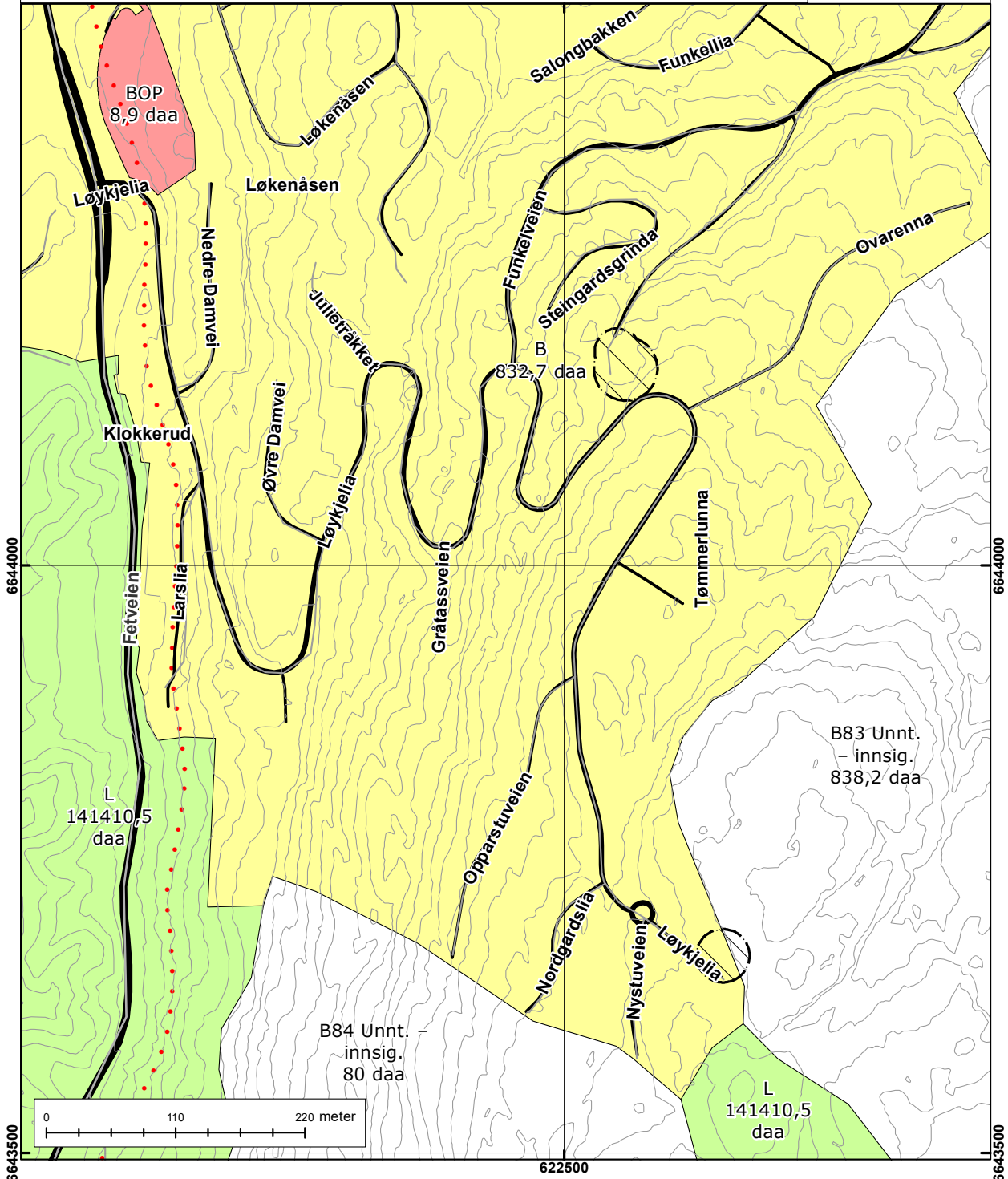
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

1:4 349  
1 cm = 43,5 meter  
Produsert: 29.08.2023

- |  |               |  |                            |  |                    |
|--|---------------|--|----------------------------|--|--------------------|
|  | Hensynssone   |  | Bebyggelse - nåværende     |  | Faresone           |
|  | Tjenesteyting |  | Bebyggelse - fremtidig     |  | Båndleggingszone   |
|  | Grønnstruktur |  | Sentrumsformål - nåværende |  | Støysone           |
|  | LNFR-område   |  | Sentrumsformål - fremtidig |  | Byggegrense        |
|  |               |  |                            |  | Hovedveg           |
|  |               |  |                            |  | Hovedveg framtidig |
|  |               |  |                            |  | Markagrense        |



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



# Lillestrøm kommune

## Byggesak ytre

TAG ARKITEKTER AS  
Osterhaus' gate 27  
0183 OSLO

Vår ref.:  
BYGG-20/00921-21  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
04.10.2021

### Vangsjordet 1, midlertidig brukstillatelse blokk B

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	439 / 111 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TAG ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	BOLIG PARTNER PROSJEKT AS
Tiltaket gjelder:	Boligblokk
BRA nytt:	1428 m <sup>2</sup>
BYA nytt:	457 m <sup>2</sup>
Antall nye boenheter:	18

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for blokk B.

#### Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen 31.12.2021.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

#### Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

### Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for blokk B mottatt 10.09.2021, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 30.09.2021.

---

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>  
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)  
Sentralbord: 66 93 80 00  
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

**Gjenstående arbeider**

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er beplantning, asfaltering og innmåling av tiltaket.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 31.12.2021 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1 og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

**Ansvar**

Gjennomføringsplan versjon nr. 7 datert 10.09.2021 legges til grunn.

**Gebyr**

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales.

Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: [www.lillestrom.kommune.no](http://www.lillestrom.kommune.no)

Med hilsen

Johnny Ekse  
Seksjonsleder

Odd Arild Riise  
Overingeniør  
oddarild.riise@lillestrom.kommune.no

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
BOLIG PARTNER PROSJEKT AS



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613278323  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr  
 820770592

Navn  
 LILLESTRØM KOMMUNE

Adresse

Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
 98998/7011

Navn  
 BORI BBL

Bruksenhe

Adresse  
 Postboks 323, 2001 LILLESTRØM

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr  
 3030 439 111

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3030	439	111	0	1	637 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	2	597 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	3	371 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	4	371 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	5	888 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	6	637 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	7	597 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	8	371 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	9	371 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	10	888 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	11	637 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	12	597 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	13	371 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	14	371 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	15	888 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	16	637 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	17	984 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	18	1292 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	19	577 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 664870 Tinglyst: 04.06.2021  
 STATENS KARTVERK


 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3030	439	111	0	20	528 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	21	371 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	22	371 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	23	888 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	24	1185 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	25	368 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	26	368 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	27	883 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	28	1191 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	29	371 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	30	371 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	31	888 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	32	1235 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	33	773 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	34	889 / 23437	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	439	111	0	35	225 / 23437	Næringsseksjon	Nei	Nei
3030	439	111	0	36	225 / 23437	Næringsseksjon	Nei	Nei
3030	439	111	0	37	225 / 23437	Næringsseksjon	Nei	Nei

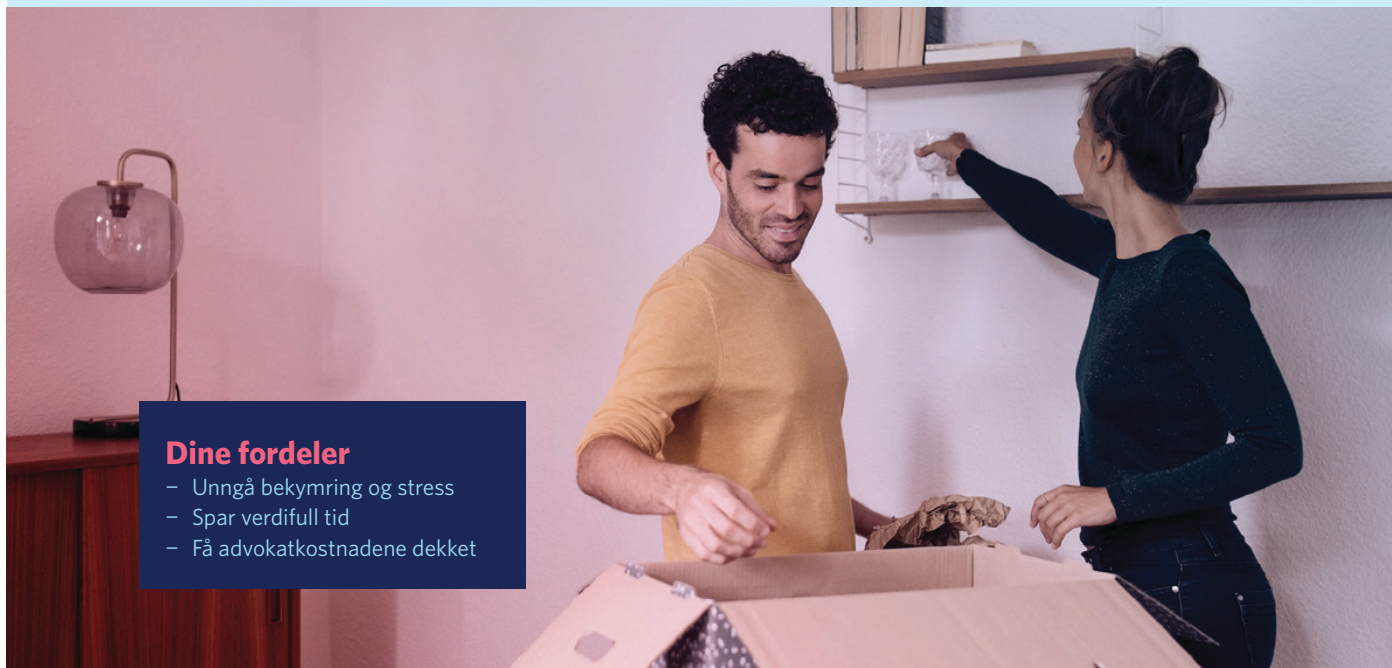
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24





# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Gina Cecilie Løkker Granli  
Eiendomsmegler | Partner

[gina.granli@emera.no](mailto:gina.granli@emera.no)  
+47 992 74 052

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Gina Cecilie Løkker Granli  
gina.granli@emera.no  
992 74 052

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lillestrøm  
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING