

FETSUND

Kirkeveien 127H

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 990 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

126/138 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

175 840,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

8294.9 m² (eiet)

TOTALPRIS

7 186 328,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

7 732,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 20 488,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

42 215,-

BYGGEÅR

2006

Din megler



Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

+47 992 74 052

Gina er en erfaren eiendomsmegler med mange års fartstid på Romerike, og er kjent for å være tilgjengelig, strukturert og trygg gjennom hele salgsprosessen.


Jeg følger opp kundene sine tett fra første møte til gjennomført salg, og legger stor vekt på tillit, profesjonalitet og god oppfølging. Jeg er selv bosatt i Lillestrøm, og med solid lokalkunnskap og god forståelse for markedet på Romerike, får du en megler som kjenner området og vet hva som skal til for å skape gode resultater.

Jeg er opptatt av at kundene alltid skal vite at jeg er tilgjengelig, og legger stor vekt på god dialog og tett oppfølging fra start til slutt. Med en tydelig strategi for effektive prosesser og sterke resultater, jobber jeg målrettet for å sikre best mulig sluttresultat for deg.

Jeg setter kvalitet i hvert eneste ledd høyt, og mitt mål er at både selgere og kjøpere skal sitte igjen med en god og trygg opplevelse.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!





Flott 4-roms topp- og endeleilighet med solrik balkong m/fantastisk utsyn. 2 garasjeplasser. Heis. Attraktiv beliggenhet

Kirkeveien 127H er en flott og innholdsrik 4-roms topp- og endeleilighet i Riddertunet boligsameie. Leiligheten ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Fetsund i Lillestrøm kommune. Det er kort vei til skoler, barnehage, dagligvare og offentlig transport.

Leiligheten tilbyr en god og praktisk planløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen og hovedsoverommet er det utgang til en stor balkong på hele 17,8 kvm pluss 6,3 kvm innglasset balkong. Balkongen har fantastiske solforhold fra morgen til kveld, og her kan man nyte panoramautsikten.

Verdt å merke seg:

- 2 garasjeplasser
- Innvendig bod, i tillegg disponerer man kjellerbod på 6 kvm
- Trivelig gasspeis i stuen
- Separat kjøkken
- 3 soverom
- Bad/vaskerom og eget toalettrom



























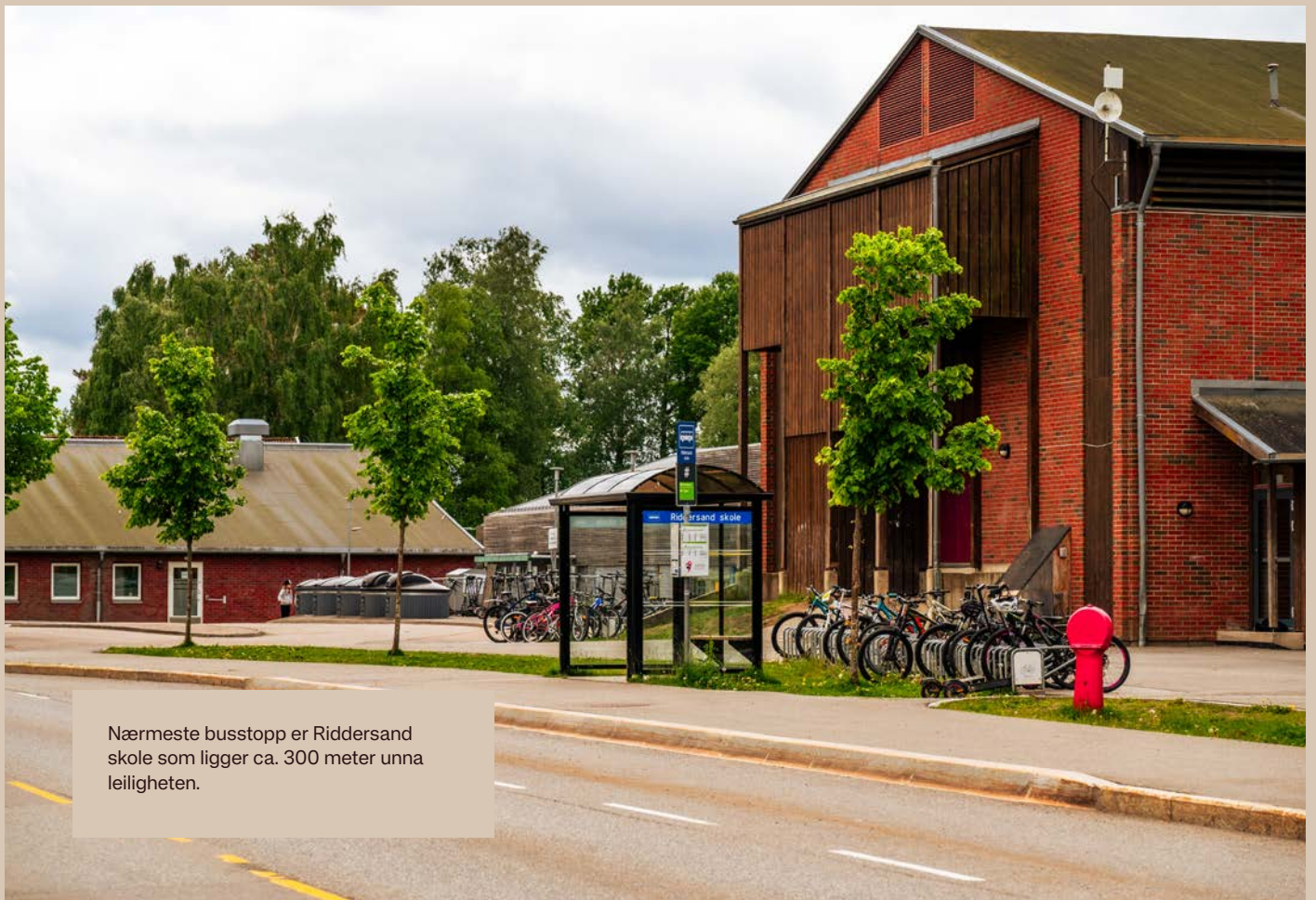




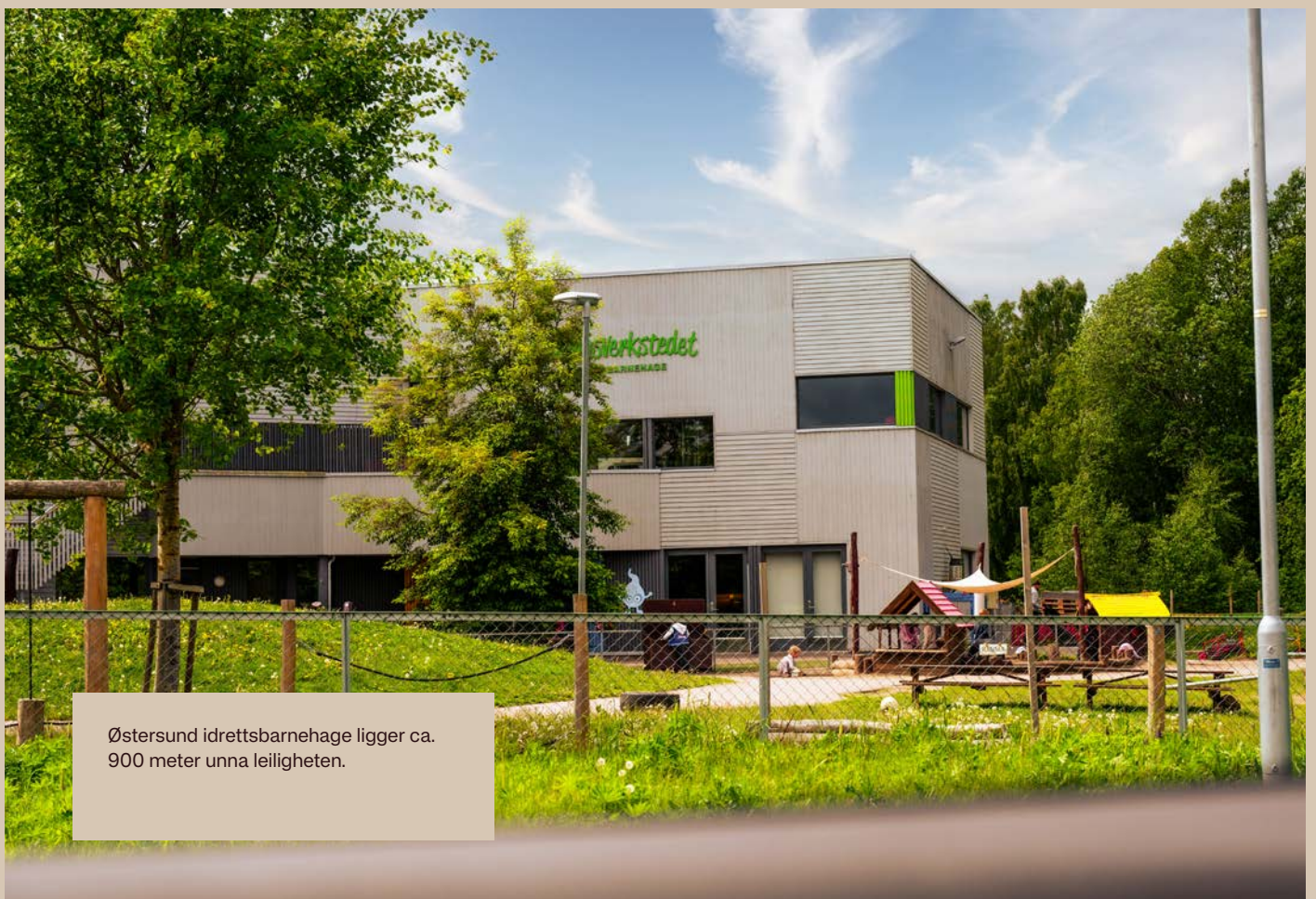




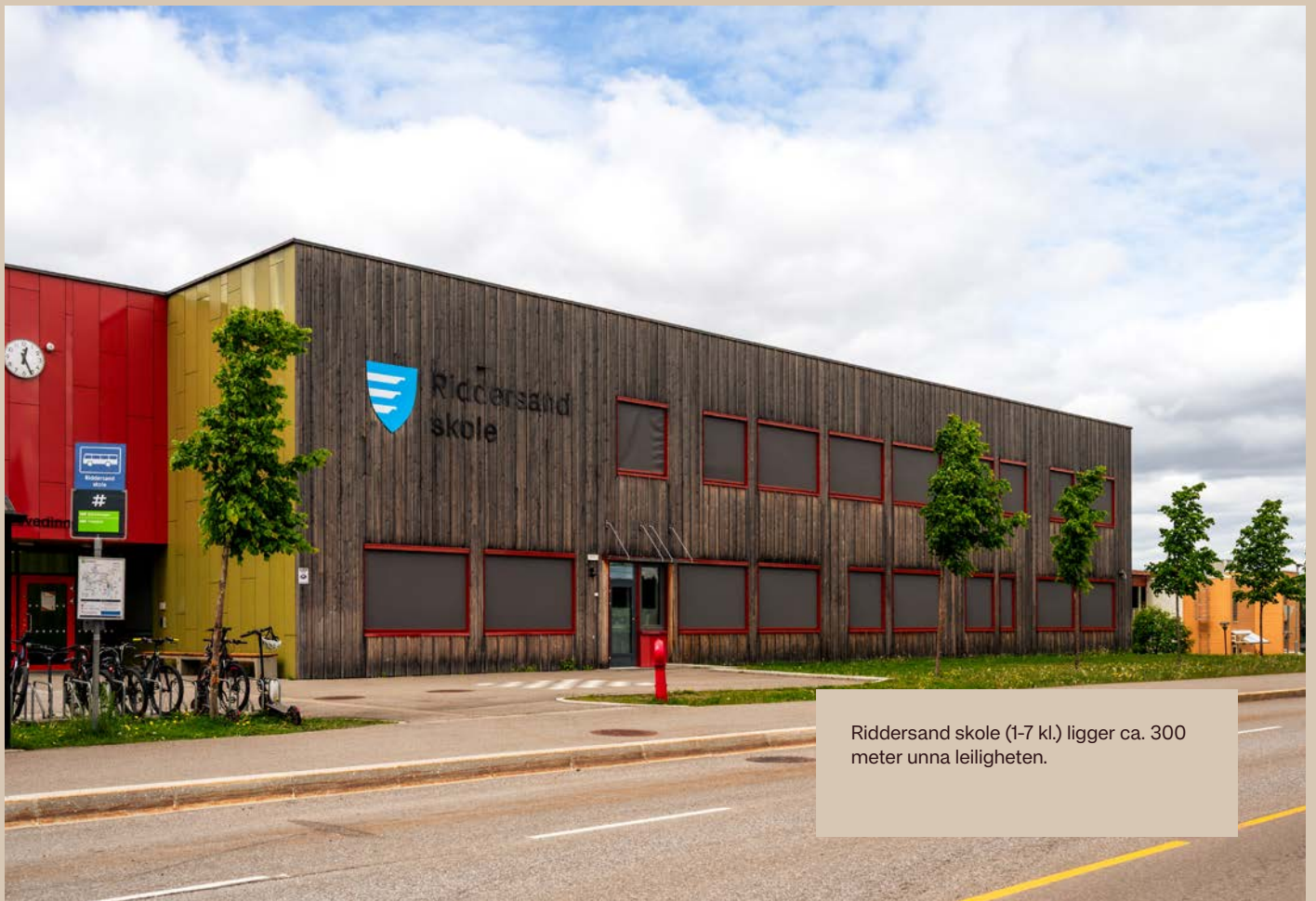




Nærmeste busstopp er Riddersand skole som ligger ca. 300 meter unna leiligheten.



Østersund idrettsbarnehage ligger ca. 900 meter unna leiligheten.



Riddersand skole (1-7 kl.) ligger ca. 300 meter unna leiligheten.



Nærmeste ungdomsskole ligger ca. 500 meter unna leiligheten.



Eika Fet A



TRØGSTAD
SPAREBANK

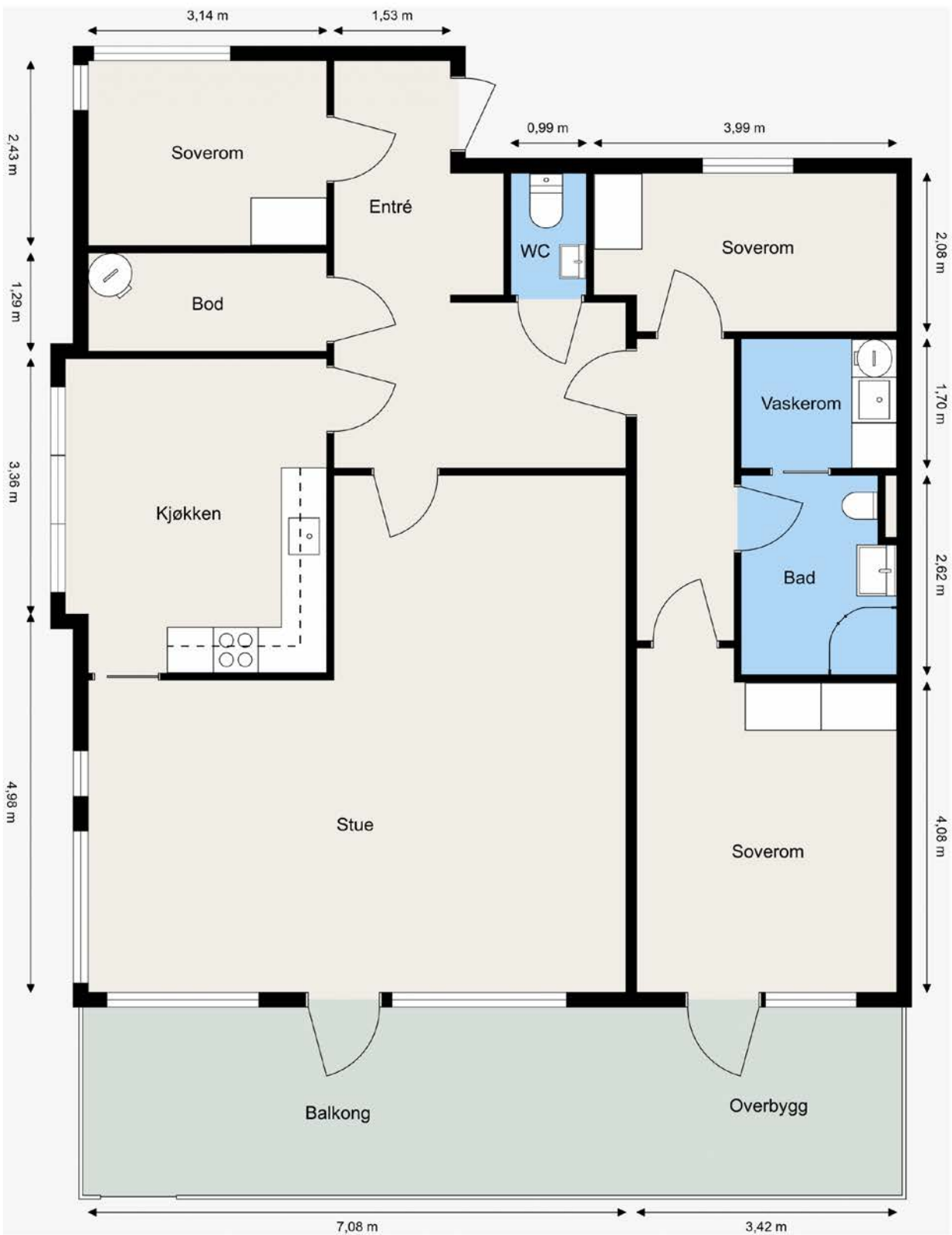
Området har også et mangfoldig og
varierte tilbud innen kultur og idrett.

Arena



Plantegning





3. Etasje
Kirkeveien 127H

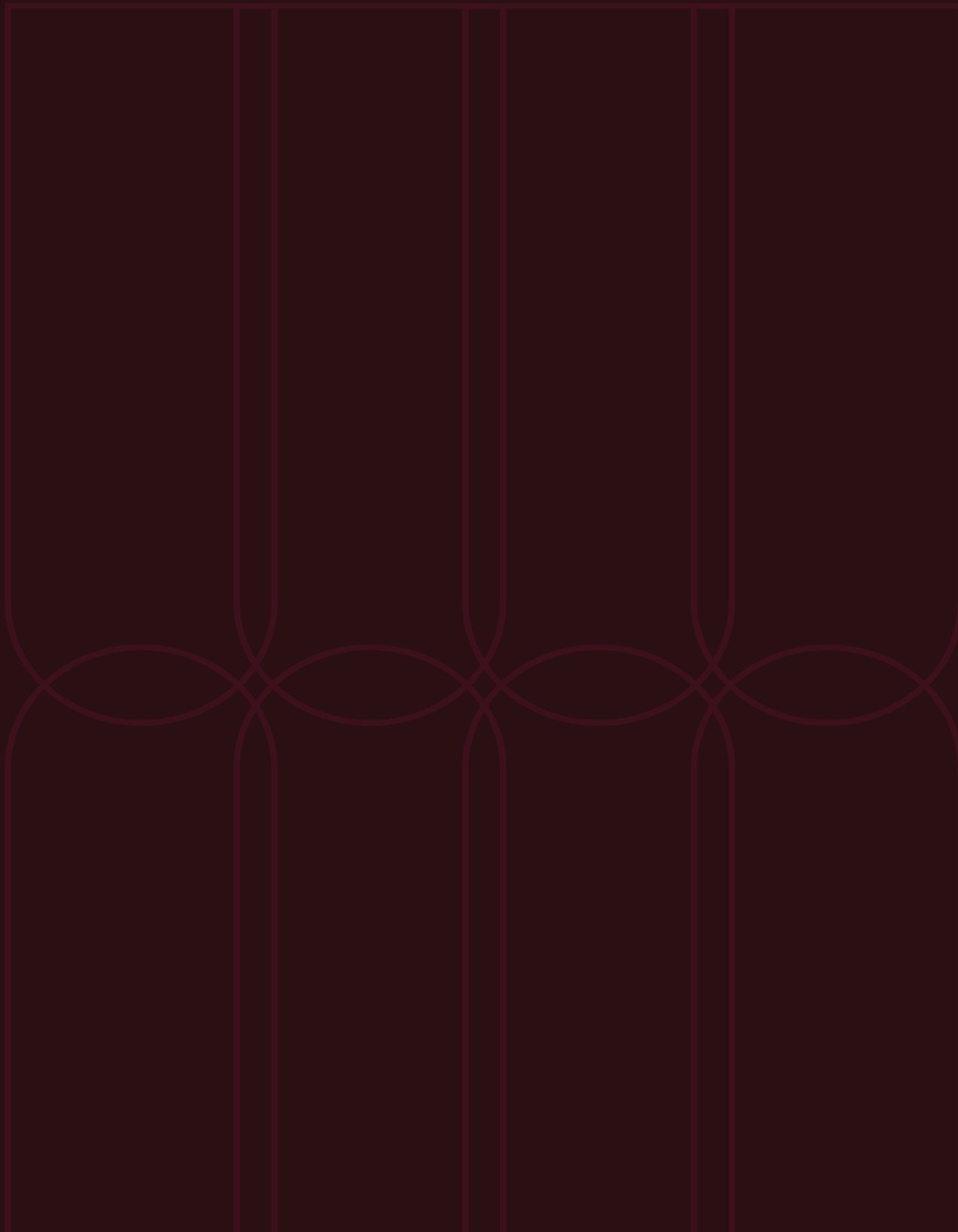


Remi Bjørnstad
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

KIRKEVEIEN 127H

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 990 000

Omkostning kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

174 750 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

175 840 (Omkostninger totalt)

7 165 840 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 186 328

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 732,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader inkluderer:

-Renovasjonsavgifter (vann/avløp/renovasjon)

-Gressklipping

-Snøbrøyting

-Renhold trappehus

-Vaktmestertjenester

-Altibox fiber, beoer må selv betale for TV-pakke og internett

-Service heiser

-Strøm som benyttes i fellesareal og uteanlegg

-Garasjevask

Felleskostnader utgjør:

Vedlikehold kr. 753,-

Felleskostnader kr. 6 979,-

Tilsammen 7732,-

Avregning gass foretas av styret (år 2026 gjennomføres dette i September), og sameier får egen regning for forbruk og service.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 1 044,- (2026)

Kommunale avgifter

Kr 313 (2026)

Informasjon: Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:

Tilsynsgebyr gasspeis ol.: kr. 312,50 kr

Fellesgjeld

Kr 20 488 pr. 27.05.2026

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: Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208408151

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,95%

Restsaldo 394 630,00

Innfrielsesdato: 30.08.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordningen.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV og bredbånd er ikke inkludert i felleskostnader.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 42 215 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 677 320 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 709 279 (2024)

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig og attraktivt boligområde i Fetsund – i Lillestrøm kommune, like ved både barne- og ungdomsskole. Boligen ligger også tett på flotte tur- og friluftsområder med utallige skiløyper, samt deilige bademuligheter ved blant annet Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Fet kommune har et rikt kulturliv og en vakker natur som innbyr til friluftsliv.

Kommunen har videre et mangfoldig og variert tilbud innen idrett, samt et meget godt tilbud innen kultur. Kulturskolen tilbyr opplæring innen musikk, dans, drama og visuell kunst. Kommunen har også et godt bibliotek. Fetsund lenser er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne med verksteder for tradisjonelt håndverk, kafé og museumsbutikk. Fet Golfklubb har en 9-hulls golfbane som ligger i naturskjønne omgivelser

nær Nordre Øyeren naturreservat.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker, Rema 1000 og Spar. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Fetsund sentrum bl.a. vinmonopol, apotek, interiørbutikk, dyrebutikk, blomsterbutikk, treningssenter og flere helsetilbud. Det er en kort kjøretur til Lillestrøm med bymessige fasiliteter, samt til Strømmen Storsenter med over 200 butikker. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Området har mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Riddersand skole som ligger kun 200 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 10 min til Lillestrøm, 10 min til Sørumsand, 13 min til Strømmen, 24 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Leiligheten ligger rett ved Riddersand barneskole, og det er også kort gangvei til Østersund ungdomsskole. I tillegg finnes det flere barnehager i nærheten. Romerike har flere videregående skoler, og OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Parkering

Det medfølger to garasje plasser i felles garasjeanlegg.

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: 8294.9 m²

Felleseiet tomt for sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 13.11.2006. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tillatelse til innglassing av balkonger på gnr. 38, bnr. 45, Kirkeveien 127 og 131 datert. 09.01.2008.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 13.11.2006.

Innhold

Planløsning 4.etg: Entré/gang, bod, bad/vaskerom, 3 soverom, toalettrom, stue og kjøkken.

Annet: Bod i kjeller.

Areal

BRA - i: 126 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 6 m²

BRA totalt: 138 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod.

1. etasje

BRA-b: 6 m²

4. etasje

BRA-i: 126 m² Entré, bod, toalettrom, 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

18 m² Balkong.

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 og soverom til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 17,8 m².

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

Utgang fra soverom til innglasset balkong.

Balkongen ble målt til ca. 6,3 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "BRA-b" i gjeldende etasje.

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

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

Kjeller:

Kjellerbod ble målt til ca. 6,4 m².

Boden er merket med nr: 2

Felles garasjeanlegg:

Biloppstillingsplassene ble målt til ca. 11,4 m².

Plassen er merket med nr: 4 & 5

Standard

Entré:

Du ønskes velkommen av en innbydende entré. Entréen er innredet med en praktisk skyvedørsgarderobe som tilbyr godt med oppbevaring til sko og yttertøy. Entreen

er romslig, og her er det også mulighet til å møblere med flere løsninger.

Stue:

Romslig stue med store vindusflater fra to sider, noe som gir godt med lysinnslipp. Stuen har god plass til å møblere i ulike soner, med blant annet sofa- og spisegruppe. Det er montert gasspeis i stuen, noe som bidrar til en hyggelig atmosfære. Fra stuen og hovedsoverommet er det utgang til en stor og solrik balkong på hele 17,8 kvm pluss 6,3 kvm innglasset balkong, noe som bidrar til at balkongen også kan brukes i all slags vær. Balkongen har fantastiske solforhold fra morgen til kveld, og her kan man nyte panoramautsikten. Det er montert markise og varmelamper på uteplassen.

Kjøkken:

Separat kjøkken som er innredet med "Norema" kjøkkeninnredning fra byggeårene. Innredningen har profilerte fronter, benkeplate i kompositt med nedfelt kum i rustfritt stål og fliser på vegg over benkeplate. Det er også belysning via ledlys under overskap. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp, stekeovn og integrert kombiskap kjøøl/frys. Det er avtrekk over stekesone. Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert. På kjøkkenet har man også plass til egen spisegruppe.

Bad/vaskerom:

Pent, flislagt bad/vaskerom fra byggeår. Rommet er innredet med servantskap med profilerte fronter, benkeplate og nedfelt servant. Videre er det skap og speil med lysarmatur på vegg over servant. Det er veggmontert toalett og dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Innerst på badet har man egen sone for vaskerom. Her er det opplegg for vaskemaskin samt overskap og underskap med benkeplate. Det er avtrekk i himling.

Toalettrom:

Det er adkomst til praktisk toalettrom fra entreen.

Toalettrommet er fra byggeår, og har flislagt gulv med gulvvarme. Eller er det fliser på vegger og glatt, malt himlingsflater. Rommet er innredet veggmontert toalett og servant med folierte fronter. Det er speil og lysarmatur på vegg over servanten. Det er avtrekk i himling.

Soverom:

Leiligheten har 3 gode soverom, hvorav alle har garderobeskap.

Lagringsplass:

Leiligheten har en innvendig bod. Ellers disponerer man en kjellerbod på ca. 6,4 kvm.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger: Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys.

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.

-Lysekroner i stuen medfølger ikke.

-Varmelamper på terrasse medfølger.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Remi Bjørnstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Jeg oppdaget lekkasje under vasken på kjøkkenet; en pakning var gåen. Den blir reparert og byttet mandag 8. juni 2026.

Arbeid utført av: Rørleggerservice Bjørn Moren.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet vifte tilhørende ventilasjonsanlegget i april 2026.

Arbeid utført av: Aarseth Boligventilasjon.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Det utføres jevnlig kontroll av gasspris i regi av Riddertunet sameie.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Gjøres jevnlig i hht sameiets vedlikeholdsplan av utvendig fasade.

Arbeid utført av: Usikker dette er det Sameiet som administrerer.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold

vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Beskrivelse: Det skal gjøres noe vedrørende gassanlegget til høsten, måling av forbruk for 2025/2026 detaljer kan fås hos styreformann.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæringer/ dokumentasjon fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

Det foreligger en "sluttkontroll" Datert 19.09.06.

Utførende: Leithe Elektro AS, montør Frode Braaten.

Ingen avvik frem kommer i dokumentet, kontroll = OK.

Moderniseringer og påkostninger: Selger opplyser om følgende:

-Byttet viften for ventilasjon i begynnelsen av mai 2026.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. 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:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Vinduer

Avvik:

- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle, har passert over halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

Tiltak:

- Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens:

- Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Dører

Avvik:

- Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle, har passert halvparten av forventet levetid. Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme. Likevel oppfyller bygningsdelene sin tiltenkte funksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

Tiltak:

- Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

Bad/vask

Overflater gulv

Avvik:

- 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).

- Fallforholdene både utenfor og i dusjonen tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger.

Tiltak:

- Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens: Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

Bad/vask

Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010. Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje. Dette fordi man ikke kan

bekreftede kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Tiltak:

- Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket. Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres. Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Konsekvens:

- Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.

Bad/vask

Sanitærutstyr og innredning

Avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Servantskuffen på badet var noe hard å åpne/lukke, kan ha behov for lokal justering/smøring. Normal og forventet bruksslitasje er observert.

Tiltak:

- Det bør undersøkes nærmere hvilken løsning som er etablert. På byggetidspunktet var det ikke nødvendigvis krav om lekkasjespalte. Dersom det foreligger dokumentert poseløsning eller annen godkjent lekkasjesikring, kan dette ha betydning for vurderingen av tilstandsgrad. Ved eventuell etablering av ny lekkasjespalte bør det først undersøkes om dette lar seg utføre med hensyn til rommets oppbygning og eksisterende installasjoner.

Konsekvens:

- Innebygget sistene: Dersom lekkasje fra innebygget sistene ikke synliggjøres, kan vann lekke skjult inn i konstruksjonen over tid. Dette kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader dersom lekkasjen ikke oppdages tidlig.

Toalettrom

Overflater og konstruksjon

Avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det anbefales å montere lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner, for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell vannlekkasje. Det er ellers registrert normal og forventet bruksslitasje i rommet.

Tiltak:

- Det bør undersøkes nærmere hvilken løsning som er etablert. På byggetidspunktet var det ikke nødvendigvis krav om lekkasjespalte. Dersom det foreligger dokumentert poseløsning eller annen godkjent lekkasjesikring, kan dette ha betydning for vurderingen av tilstandsgrad.
- Ved eventuell etablering av ny lekkasjespalte bør det først undersøkes om dette lar seg utføre med hensyn til rommets oppbygning og eksisterende installasjoner.

Konsekvens:

- Innebygget sisterner: Dersom lekkasje fra innebygget sisterner ikke synliggjøres, kan vann lekke skjult inn i konstruksjonen over tid. Dette kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader dersom lekkasjen ikke oppdages tidlig.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Avvik:

- Det er ikke synlig innholdsfortegnelse for rørene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva. Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet eller toalettrom. Dette var ikke et krav på oppføringstiden. Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.
- Bemerkning - overløp: rørsjakt eller ned til kjeller. Det er observert overløp fra innsiden av fordelerskapet, men det er ikke tydelig hvor dette er ført. Det kunne ikke påvises om overløpet ledes til felles Forholdet bemerkes da det ikke ble observert synlig utløp/lekkasjevarsling inne på badet. Det anbefales å avklare hvor overløpet er ført, slik

at eventuell lekkasje fra fordelerskapet blir synliggjort og håndtert på en tilfredsstillende måte.

Tiltak:

- Innholdsfortegnelse: Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening. Tiltak: Etabler/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelerskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold til hva de betjener.
- Lekkasjevarsler med sensor og magnetventil anbefale at ettermonteres på kjøkkenet og toalettrom. Konsekvens: Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank

Avvik:

- Over halvparten av forventet levetid på VVB er passert. Vanninstallasjoner anses som en utsatt bygningsdel. Tatt alder i betraktning kan skader oppstå som følge av aldring.
- Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt. Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen. Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Tiltak:

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

Konsekvens:

- alder = vannlekkasje. Stikkontakt = mulig brannfare, i verste fall.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Ingen

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

Avvik:

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

- Entrédøren er ikke merket med brann- og/eller lydklassifisering.

- Utvendig rekkverk:

Konsekvens: Rekkverkets lave høyde kan gi økt risiko for fall ved bruk.

Tiltak: For å lukke avviket må rekkverk utbedres slik at høyde og avstander blir tilfredsstillende.

- Entrédør

Konsekvens: Når entrédøren ikke er merket med brann- og/eller lydklassifisering, kan det ikke verifiseres om døren har dokumenterte egenskaper for brannmotstand og lydreduksjon. Dette kan ha betydning for sikkerhet ved brann og for lydisolering mellom leilighet og fellesareal.

Tiltak: Det bør undersøkes om det foreligger dokumentasjon på dørens brann- og lydklassifisering. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør døren vurderes nærmere av fagkyndig. Ved utskifting bør det monteres dør med dokumentert brann- og lydklasse tilpasset byggets krav og bruk.

Øvrig informasjon

Adresse

Kirkeveien 127H, 1900 FETSUND

Gnr. 438, bnr. 45, snr. 29
i Lillestrøm kommune.

Selger

Erling Håkon Uggedal

Sameie

Riddertunet boligsameie

Organisasjonsnummer: 990474907

Sameiets navn er Riddertunet Boligsameie. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg på gnr. 438 bnr. 45 i Lillestrøm kommune. Sameiet består av 29 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner. Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer fremgår av den seksjoneringsbegjæring ved vedlegg.

Sameiet består av 29 seksjoner – fordelt på 3 bygninger. S.nr. 1 og nr. 2 i bygg nr. C (nr. 129) har egne adskilte utearealer – nærmere regulert/beskrivet i plantegningen.

Samtlige seksjoner har alle eksklusiv bruksrett til egne parkeringsplass/parkeringsplasser og boder på fellesarealområde – jfr. vedlegg garasjeplan og bodplan som viser tildelt plass. S.nr. 10, 11 og 12 i bygg A (nr. 131) samt s.nr. 23 og 26 i bygg B (nr.127) og s.nr. 1 og 2 i bygg C (nr. 129) har utendørs parkeringsplasser.

Alle seksjonseiere og leietakere er deltakere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Styreleder informerer pr. mail 04.06.2026:

For innværende år så byttes lysarmaturer og lypærer til LED i fellesarealene.

Grunnmur i blokk nr. 131 pusses ned og males.

Ellers fortløpende vedlikehold.

Vi vil ikke øke husleien i innværende år.

Det fremgår av innkalling til årsmøte 2026:

Styrets arbeid:

-I 2024 bestilte styret en gjennomgang av det elektriske

anlegget ved TB Hansen. Det framkom avvik, og alle disse er rettet opp i 2025. Lysarmaturene i garasjeanleggene i alle tre blokkene ble skiftet ut av Laukas Elektriske AS. Batteriene er byttet i nøddlys.

-I løpet av vår/sommer skiftet MB Bygg panel på trappehus, nødtrapp og karnapp i 127. Det er kjøpt inn og satt opp nye postkasser ved inngangsdøra.

.Parkeringsplassene ute og inne er tegnet opp på nytt. Nye skilt er kjøpt inn og satt opp ved de nye beboerplassene som er tilknyttet infrastrukturen for elbillading.

-Da en av beboerne meldte om behov for å skifte markiser foretok styret en gjennomgang av det som finnes på markedet. Det er viktig med et ensartet preg i sameiet. Styret kom fram til følgende anbefaling: Beboere kan velge mellom to forskjellige duker; Sattler 338 712 120 (ensfarget gulbeige) eller Sattler 338 639 120 (med svake striper). Utvendige persienner er standard i dag. Det kan være aktuelt å skifte til Zipscreen når persienner ryker. Styret åpner for dette og beboere som ønsker å skifte til Zipscreen må velge Serge 108 112 grey-sand.

-Det er gjennomført vedlikeholdsarbeid på begge utekranene i 131.

-Garasjeportåpneren er skiftet i 129 og 131.

-Styret har forberedt vedtektsendring for installering av varmepumpe og oppbevaring av propan.

-Det er gjennomført kartlegging av stålsøyler som trenger behandling.

-Styret har behandlet forespørsel om innglassing av veranda. Beboer er selv ansvarlig for å søke Lillestrøm kommune om godkjenning for slike tiltak. Godkjenningen skal sendes styret før tiltaket igangsettes. Mer informasjon om dette legges på VIBBO.

-Det var høsten 2025 vanninntrenging i taket hos beboer i 129. Recover har foretatt utbedringene inne i leiligheten mens Akershus Tak har gjort arbeidene på taket. Innvendige arbeider er en forsikringssak, mens takarbeidene måtte sameiet dekke.

-Det ble også meldt om inntrenging av vann i bod i 129. Det er nødvendig å drenere rundt deler av blokka. Det har vært befaringer, pristilbud er innhentet og arbeidene vil

bli utført våren 2026.

-Skadedyrbekjempelsesfirmaet Pelias har regelmessig tømning av fellene og sender detaljerte rapporter til styret.

-3. parts kontroll er gjennomført på gassanlegget, og det er gjennomført årlig service og ettersyn av gassspeisene.

-Befaring og forhandlinger er gjennomført med to leverandører for revisjon av gasstank.

-Henvendelser fra beboere er fulgt opp fortløpende.

-Dugnad er gjennomført vår og høst. Det var tradisjonell julegrantenning med påfølgende gløgg og pepperkaker hos styreleder. Trivselsansvarlig i styret arrangerte tur for beboerne til Galleri Wurth.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Storebrand Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 9658130

Husdyr: Det fremgår av husordensregler:

-Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

-Hunder skal luftes i bånd.

-Det er tillatt med hund og innekatt.

-Hundeekskremer skal fjernes umiddelbart av hundeeier.

-Det må meldes til styret om dyrehold.

Forkjøpsrett: Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning: Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt ved henvendelse til megler.

Det fremgår av årsregnskapet: Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og

årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik:

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak bytte panel på trappehusene og karnappen på nr. 127. Oppgaven ble litt mer omfattende enn planlagt.

Resultat:

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital:

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 812.984,-.

Budsjett 2026:

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader:

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på 3,8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2026

Vedtekter/husordensregler

Megler har kopi av selskapets vedtekter og husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det fremgår av vedtektene: "Ved salg av en seksjon plikter selgeren/sameieren å fremlegge gjeldende vedtekter for kjøperen. Samtidig innhente kjøperens aksept for at disse vedtekter er bindende for seg." Ved budgivning bekrefter/aksepterer interessent at vedtekter er bindende for seg.

Energiklasse

D

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Gasspeis i stue.
- Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.
- Varmekabler på bad/vaskrom.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømtøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger m/tilhørende anlegg. Inngår i reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for "0203 R0301- Boliger Ridderkroa , gnr/bnr 38/45 og 41/33 m.fl.

Eiendommen ligger i følge kart fra kommunen i område med mulighet for marin leire, hvor muligheten er kategorisert til "svært stor".

Aktsomhetsområde for kvikkleire viser at boligen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Aktsomhetskart for kvikkleire i Lillestrøm kommune, utarbeidet av NVE, viser områder med potensiell fare for kvikkleireskred. Siden store deler av kommunen ligger under marin grense (ca. 200 m.o.h.), er store arealer definert som aktsomhetsområder. Kartet brukes for å identifisere behov for geotekniske undersøkelser ved byggesaker. Eiendommen ligger i "medium faresone" med "risikoklasse 4".

Kartet for radon aktsomhet viser at boligen ligger i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad.

Tinglyste heftelser

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

3205/438/45/29:

08.01.1969 - Dokumentnr: 990058 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:438 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1978 - Dokumentnr: 105023 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3205 Gnr:438 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2005 - Dokumentnr: 15528 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om avgivelse av nødvendig grunn til å bygge/utbedre veg 277

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver

Fet kommune/Statens vegvesen - Region Øst

Overført fra: Knr:3205 Gnr:438 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2006 - Dokumentnr: 305314 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:438 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2006 - Dokumentnr: 427236 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 29

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 126/2427

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. 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 via privat stikkvei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie av hele seksjonen er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf.

eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Ved utleie av seksjonen plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrerin

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.

Boligen vaskes ikke ytterligere før overtagelse enn hva den fremstår på visning.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtagelse avtales mellom kjøper og

selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema 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 eiendomsmedler 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 selges 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 næringsssammenheng, 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 avvike 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 uopfordret 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.

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 dekningsalg 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 for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 63 094,39
 Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 3 200,00
 Markedspakke inkl. foto, stor annonse på FINN.no, Ukens bolig i 7 dager, Emera digital mm. kr 27 900,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 16 900,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk (privatvisninger er gratis) kr 3 200,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 17 310,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 141 504,39
 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
 Tlf: 992 74 052

Sander Svendsen
 Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner
sander.svendsen@emera.no
 Tlf: 418 53 331

Ansvarlig megler

Gina Cecilie Løkker Granli
 Eiendomsmegler | Partner
gina.granli@emera.no
 Tlf: 992 74 052

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
 Organisasjonsnummer 936357660
 Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA
 Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

04.06.2026

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 samarbeidspartene 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

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

KIRKEVEIEN 127H

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260163	
Selger 1 navn	
Else Karin Uggedal	
Gateadresse	
Kirkeveien 127H	
Poststed	Postnr
FETSUND	1900
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Erling Håkon Uggedal	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	6
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	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

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: EKU

1

Document reference: 04260163

- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter 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
- 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
- 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
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 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
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- Beskrivelse

Det skal gjøres noe vedrørende gassanlegget til høsten, måling av forbruk for 2025/2026 detaljer kan fås hos styreformann

- 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

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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
Else Karin Uggedal	826328a0c4f39757efd73 7ed8ea70195711fc463	04.06.2026 09:20:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260163

- 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



 4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

 Kirkeveien 127 H, 1900 FETSUND

 LILLESTRØM kommune

gnr. 438, bnr. 45, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 22179-26124

Eiendomsverdi ref nr: KH6960

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: 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.

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 grunn
- 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

4-roms selveierleilighet i 4. Etasje med balkong.
Beliggende i Fetsund, Hval.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt, men har enkelte moderniserings- og utbedringsbehov på sikt knyttet til badet.

Balkong:

Utgang fra stue og soverom til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 17,8 m².
Balkonggulv i terrassefliser og partier med fliser, oppe på støpt betongdekke.
Innglasset del med foldedører i glass og overbygget tak, målt til ca. 6,3 m².
Rekkverk i stål med stående spiler.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,98 m.
Det er montert markise og varmelamper på uteplassen.

Teknisk:

Leiligheten er bygget med felles mekanisk ventilasjon.
Oppvarming via gasspeis i stue og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmtvann fra bereder plassert i bad/vaskerom.

Toalettrom:

Toalettrom fra byggeårene.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Ellers fliser på vegger og glatt, malt himlingsflate.
Servant med folierte fronter.
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Avtrekk i himling.

Bad/vaskerom:

Flislagt baderom fra byggeårene.
To stk Blücher sluk, i rustfritt stål.
Servantskap med profilerte fronter og benkeplate og nedfelt servant.
Skap og speilmed lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Vaskerommet:
Opplegg for vaskemaskin.
Overskap og underskap med benkeplate, samt nedfelt kum i rustfritt stål.
Avtrekk i himling.

Kjøkken:

"Norema" kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal og noe eldre standard, fremstår vedlikeholdt.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate i kompositt med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Belysning via ledlys under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin (ny i

2026), 1-greps kran, platetopp, integrert stekeovn og integrert kombiskap kjøll/frys.
Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Avtrekk over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

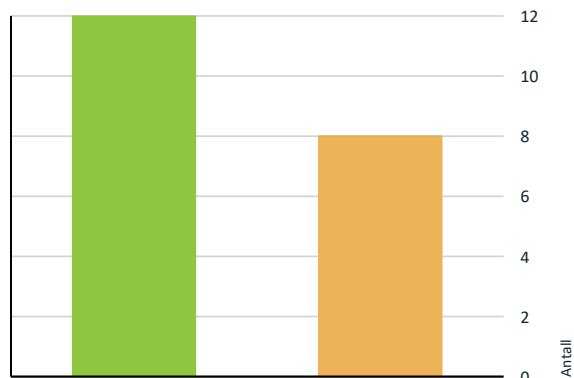
4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

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

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 4.Etasje > Bad/vask > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 4.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4.Etasje > Bad/vask > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4.Etasje > Bad/vask > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår

2006

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle, har passert over halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp. Enkelte vinduer subber noe mot karm, har behov for lokal justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør med trerammer fra byggeåret. Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdørene med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle, har passert halvparten av forventet levetid. Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme. Likevel oppfyller bygningsdelene sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskifting må påregnes på sikt.

101 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue og soverom til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 17,8 m². Balkonggulv i terrassefliser og partier med fliser, oppe på støpt betongdekke. Innglasset del med foldedører i glass og overbygget tak, målt til ca. 6,3 m².

Rekkverk i stål med stående spiler. Rekkverkhøyde ble målt til ca. 0,98 m. Dette tilfredstiller ikke dagens krav.

Det er montert markise og varmelamper på uteplassen.

Utvendig vedlikehold på balkong og slikt, gjøres av sameiet.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning. Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en samlet vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

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

Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.

Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.

Taket er ikke inspisert ved befarings, 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. Drenerings 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:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med beleg. Inngangsplan har flislågt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanelegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

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.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på toalettrom og bad/vaskerom.
Ellers 3 stavs parkett.

Gulvvarme på toalettrom og bad/vaskerom.

—

Vegger:

Flisatte vegger på toalettrommet og badet.
Ellers malt tapet med strukatur.

—

Himlinger:

Glatte, malte, himlingsflater.

Downlights i entréen og i stue.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,43 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 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».

Bemerkning:

Parkettgulvet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, fremstår som estetisk karakter, modernisering etter hva som er viktig for kjøper.

Tilstandsrapport

Kan overflatebehandles eller moderniseres.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er vesentlig nedsatt.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere 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 12 mm planavvik gjennom hele rommet.

Entré: Det ble målt 13 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 10 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 fastsatt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:

Baderomsdør (dørblad og listverk) har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

—

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.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASK

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeårene.

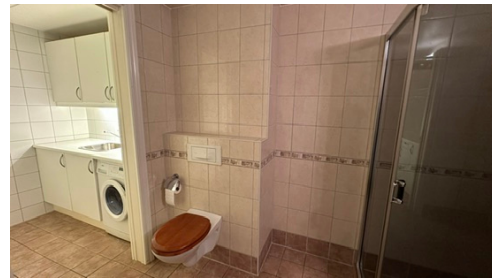
Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid.

Tilstandsrapport

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuksikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger. Badet har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuksikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger. Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekrefte. Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet. Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.



4. ETASJE > BAD/VASK

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Det er registrert stedvis riss i flisfuger. Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

4. ETASJE > BAD/VASK

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 22 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 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).
- Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

4. ETASJE > BAD/VASK

102 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to sluk i rommet.

Hovedsluk:

Blücher sluk, i rustfritt stål.

Sluk i dusjsone og under skap/vaskemaskin.

Generell info om sluk:

Merk at 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.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.

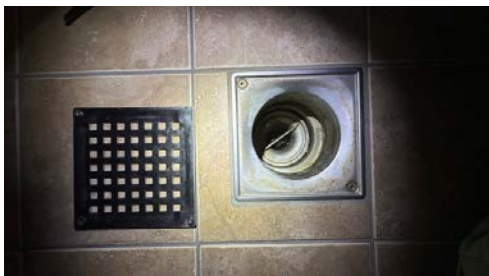
Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befarings. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASK

102 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter og benkeplate og nedfelt servant.
Skap og speilmed lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Vaskerommet:

Opplegg for vaskemaskin.
Overskap og underskap med benkeplate, samt nedfelt kum i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Servantskuffen på badet var noe hard å åpne/lukke, kan ha behov for lokal justering/smøring.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Innebygget sisterner

Konsekvens: Dersom lekkasje fra innebygget sisterner ikke synliggjøres, kan vann lekke skjult inn i konstruksjonen over tid. Dette kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader dersom lekkasjen ikke oppdages tidlig.

Tiltak: Det bør undersøkes nærmere hvilken løsning som er etablert. På byggetidspunktet var det ikke nødvendigvis krav om lekkasjespalte. Dersom det foreligger dokumentert poseløsning eller annen godkjent lekkasjesikring, kan dette ha betydning for vurderingen av tilstandsgrad.

Ved eventuell etablering av ny lekkasjespalte bør det først undersøkes om dette lar seg utføre med hensyn til rommets oppbygning og eksisterende installasjoner.

4. ETASJE > BAD/VASK

101 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Det er opplyst at ventilasjonsanlegget går kontinuerlig.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASK

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

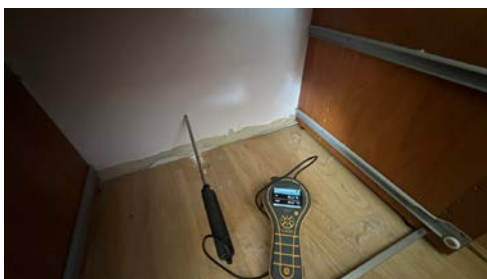
Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 42% ved 23°C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. (Fuktsøk med pigger i treverket ble ikke relevant her grunnet bunnsvill av stål inne i veggen).

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

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

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringdagen.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

"Norema" kjøkkeninnredning fra byggeårene.

Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal og noe eldre standard, fremstår vedlikeholdt.

Innredning med profilerte fronter.

Benkeplate i kompositt med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser på vegg over benkeplate.

Belysning via ledlys under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin (ny i 2026), 1-greps kran, platetopp, integrert stekeovn og integrert kombiskap kjølfrys.

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

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

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 og innredning, hvor bruksfunksjonen ikke er vesentlig nedsatt.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator,

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.

Bemerkning:

Flexibele kanaler brukes ofte i enklere ventilasjonssystemer, men er vanligvis ikke anbefalt for permanent kjøkkenavtrekk.

Dette skyldes risiko for fettansamling og økt brannfare. Det er bedre å bruke faste metallrør eller godkjente glatte kanaler, da disse er lettere å rengjøre og gir bedre luftstrømssegenskaper.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeårene.

Overflater:

Flislagt gulv med gulvvarme.

Ellers fliser på vegger og glatt, malt himlingsflate.

Installasjoner:

Servant med folierte fronter.

Speil og lysarmatur på vegg over servanten.

Veggmontert toalett.

Avtreksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det anbefales å montere lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner, for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.

Det er ellers registrert normal og forventet bruksslitasje i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Innebygget sisterner

Konsekvens: Dersom lekkasje fra innebygget sisterner ikke synliggjøres, kan vann lekke skjult inn i konstruksjonen over tid. Dette kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader dersom lekkasjen ikke oppdages tidlig.

Tiltak: Det bør undersøkes nærmere hvilken løsning som er etablert. På byggetidspunktet var det ikke nødvendigvis krav om lekkasjespalte. Dersom det foreligger dokumentert poseløsning eller annen godkjent lekkasjesikring, kan dette ha betydning for vurderingen av tilstandsgrad.

Ved eventuell etablering av ny lekkasjespalte bør det først undersøkes om dette lar seg utføre med hensyn til rommets oppbygning og eksisterende installasjoner.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber.
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets utførelse.

Fordelerskapet har overløp med avrenning, trolig til kjeller eller felles området.
Lokale stoppekraner lokalisert under vasken på vaskerommet.

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 bereder og 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 fastsatt 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 synlig innholdsfortegnelse for rørene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet eller toalettrom.
Dette var ikke et krav på oppføringstiden.

Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.

Bemerkning - overløp:

Det er observert overløp fra innsiden av fordelerskapet, men det er ikke tydelig hvor dette er ført. Det kunne ikke påvises om overløpet ledes til felles rørsjakt eller ned til kjeller.

Forholdet bemerkes da det ikke ble observert synlig utløp/lekkasjevarsling inne på badet.

Det anbefales å avklare hvor overløpet er ført, slik at eventuell lekkasje fra fordelerskapet blir synliggjort og håndtert på en tilfredsstillende måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

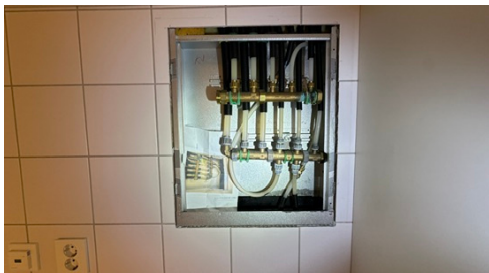
Tilstandsrapport

- **Innholdsfortegnelse**

Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.
Tiltak: Etabler/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelerskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold til hva de betjener.

- **Lekkasjevarsler med sensor og magnetventil anbefale at ettermonteres på kjøkken og toalettrom.**

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



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hele anleggets utførelse.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

—

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 fastsatt etter en samlet vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har felles mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad, toalettrom og kjøkken.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i underskap på vaskerommet.
Volum: 100 liter.
Produksjonsår: 2004.

Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet levetid på VVB er passert. Vanninstallasjoner anses som en utsatt bygningsdel. Tatt alder i betraktning kan skader oppstå som følge av aldring.
- Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt. Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen. Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens - alder = vannlekkasje. Stikkontakt = mulig brannfare, i verste fall.

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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 bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

Sikringskap lokalisert i boden.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer, noen med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 11 fordelingskurser.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringskapet.

Tilstandsrapport

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.

2006 Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggets oppføringstidspunkt, senere endret. Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent/bekreftet når ble utført.

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

Ja 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?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

Det foreligger en "sluttkontroll" Datert 19.09.06.

Utførende: Leithe Elektro AS, montør Frode Braaten.

Ingen avvik frem kommer i dokumentet, kontroll = OK.

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/selger 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 sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja • Det bemerkes at lyspærene i enkelte downlights ikke fungerte på befaringstidspunktet.

• Komfyrvakt er ikke installert, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

Tiltak: Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte branntilfäll, i tråd med dagens krav i NEK 400.

Konsekvens: Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre branntilfäll dersom komfyren etterlates uten tilsyn.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.
Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

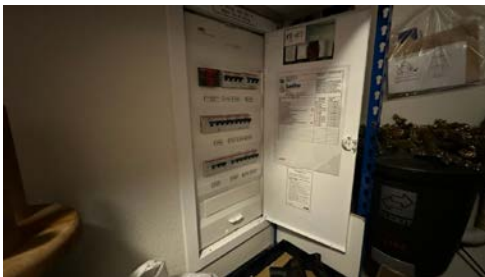
En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.
Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling på VVB etter gjeldende forskrift. Fast tilkobling.
Konsekvens: Varmegang i stikkontakten kan være til brann.

• For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

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

• Entrédøren er ikke merket med brann- og/eller lydklassifisering.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

- **Utvendig rekkverk:**

Konsekvens: Rekkverkets lave høyde kan gi økt risiko for fall ved bruk.

Tiltak: For å lukke avviket må rekkverk utbedres slik at høyde og avstander blir tilfredsstillende.

- **Entrédør**

Konsekvens: Når entrédøren ikke er merket med brann- og/eller lydklassifisering, kan det ikke verifiseres om døren har dokumenterte egenskaper for brannmotstand og lydreduksjon. Dette kan ha betydning for sikkerhet ved brann og for lydisolering mellom leilighet og fellesareal.

Tiltak: Det bør undersøkes om det foreligger dokumentasjon på dørens brann- og lydklassifisering. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør døren vurderes nærmere av fagkyndig. Ved utskifting bør det monteres dør med dokumentert brann- og lydklasse tilpasset byggets krav og bruk.

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

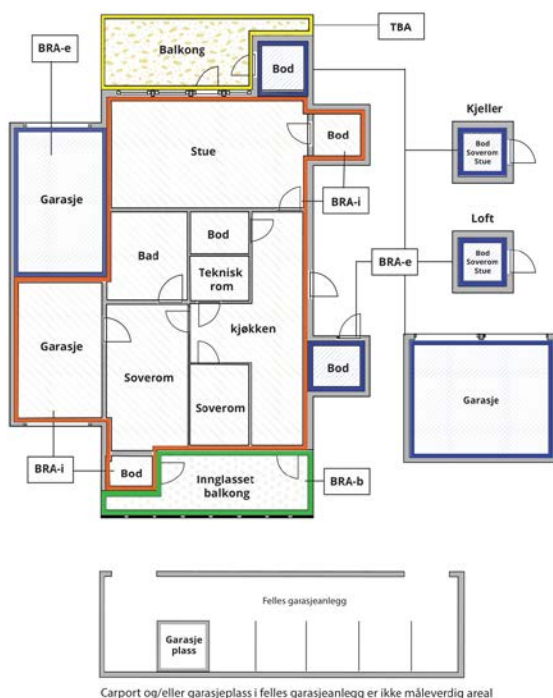
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	126		6	132	18
Kjeller (Bod)		6		6	
SUM	126	6	6		18
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, bod, toalettrom, 3 soverom, bad/vask, kjøkken, stue		
Kjeller (Bod)		Bod	



Kommentar

Entré/gang, bod, bad, 3 soverom, toalettrom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue og soverom til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 17,8 m².

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

Utgang fra soverom til innglasset balkong.

Balkongen ble målt til ca. 6,3 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "BRA-b" i gjeldende etasje.

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

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

Kjeller:

Kjellerbod ble målt til ca. 6,4 m².

Boden er merket med nr: 2

Felles garasjeanlegg:

Biloppstillingsplassene ble målt til ca. 11,4 m².

Plassen er merket med nr: 4 & 5

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 valget av rombetegnelse i rapporten.

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

Rombetegnelser 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger



Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	438	45	0	29		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kirkeveien 127 H

Hjemmelshaver

Uggedal Erling Håkon

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0302

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig



Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felleseie tomt: 8 295 m²
- 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.

Balkong - utelys

Det er opplyst om at det skal gjøres oppgraderinger for alle byggene, og alle beboerne har fått tilbud om å oppgradere utelyset på balkongene.

Bebyggelsen

Boligblokk over 4 etasjer.

Med felles garasjeanlegg.

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.

Bygningen ble tatt i bruk i 2006 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger bindingsverk med partier med stående og liggende kledning.

Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp eller shingel.

Rammetillatelse 12/04-2005

Igangset.till 12/04-2005

Tatt i bruk (GAB) 10/10-2006

- 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.

Oppgraderinger gjort i bygget i henhold til opplysninger fra eier:

2026: Ble viften til felles mekanisk avtrekk byttet.

2008: Ble det bygget innglasset balkong, godkjenning fra kommunen foreligger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger. (ikke oversendt)	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Eier/selger	02.06.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	02.06.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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 slitasje: 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.

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

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

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/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

PERSONVERN



Forutsetninger

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 revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/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/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

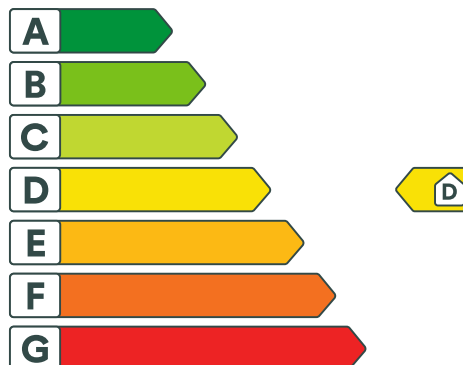
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

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

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler. .



Adresse Kirkeveien 127H, 1900 FETSUND	
Dato for energimerking 03.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-306943
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 23959216
Gårdsnummer 438	Bruksnummer 45
Seksjonsnummer 29	Bruksenhetsnummer H0302



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 130,0 m²	Oppvarmet bruksareal 126,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Gass, Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
160,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 178,95 kWh/m²	Totalt levert pr. år 22 547 kWh
---------------------------------------------------	-------------------------------------------



Kirkeveien 127H, 1900 FETSUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kirkeveien 127H, 1900 FETSUND



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

ORDENSREGLER

Riddertunet Boligsameie



ORDENSREGLER FOR RIDDERTUNET BOLIGSAMEIE

Ordensreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

LEILIGHETEN

- Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager og mellom kl. 24.00 og kl. 09.00 på fredager og lørdager.
- Det skal ikke foretas støyende arbeid på hverdager etter kl. 21.00, eller på søn- og helligdager.
- Det må tas hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner, grilling utendørs, høy musikk og ved festing.
- Risting av tepper, dyner, etc. skal ikke skje fra balkongen.
- Blomsterkasser skal festes på innsiden av balkongrekkverket.
- Feil på ventilasjon, vann, garasjeanlegg eller elektriske installasjoner skal meldes til styret omgående. Beboere bør sørge for skadebegrensende tiltak.
- Montering av synlig parabolantenne er ikke tillatt.
- Fremleie skal godkjennes av styret.
- Grilling med kull på balkongen er ikke tillatt.

FELLESAREAL

- Fellesarealet er åpent for alle.
- Bepanting og nysådde plener må vernes ekstra godt.
- Sjøppel skal sorteres i henhold til påskrift på søppelcontainerne. Det er forbudt å sette fra seg søppel utenfor søppelcontainerne.
- Det skal ikke lagres eller oppbevares ting i oppgangene (søppel, sykler, vogner, etc.).
- Inngangsdører til trappeoppgang og garasje skal være låst.
- Alle dører til fellesarealene skal være låst.

DYREHOLD

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Hunder skal luftes i bånd.
- Det er tillatt med hund og innekatt.
- Hundeeskrementer skal fjernes umiddelbart av hundeeier.
- Det må meldes til styret om dyrehold.

GARASJE/MOTORKJØRETØY

- Alle leilighetene har garasjeplass eller uteplass. Plassene skal benyttes.
- Parkering på gangfelt og i veier er forbudt.
- Unødvendig bruk av horn, rusing eller motor på tomgang er forbudt.
- Lek i garasjeanlegget er forbudt.

TRIVSEL

Det beste hadde vært om disse reglene du nå har lest hadde vært overflødige.

Vi som bor i Riddertunet Boligsameie, kommer fra forskjellige miljøer og trenger visse regler for å innpasse oss i bomiljøet. Et godt bomiljø er ikke noe en får gratis, så alle må tenke over hva vi selv kan bidra med for å skape trivsel og et godt bomiljø☺

VEDTEKTER

Riddertunet Boligsameie



VEDTEKTER FOR RIDDERTUNET BOLIGSAMEIE

Innholdsfortegnelse

1	Navn og formål.....	4
2	Organisering av sameiet.....	4
3	Sameiernes bruksrett.....	4
4	Vedlikehold.....	4
5	Rettslig rådighet.....	5
6	Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter.....	5
7	Sameiernes ansvar utad.....	5
8	Sameiermøtet.....	5
8.1	Sameiermøtets myndighet.....	5
8.2	Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet.....	5
8.3	Møte.....	6
8.4	Innkalling til møte.....	6
8.5	Hvilke saker sameiermøtet skal behandle.....	7
8.6	Møteledelse. Protokoll.....	7
9	Styret.....	7
9.1	Valg av styre.....	7
9.2	Styremøter.....	8
9.3	Styrets oppgaver.....	8
9.4	Styrets beslutningsmyndighet.....	8
10	Forretningsfører.....	8
11	Inhabilitet.....	8
12	Hvem som kan forplikte sameiet utad.....	8
13	Mindretallsvern.....	9
14	Regnskap.....	9
15	Revisjon.....	9
16	Panterett for sameiernes forpliktelser.....	9
17	Bygningsmessige arbeider.....	9
18	Pålegg om salg og krav om fravikelse.....	9
19	Skader / Forsikring.....	10

20	Veirett	10
21	Diverse	10
22	Eierseksjonsloven	10
23	KOMMENTARER	11
23.1	<i>Generelt</i>	11
23.2	<i>Til pkt 2 - Eierseksjonene</i>	11
23.3	<i>Til pkt 3 - Sameiernes bruksrett</i>	12
23.4	<i>Til pkt 4 - Vedlikehold</i>	12
23.5	<i>Til pkt 5 - Rettslig rådighet</i>	12
23.6	<i>Til pkt 6 - Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter</i>	12
23.7	<i>Til pkt 7 - Sameiernes ansvar utad</i>	12
23.8	<i>Til pkt 8 - Sameiermøtet</i>	12
23.9	<i>Til pkt 9 - Styret</i>	13
23.10	<i>Til pkt 10 - Forretningsfører</i>	13
23.11	<i>Til pkt 11 - Inhabilitet</i>	13
23.12	<i>Til pkt 12 - Hvem som kan forplikte sameiet utad</i>	13
23.13	<i>Til pkt 13 - Mindretallsvern</i>	13
23.14	<i>Til pkt 14 - Regnskap</i>	13
23.15	<i>Til pkt 15 - Revisjon</i>	14
23.16	<i>Til pkt 16 - Panterett for sameiernes forpliktelser</i>	14
23.17	<i>Til pkt 18 - Pålegg om salg og krav om fravikelse</i>	14
23.18	<i>Til pkt 22 - Eierseksjonsloven</i>	14

1 Navn og formål

Sameiets navn er Riddertunet Boligsameie. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg på gnr. 438 bnr. 45 i Lillestrøm kommune.

Sameiet består av 29 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner. Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 29 seksjoner – fordelt på 3 bygninger.

S.nr. 1 og nr. 2 i bygg nr. C (nr. 129) har egne adskilte utearealer – nærmere regulert/beskrevet i plantegningen.

Samtlige seksjoner har alle eksklusiv bruksrett til egne parkeringsplass/parkeringsplasser og boder på fellesarealområde – jfr. vedlegg garasje plass og bodplan som viser tildelt plass. S.nr. 10, 11 og 12 i bygg A (nr. 131) samt s.nr. 23 og 26 i bygg B (nr.127) og s.nr. 1 og 2 i bygg C (nr. 129) har utendørs parkeringsplasser.

Alle seksjonseiere og leietakere er deltakere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

3 Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet/tilleggsenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av begjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis de ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiermøte kan ved alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ved sameiets etablering har utbygger fastsatt slike ordensregler som gjelder inntil de eventuelt måtte bli endret i senere sameiermøte.

4 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal for egen regning holde bruksenheten/tilleggsenhet som boder, parkeringsplass og balkong/terrasse forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Arealer i parkeringskjeller som ikke er tilleggsarealer betegnes som fellesareal og er sameiets ansvar. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiemøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

5 Rettslig rådighet

- Den enkelte sameier råder som en eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.
- Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.
- Ved salg og utleie av seksjonen plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering.
- Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.
- Ved salg av en seksjon plikter selgeren/sameieren å fremlegge gjeldende vedtekter for kjøperen. Samtidig innhente kjøperens aksept for at disse vedtekter er bindende for seg.

6 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke gjelder bruksenhetene. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Uavhengig av om areal for balkong/terrasser for leiligheter fra og med 1. etg. og oppover ved oppdelingen er gjort som tilleggsareal til seksjonen eller del av denne skal det for slike arealer betales felleskostnader med samme beløp pr.m² som for seksjonen for øvrig. For seksjoner med tilleggsareal i form av parkeringsplass(er) i garasjekjeller betales et tillegg i felleskostnadene som beregnes med en arealfaktor som tilsvarer ¼ av parkeringsplassen(e)s nettoareal.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

7 Sameiernes ansvar utad

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

8 Sameiermøtet

8.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte.

8.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

- Hver seksjon gir én stemme i sameiemøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

- Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
 - samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
 - tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene, og
 - endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).
 - vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

8.3 Møte

- Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
- Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år – og bør avvikles innen utgangen av februar.
- Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til møte

- Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- Blir et sameiermøte, som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

- Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8.5 Hvilke saker sameiermøtet skal behandle

Sameiermøtet skal som en hovedregel behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet;

- behandle og godkjenne styrets årsregnskap, som er knyttet til kalenderåret
- behandle styrets årsberetning som følger regnskapsåret
- velge styrets leder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i prikk-punktene ovenfor, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Møteledelse. Protokoll

- Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.
- Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

9 Styret

9.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha inntil 5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

9.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

11 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 18.

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

12 Hvem som kan forplikte sameiet utad

I felles anleggenger forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

13 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

15 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

16 Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25. Pantekravets størrelse svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført og med mindre lovgivningen anviser et høyere beløp.

17 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser eller annen solforblending, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger, etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Sameier må ikke sette opp radio- eller TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer uten forutgående styregodkjenning. Tilbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for andre sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er meldepliktige til bygningsmyndighetene, må forelegges for sameiets styre for uttalelse før slik melding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Slik avgjørelse er bindende for den seksjonseier som måtte ønske å utføre arbeidet.

18 Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve at seksjonen selges. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører sameierens 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 reglene i eierseksjonsloven § 27.

19 Skader / Forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen svarer sameierne egenandelen. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet.

Skader fremkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte sameier betales av sameieren selv. Den enkelte sameier dekker forsikringen i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

20 Veirett

Det er veirett til sameiet over Fet kommunes (nå Lillestrøm Kommune) eiendom gnr. 28 bnr. 44 i Fet (nå Lillestrøm). En forutsetning for veiretten er at sameiet betaler sin del av kostnadene for vedlikehold av veien etter krav fra kommunen. Kommunen kan selv velge om innkreving nevnt ovenfor skal skje årlig eller for en lengre periode.

21 Diverse

På sameiet finnes pr. dags dato en gasstank. For gasstanken er det betalt et depositum NOK 25.000,- . Gasstanken har normalt en levetid på 30-40 år. Kjøpe- og vedlikeholdsplikter hos Shell. I fall ikke sameiet trer inn i/overtar denne rettighet – forplikter sameiet v/styret seg til å ordne dette selv.

Sameiet inngår selv vedlikeholdsavtale vedrørende heisene i bygg A (nr. 131), B (nr. 127) og C (nr. 129).

Sameiet inngår likeledes serviceavtale vedrørende kloakkpumpeanlegget.

22 Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

23 Jacuzzi/basseng

Det er forbud med Jacuzzi/basseng med over 50 ltr. på veranda eller i leilighet.

24 KOMMENTARER

24.1 Generelt

Disse vedtektene er meget omfattende og bør brukes med forsiktighet. Bestemmelsene er i stor utstrekning avskrift av bestemmelser i eierseksjonsloven, og er langt mer omfattende enn det som er påkrevet etter eierseksjonsloven. Trolig vil det i mange tilfeller være aktuelt å korte ned vedtektene og basere seg direkte på lovens bestemmelser. Det bør derfor vurderes konkret hva man trenger å ta inn i vedtektene i det enkelte tilfellet. Imidlertid kan det av informasjonshensyn være hensiktsmessig med detaljerte vedtekter, slik at sameierne lettere kan orientere seg i de regler som gjelder. Det vil kunne være sameiere som ikke har tilgang til lovteksten eller som finner det vanskelig å orientere seg i den.

Lovens minimumskrav til vedtektene er kun at de skal angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha, eierseksjonsloven § 28. Om minimumsvedtekter og når bruk av minimumsvedtekter kan være aktuelt, se Minimumsvedtekter.

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller framgår av sammenhengen, eierseksjonsloven § 4.

For generell orientering om eierseksjoner, se Generell orientering/sjekkliste.

Hvis det er aktuelt å benytte dette mønsteret som basis for utarbeidelse av vedtekter for sameie i eiendom som ikke er seksjonert, er det viktig å være klar over de begrensningene som er fastsatt i eierseksjonsloven § 2.

Hvis det er aktuelt med bestemmelse om forkjøpsrett, se Bestemmelse om forkjøpsrett og kommentaren til vedtektenes pkt 4.

24.2 Til pkt 2 - Eierseksjonene

Begreper (jf eierseksjonsloven § 6):

Bruksenhet:

- Den del av eiendommen som den enkelte sameier har en varig og eksklusiv bruksrett til. Bruksenheten grenser mot andre bruksenheter i sameiet samt fellesareal. Bruksenheten består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetens formål må fastsettes til enten bolig eller næring.

Bruksenhetens hoveddel:

- En klart avgrenset og sammenhengende del av bygning. Hoveddelen skal ha egen inngang. Hvis det er tale om en boligseksjon er det oppstilt standardkrav jf eierseksjonsloven § 6, sjuende ledd, herunder krav om eget kjøkken, bad og WC.

Bruksenhetens tilleggsareal:

- Andre deler av eiendommen som eieren av hoveddelen har enerett til bruk av, eksempelvis boder, garasjeplass og del av tomt.

Fellesareal:

- De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. De deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen eller som er fastsatt å skulle tjene fellesskapets behov, skal være fellesareal.

Næringsseksjon:

- Seksjon som ikke er boligseksjon.

Sameiebrøk:

- I henhold til eierseksjonsloven § 6 skal det fastsettes en sameiebrøk for hver seksjon. Loven har ingen bestemmelser om hvordan sameiebrøken skal fastsettes. Til tross for at rekvisiten således i utgangspunktet står fritt til å fastsette sameiebrøk, er det antatt å ligge føringer på hvorledes sameiebrøken skal beregnes.
- Det normale vil være at sameiebrøken noenlunde avspeiler de innbyrdes verdiforhold, eksempelvis med utgangspunkt i arealet i et nybygg. Justeringer må kunne foretas basert på verdien av tilleggsdeler eller markedsmessige forhold som beliggenhet mv. Om adgangen til sensur av urimelig sameiebrøk se Ot prp 33 for 1995-96 s. 31.
- Sameiebrøken har betydning for fordelingen av fellesutgifter og felles inntekter, om ikke annet framgår av vedtektene, og for heftelsen overfor tredjemann. Videre har sameiebrøken betydning for stemmeretten i sameier som inneholder næringsseksjon (se § 37), samt ved oppløsning av sameiet.

24.3 Til pkt 3 - Sameiernes bruksrett

Sameiernes bruksrett er regulert i eierseksjonsloven § 19.

Det kan i vedtektene gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett.

24.4 Til pkt 4 - Vedlikehold

Vedlikehold er regulert i eierseksjonsloven § 20.

Fordeling av kostnader til vedlikehold av bygningsdeler som ikke alle har eller har nytte av, bør vurderes særskilt. Her kan det være aktuelt å fritta enkelte seksjoner for andel av utgiftene, jf pkt 5 om fordeling av kostnader.

24.5 Til pkt 5 - Rettslig rådighet

Rettslig rådighet er regulert i eierseksjonsloven § 22. Paragrafen får anvendelse på blant annet bestemmelser om samtykke til overdragelse og utleie samt bestemmelser om forkjøpsrett. Hvis det er aktuelt med vedtektsbestemmelse om forkjøpsrett, se Bestemmelse om forkjøpsrett. Øvrige unntak det kan være aktuelt å ta inn i vedtektene er begrensningen i adgangen til seksjoner én person kan eie og at boligseksjoner ikke kan eies av juridiske personer.

24.6 Til pkt 6 - Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter er regulert i eierseksjonsloven § 23.

Loven bestemmer at kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Loven bestemmer videre at med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling etter sameiebrøk.

Om fastsettelse av sameiebrøken, se kommentarene til pkt 2.

24.7 Til pkt 7 - Sameiernes ansvar utad

Ansvar utad er regulert i eierseksjonsloven § 24.

24.8 Til pkt 8 - Sameiermøtet

Bestemmelser om sameiermøtet i eierseksjonsloven:

- Sameiermøtets myndighet, § 29
- Hvor mange stemmer den enkelte sameier har, § 37
- Flertallskrav, § 30

- Møte, § 33
- Innkalling til møte, § 34
- Hvilke saker selskapsmøtet kan og skal behandle, § 35
- Møteledelse og protokoll, § 36

Om fastsettelse av sameiebrøker, se kommentarene til pkt 2.

24.9 Til pkt 9 - Styret

Valg av styre og styremedlemmers tjenestetid mv er regulert i eierseksjonsloven § 38 tjenestetid mv.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameiere skal være medlemmer av styret, eierseksjonsloven § 38. I et slikt tilfelle kan vedtektenes pkt 7.1 lyde:

- Alle sameierne skal være medlemmer av styret. For en sameier som ikke er en myndig fysisk person, skal det i så fall utpekes en representant som styremedlem. Det samme gjelder hvor en seksjon har flere eiere. Sameiermøtet skal velge en styreleder.
- Når det er fastsatt i vedtektene at alle sameierne er medlemmer av styret, erstattes vedtektenes pkt 7.2 tredje avsnitt med følgende:
 - Stemmene beregnes på samme måte som i sameiermøte, og styret er vedtaksført når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede.
- Styremøter er regulert i § 39.
- Styrets beslutningsmyndighet er regulert i § 31.
- Styrets oppgaver er regulert i § 40.

24.10 Til pkt 10 - Forretningsfører

Bestemmelser om forretningsfører er fastsatt i eierseksjonsloven § 41. Selskapet skal ha forretningsfører dersom det vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

24.11 Til pkt 11 - Inhabilitet

Bestemmelser om inhabilitet (ugildhet) for styremedlemmer og forretningsfører er fastsatt i eierseksjonsloven § 42.

Bestemmelser om inhabilitet for sameiere ved stemmegivning i sameiermøte er fastsatt i § 37, siste ledd. Her gjelder det kun inhabilitet ved avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar, samt for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 26 og 27 (jf vedtektene pkt 15).

24.12 Til pkt 12 - Hvem som kan forplikte sameiet utad

Regler om hvem som kan forplikte sameiet utad er fastsatt i eierseksjonsloven § 43.

24.13 Til pkt 13 - Mindretallsvern

Regler om mindretallsvern er fastsatt i § 32.

24.14 Til pkt 14 - Regnskap

Regler om regnskap er fastsatt i § 44:

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i

eller i medhold av regnskapsloven. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner der mindre enn tre fjerdedeler av seksjonene er boligseksjoner.

24.15 Til pkt 15 - Revisjon

Regler om revisjon er fastsatt i § 45:

Lovbestemt plikt til å ha statsautorisert eller registrert revisor foreligger for:

- Sameier med 21 eller flere seksjoner (krav om statsautorisert eller registrert revisor)
- Sameier med mer enn åtte seksjoner der mindre enn tre fjerdedeler av seksjonene er boligseksjoner (krav om statsautorisert eller registrert revisor).
- Andre sameier med mer enn åtte seksjoner (person valgt av selskapsmøtet, ikke spesielle krav til kvalifikasjoner).

I andre tilfeller kan sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

24.16 Til pkt 16 - Panterett for sameiernes forpliktelser

Panterett for sameiernes forpliktelser er regulert i eierseksjonsloven §25.

24.17 Til pkt 18 - Pålegg om salg og krav om fravikelse

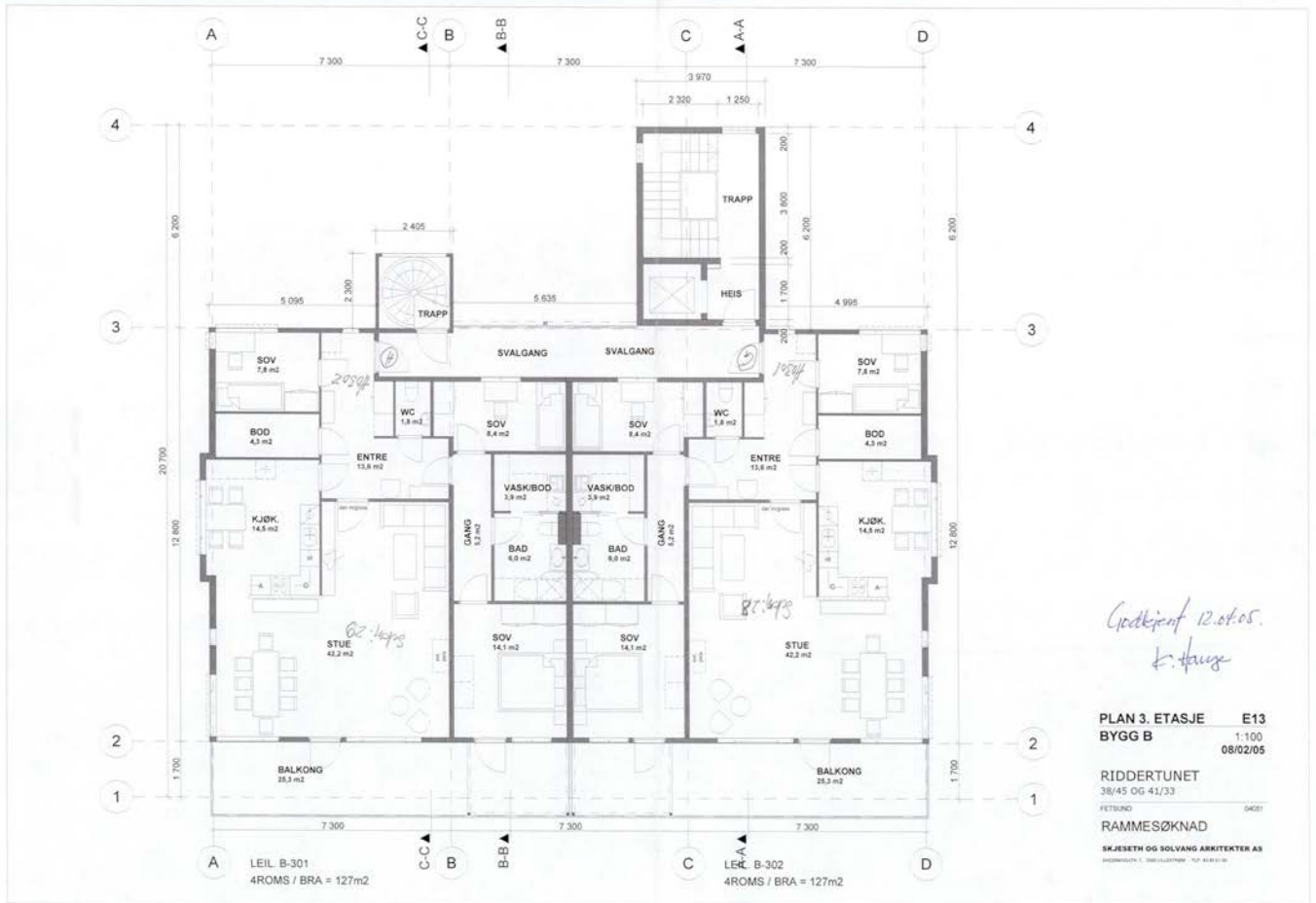
Pålegg om salg er regulert i eierseksjonsloven § 26.

Krav om fravikelse er regulert i eierseksjonsloven §26.

24.18 Til pkt 22 - Eierseksjonsloven

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller framgår av sammenhengen, eierseksjonsloven § 4.

Sist oppdatert på årsmøtet den 03.04.2025



Godkjent 12.04.05.
 K. Haug

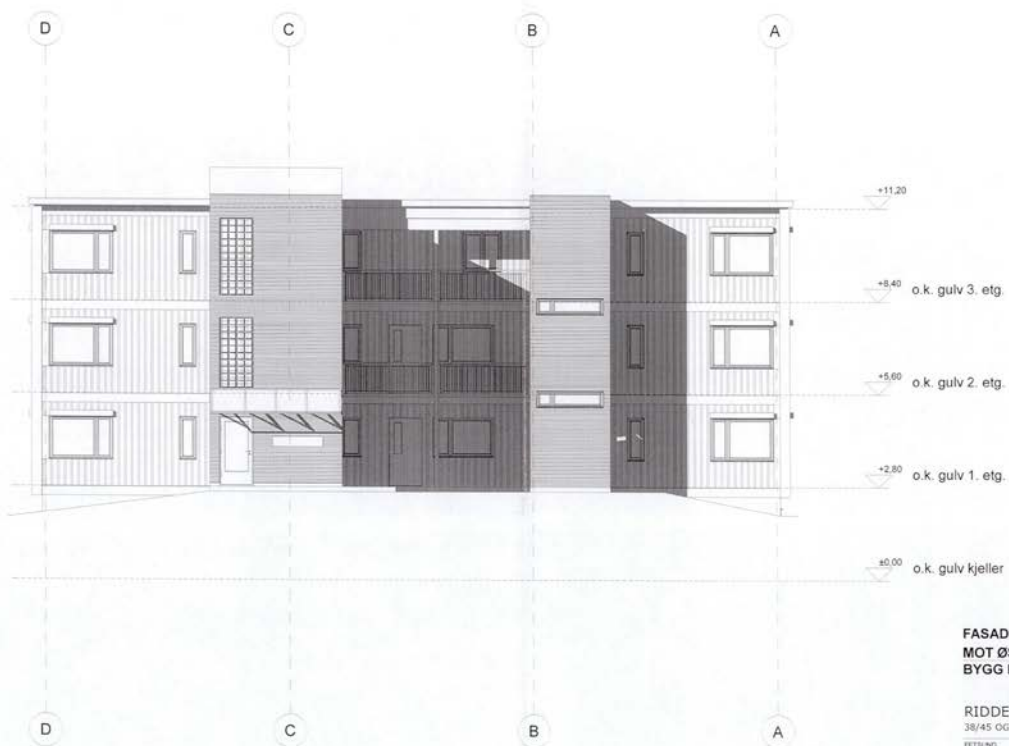
PLAN 3. ETASJE E13
BYGG B 1:100
 08/02/05

RIDDERTUNET
 38/45 OG 41/33

FETSUND 0402

RAMMESØKNAD

SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
RAMMESØKNAD 12.04.05. 100-000000

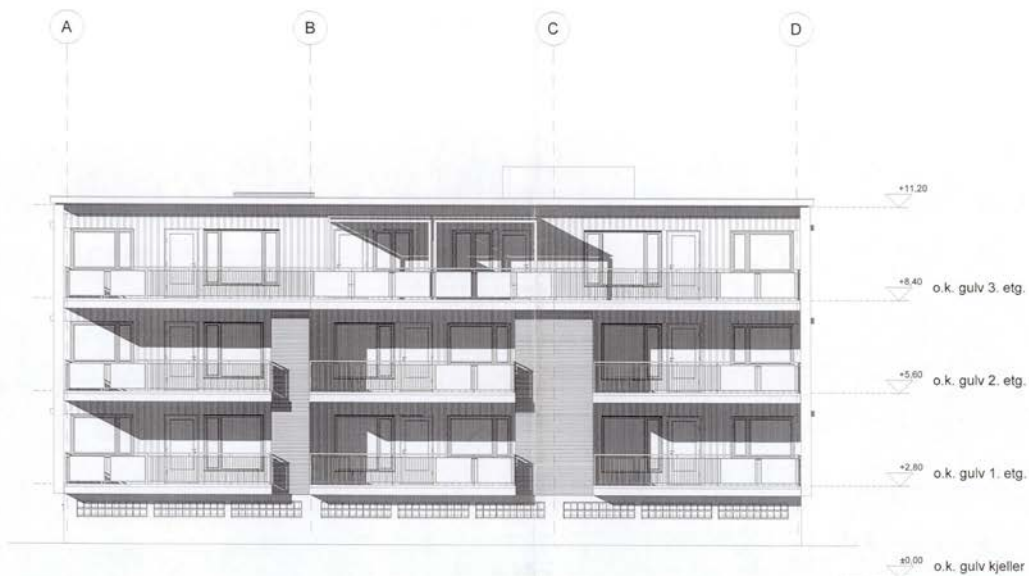


*Godkjent 12.04.05.
K. Faugø*

FASADE
MOT ØST E16
BYGG B 1:100
08/02/05

RIDDERTUNET
38/45 OG 41/33
PETSUND 04021
RAMMESØKNAD

SKJSETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
REGJEMANNSVEI 1 0654 LILLETUNN TLF. 94 94 00 00



*Godkjent 12.07.05.
K. Hauge.*

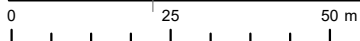
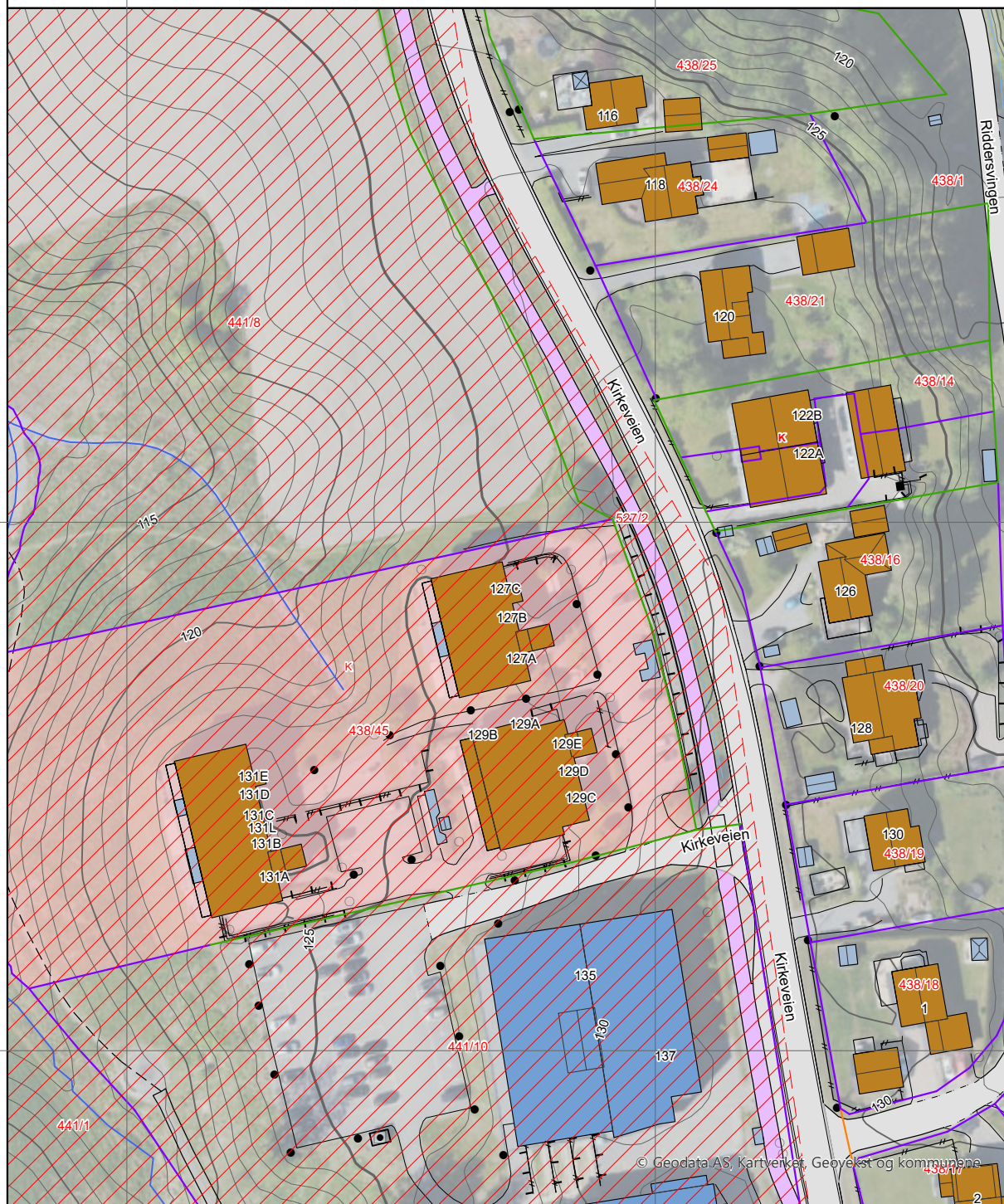
FASADE
MOT VEST E17
BYGG B 1:100
08/02/05

RIDDERTUNET
38/45 OG 41/33
FETSUND 0403
RAMMESØKNAD
SKJESETH OG SØLVANG ARKITEKTER AS

A B C

Eiendomsgrenser

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Tegnforklaring:

- Områder for boliger mytilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Felles parkeringsplass

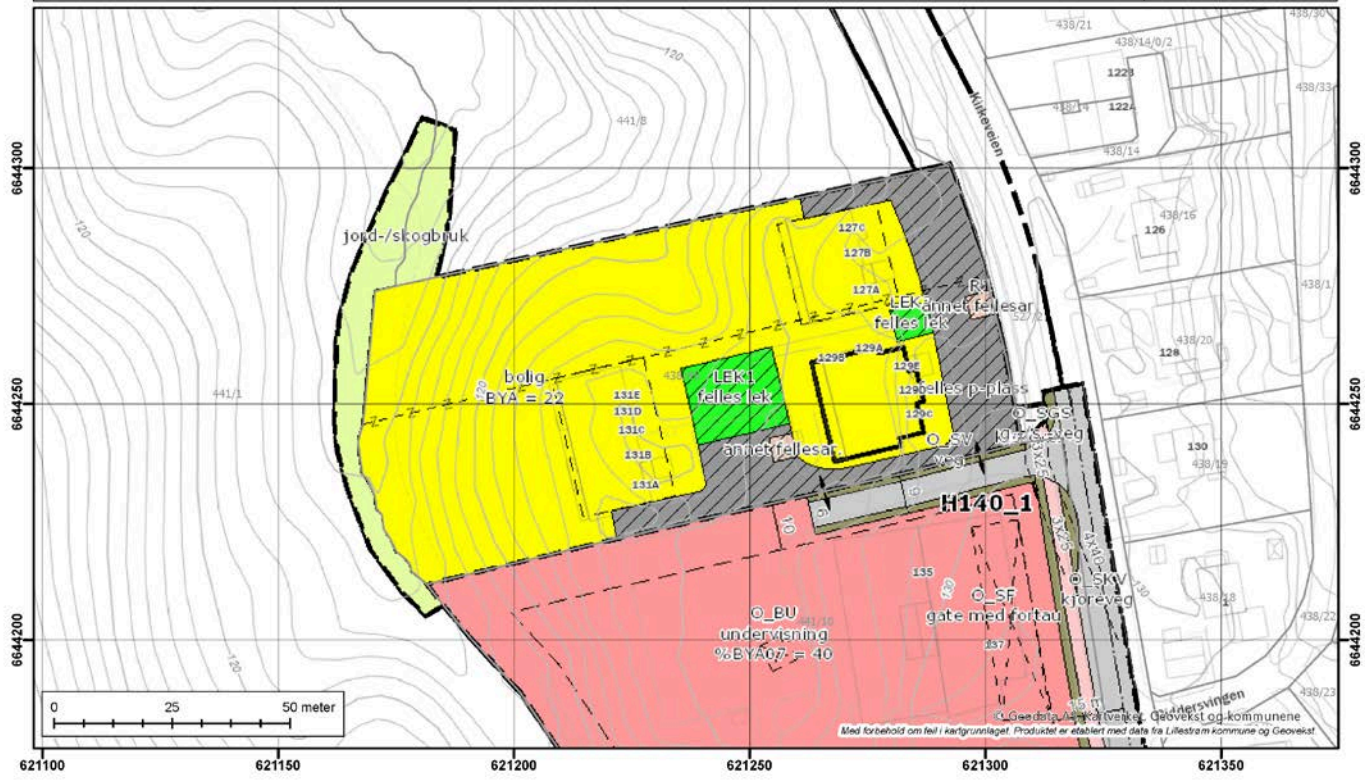
- Felles lekareal for barn
- Annrødt fellesareal for flere eiersdanner
- 1162 - Undervisning
- 2010 - Veg

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

- PpsikringsSone**
- 1242 - Avkjørsel
 - 1204 - Eiendomsgrænse oppheves
 - 1210 - Bygg, kultur, m.m. som skal bevares

- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje

- 1222 - Friskiltinge
- 1229 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



KpArealformalOmrade
 Boligbebyggelse, nåv.
 Tjenesteyting, nåv.

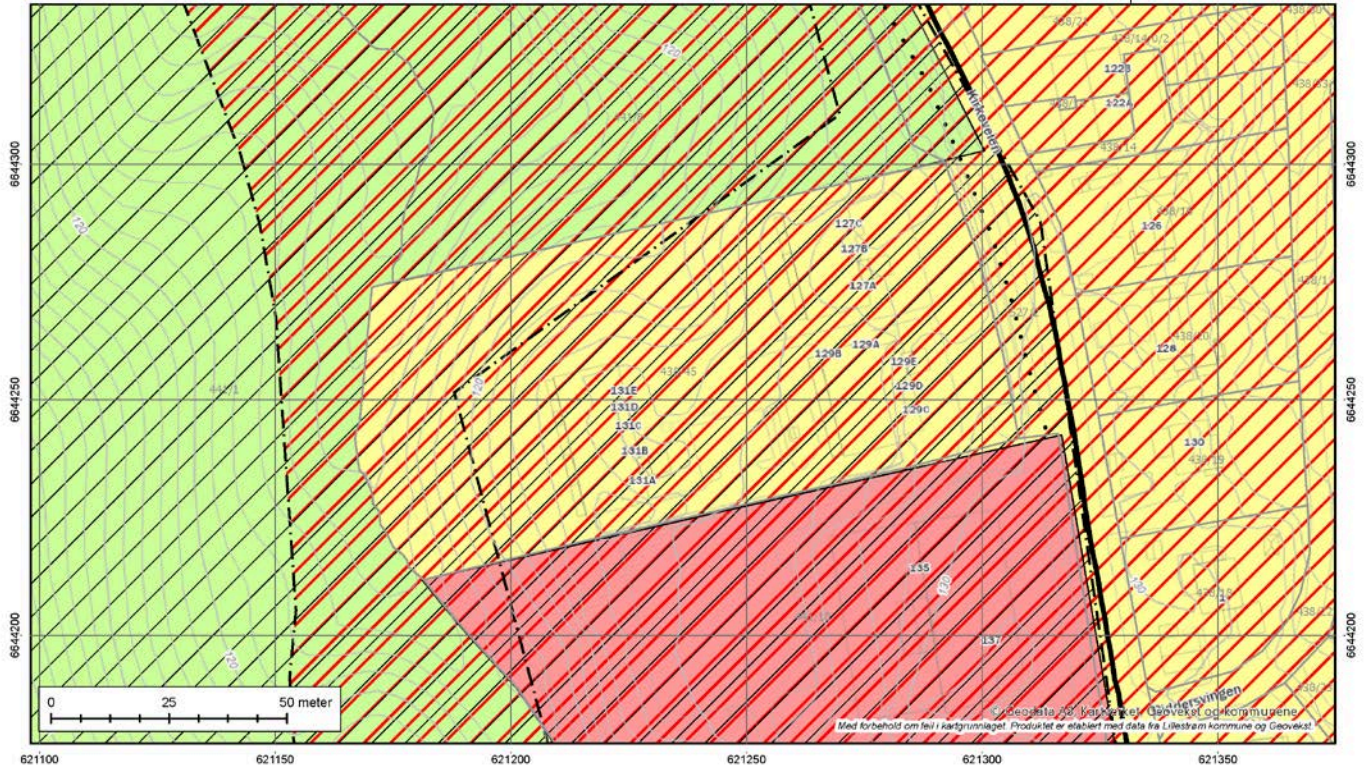
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpHensynssoneOmrade
 Kp angitt hensynssone

Kp Faresone
 KpSamferdsellinje
 1124 - Samlevel N

1130 - Gang-sykkelvei N
 Arealformålsgrense
 Kommuneplanområde

Målestokk: 1:1 000
 Papirstørrelse: A4
 Produsert: 27.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av finjerformål.



Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmasstyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmasstypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmasstyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.

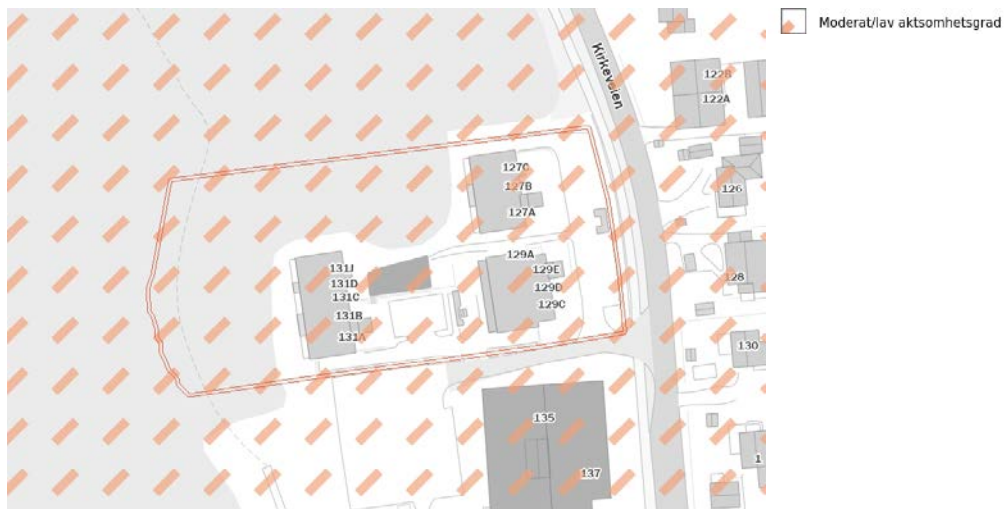
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennegege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

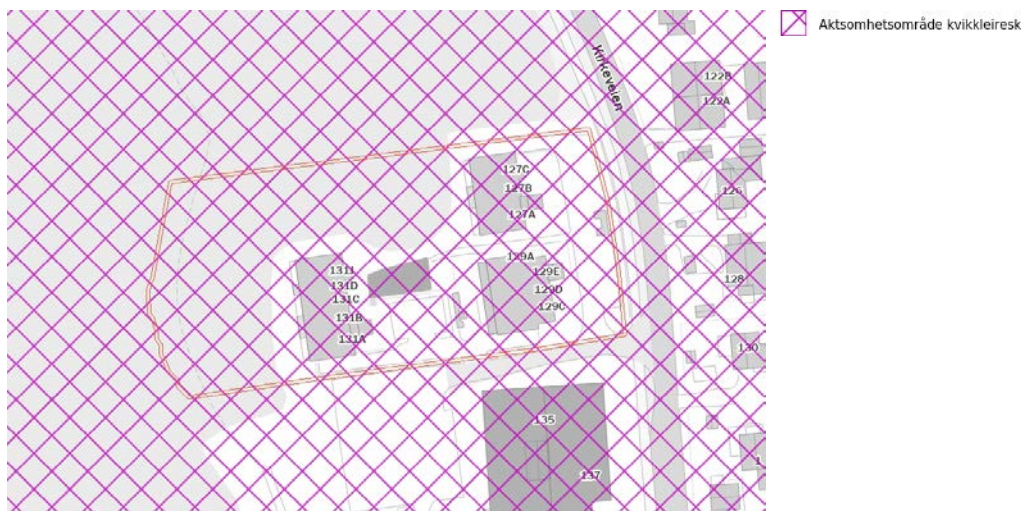
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skrånninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

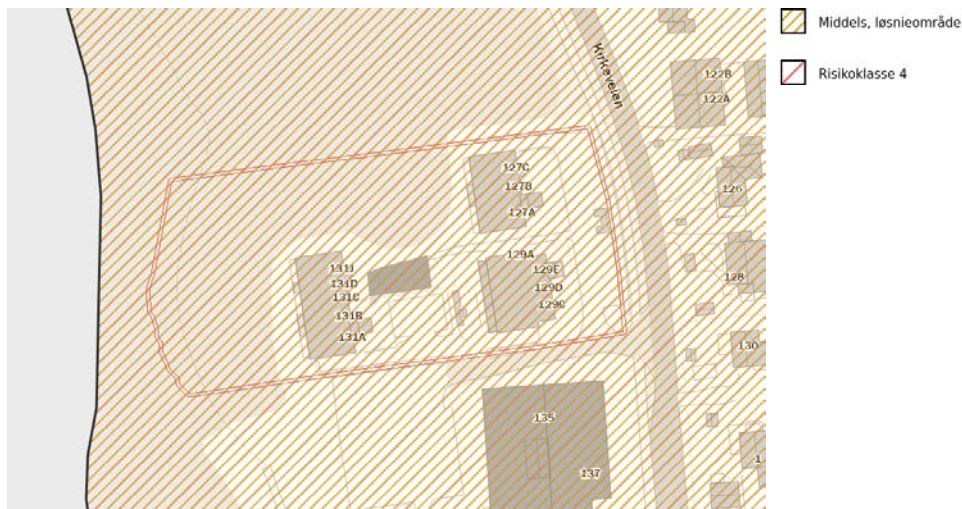
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løseområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.

Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	27.05.2026
Antall treff	2	Nedlastet	18.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsningsområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsningsområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

...

Flater

NAVN	KVIKKLEIRERISK	FAREKLASSE	KONSEKVENSKLASSE	KVALITET	Antall
Sundhagen	Risk Class 4	Medium	Very serious	Supplementary investigation / stability	2

Nabolagsprofil

Kirkeveien 127H - Nabolaget Roven/Løken - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Riddersand skole Linje 480, 490	4 min	0.3 km
Svingen stasjon Linje R14	18 min	1.6 km
Sørumsand stasjon Buss, tog	12 min	9.7 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	12 min	9.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min	29.8 km

Skoler

Riddersand skole (1-7 kl.) 416 elever, 24 klasser	3 min	0.3 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	5 min	0.5 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	12 min	9.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min	9.5 km

Ladepunkt for el-bil

Riddersand - Lillestrøm kommune	2 min
Østersund skole - Lillestrøm kommu...	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

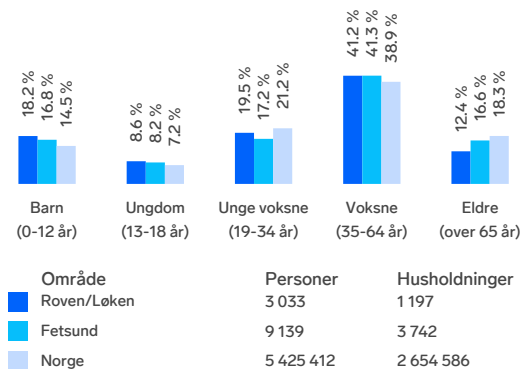
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 145 barn	10 min	0.9 km
Fetsund barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min	2.2 km
Nerdrumshagen barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min	2.8 km



Dagligvare

Joker Løkenåsen Søndagsåpent	15 min	1.3 km
Spar Fetsund	21 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

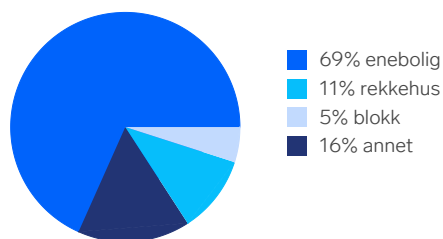
 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Gateparkering**
Lett 87/100

Sport

-  **Riddersand** 2 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  **Eika Fet Arena** 7 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.6 km
-  **Spent Fetsund** 20 min 
-  **EVO Lillestrøm** 12 min 

Boligmasse






«fredelig, fin utsikt og hyggelig plass å bo»

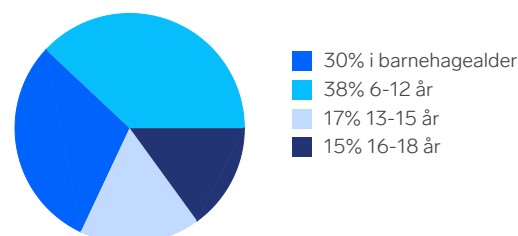
Sitat fra en lokalkjent



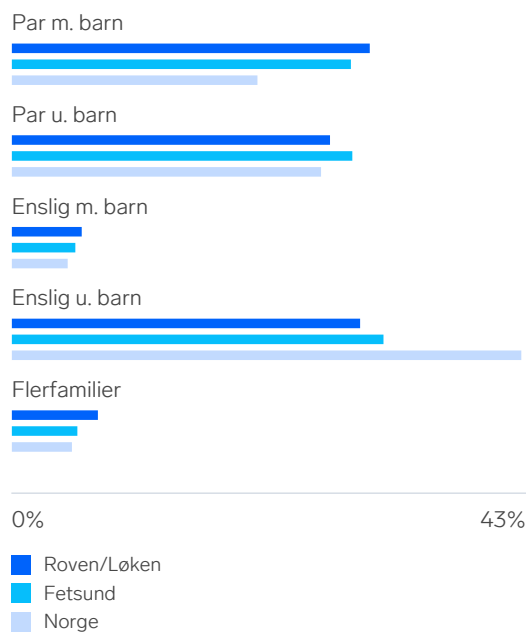
Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 12 min 
-  Boots apotek Fetsund 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

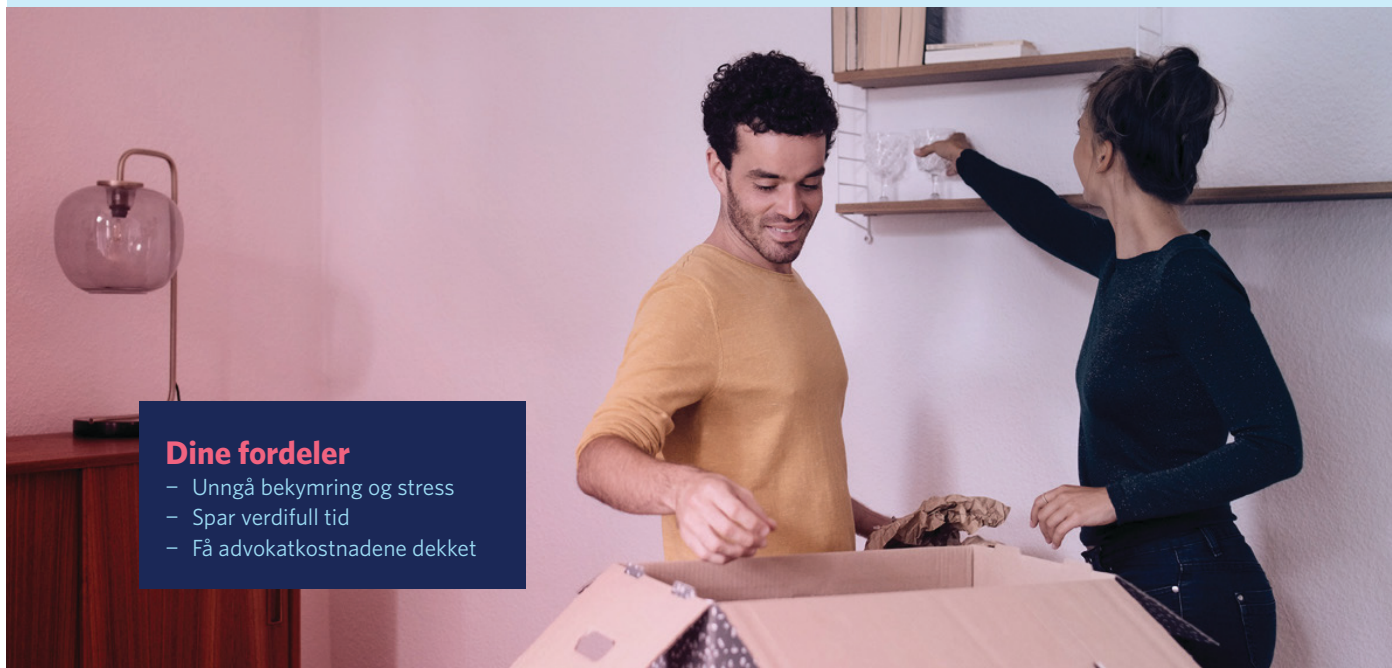
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eigeendom (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



Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner

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 salgsopp-gaven		
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 BINDEND E 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





EMERA

EIENDOMSMEGLING