

FETSUND - FETSUND BRYGGE

Fetsund Brygge 2

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 7 790 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

96/100 kvm

ENERGIKLASSE

C

OMKOSTNING KJØPER

18 656,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

4815 m² (eiet)

TOTALPRIS

7 830 365,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 137,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 21 709,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

44 138,-

BYGGEÅR

2009

Din megler



Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg.

Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Hun legger stor vekt på tydelig kommunikasjon og personlig rådgivning – slik at du som kunde alltid føler deg trygg og informert.

Ingenting overlates til tilfeldighetene. Regine er kjent for sin nøyaktighet, høye arbeidsmoral og evne til å skape gode relasjoner – kvaliteter som sammen bidrar til både gode opplevelser og sterke resultater.



Lekker, lys og romslig 3-roms på 96 kvm | 2 solrike balkonger og flott utsikt | Garasjeplass m ladeboks | Heis

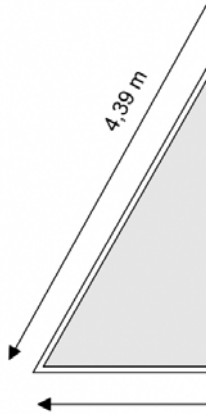
Velkommen til Fetsund Brygge 2! Romslig 3-roms leilighet på 96 kvm med lys fra alle sider og gjennomgående trestavsparkett. Stor stue med utgang til to solrike balkonger og flott utsikt, klassisk hvitt kjøkken og bad med praktisk bod/garderobe. To fine soverom med garderobeløsninger. Heis i bygget. Beliggende idyllisk ved Glomma, med brygge, badeplasser og kort gangavstand til Fetsund sentrum, togstasjon og servicetilbud. Fantastisk natur og friluftsliv rett utenfor døren.

- Stor og romslig 3-roms
- Garasjeplass med lader
- Lys fra alle sider
- Stue med utgang til 2 solrike balkonger med flott utsikt
- Klassisk hvitt kjøkken med integrerte hvitevarer
- Romslig bad med dusj og opplegg for vaskemaskin
- To gode soverom med skyvedørsgarderober
- Entré med flislagt gulv
- Heis adkomst
- Ingen dokavgift





Plantegning





























FETSUND BRYGGE 2

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 7 790 000

Omkostning kjøper

7 790 000 (Prisantydning)

21 709 (Andel av fellesgjeld)

7 811 709 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 406 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

18 656 (Omkostninger totalt)

7 830 365 (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 830 365

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 137,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles på følgende måte:

Felleskostnader: 5396,-

Kabel-Tv: 435,-

Stipulerte avdrag: 207,-

Stipulerte renter: 99,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Eiendomsskatt

Inkludert i fellesutgiftene.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i fellesutgiftene.

Fellesgjeld

Kr 21 709 pr. 23.02.2026

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

Lånebetingelser fellesgjeld: BOLIGBANKEN ASA 5,75%

Annuitetslån, Info pr 31.12.25

Terminer: 12

Total Restgjelde: 1 162 481,-

Andel saldo: 21 709

Løpetid: 13.03.23-31.03.33.

Husbanken - 4,28%

Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25

Siste renteendring - 4,06%, fra 01.03.26

Terminer: 4

Restgjeld: 17 734 338,-

Løpetid: 19.02.10 -01.04.35

Total gjeld: 18 896 819,-

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde å kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Estimert innfridd 2035. Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

- Andre utgifter: -Innbo forsikring
- Alarm system
- Utvidet grunnpakke tv/internett
- Andre avtaler etter selgers eget ønske.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 44 138 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 378 112 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 512 449 (2024)

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et særdeles sentralt og attraktivt boligområde nede ved Glomma ved Fetsund sentrum i Lillestrøm kommune. Beliggenheten er idyllisk med brygge, båtplasser og badeplasser i umiddelbar nærhet. Samtidig er det kort gangavstand til den sjarmerende sentrumskjernen, togstasjon og gode servicetilbud.

Området har et rikt kulturliv og vakker natur som innbyr til friluftsliv. Det er kort vei til flotte friluftsområder med utallige skiløyper, samt bademuligheter ved Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Kommunen har ellers et mangfoldig og variert tilbud innen idrett.

I nærområdet finner du Fetsund Lenser som i dag er fredet og landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Lensene er bevart som et enestående kulturminne med verksteder for tradisjonelt håndverk, kafé og museumsbutikk. Fet Golfklubb har 9-hulls golfbane som ligger i naturskjønne omgivelser.

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til Fetsund togstasjon. Herfra går det hyppige avganger med lokaltog mot Oslo og Lillestrøm, med reisetid på ca. 10 minutter til Lillestrøm og rundt 25 minutter til Oslo S. I tillegg går det flere busslinjer i området som gir gode forbindelser til nærliggende områder og servicetilbud.

For barnefamilier er området spesielt attraktivt med et godt utvalg av barnehager og skoler i nærheten. Det finnes flere barnehager i gang- og sykkelavstand, samt både barneskole og ungdomsskole i kort avstand fra boligen. Videregående skoler finnes blant annet på Lillestrøm og i nærliggende områder, med enkel adkomst via både tog og buss.

Parkering

Leiligheten disponerer/har bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Parkering. Alle har egen nummerert parkeringsplass. Noen få handicaplasser som går tilbake til borettslaget når andelseier flytter. Boligen får tidligere nummerert parkeringsplass. Bruk av andelshavers tildelte parkeringsplass begrenses til familie.

Bruksretten til parkeringsplasser og bod som medfølger leiligheten er ikke omsettelige uten salg av leiligheten/andelen i borettslaget. Bruksretten for tildelt parkeringsplass og bod, ref. andelsnummer, skal følge leiligheten ved salg.

Parkering oppe/ute er kun for gjester.
Gjesteparkeringstillatelse skal ligge godt synlig i frontruten

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: 4815 m²

Fellestomten er pent opparbeidet med rikelig av grøntområder som gir en luftig og trivelig atmosfære. Her er det gode lekearealer for barn, med plass til både lek og sosialt samvær i trygge omgivelser. Fra eiendommen er det direkte tilgang til flotte turstier langs Glomma, som innbyr til hyggelige spaserturer året rundt. Beliggenheten gir også en nydelig utsikt mot vannet, som bidrar til en rolig og harmonisk ramme rundt hverdagen. Området oppleves som fredelig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til alle nødvendige fasiliteter.

Matrikkelbrev fra kommunen er vedlagt salgsoppgaven.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger en ferdigattest for blokk B - Gnr: 19 (i dag Gnr: 419) Bnr: 7 - Fetsund Brygge 2, datert: 11.04.2011.
Tiltakets art: Boligblokk C.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 11.04.2011.

Innhold

Entré

Romslig og innbydende entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Her møtes du av en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir både god oppbevaringsplass og en følelse av ekstra rom. Det er rikelig med plass til sittebenk, skjenk eller annen møblering etter behov. Entréen gir enkel adkomst til stue/kjøkken, soverom og bad.

Stue

En lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys fra flere kanter og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Gulvet er belagt med trestavs parkett, og veggene er malt i lyse, delikate toner med en kontrastvegg som gir rommet karakter. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisestue, i naturlig tilknytning til kjøkkenet, samt mulighet for en hyggelig lesestol eller lignende.

Fra stuen er det utgang til to balkonger:

En balkong på ca. 8 kvm med fantastisk utsikt over vann og grønne omgivelser. Her kan du nyte solen store deler av formiddagen, året rundt.

En balkong på ca. 12 kvm som oppleves privat og rolig, med utsikt mot vannet og hyggelige fellesarealer. Denne har sol hele ettermiddagen og kvelden.

Kjøkken

Klassisk, hvitt og tidløst kjøkken med delvis åpen løsning mot stuen. En skjermende vegg gir en praktisk inndeling, slik at kjøkkenet kan holdes mer privat ved behov. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og enkelte

overskap med glassfronter. Det er fliser over benkeskap og laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn, samt ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Det er også opplegg for oppvaskmaskin.

Bad

Romslig bad med flislagte overflater og god planløsning. Badet har adkomst til en praktisk bod/garderobe som kan benyttes etter behov – perfekt til oppbevaring eller som ekstra garderobeløsning. Innredningen på badet består av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speil. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare glassdører, servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Boligen har to romslige soverom, begge malt i delikate og rolige farger. Gulvene er belagt med trestavs parkett, som gir et lunt og helhetlig preg. Det ene soverommet har skyvedørgarderobe med speil- og glatte fronter. Begge rommene har god plass til seng og øvrig møblement.

GULV

Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett og flislagte overflater.

VEGGER

Sparklet og malte plater. Pusset og malte overflater.

HIMLING

Sparklet og malte plater. Malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,34 m målt i entré/gang.

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Ekstern bod

4. etasje

BRA-i: 96 m² Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

20 m² Balkong på 8 kvm og balkong på 12 kvm.

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 borettslagets

fellesareal, men disponeres av denne andelen.
Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet

Bruksretten til parkeringsplasser og bod som medfølger leiligheten er ikke omsettelige uten salg av leiligheten/andelen i borettslaget. Bruksretten for tildelt parkeringsplass og bod, ref. andelsnummer, skal følge leiligheten ved salg.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Salget er salg ved fullmakt. Hjemmelshavere har eid leiligheten i 9 år og 11 mnd.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Står på garasje plass i parkeringsanlegg kjeller

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

Savr: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt fliser på gulv

Utført av: Richard Borgaard murerfirma

Se dokumentet vedlagt.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Moderniseringer og påkostninger:

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK I BORETTSLAGET:

2015:

Beising av panel i 5. etasje

2021:

Rens av ventilasjonsanlegg (i regi av fellesorgan)

2022:

Rehabilitering av murpuss på fasader

Rehabilitering av kjeller Oppstart 2022(fortsetter)

2023:

Maling/beising inne og ute

Fellesorganet har inngått avtale med A team AS og årlig service for ventilasjon, boder, garasje og leiligheter

Etter flommen med "Hans" er det tettet under dørterskler til dørboder

2024:

Nytt ringe anlegg er satt inn i begge blokkene

To søyler er byttet i garasjen

Oppmerking i garasjen til P-plassene er utført

Vedlikeholdsplan fra Bori både for borrettslaget og felles organet

-Vedlikehold av kjeller og felles uteområder utføres av

Fetsund Brygge fellesorgan.

Byggemåte

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

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

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller.

Leiligheten ligger i 4. etasje med to balkonger.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

-Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)

-Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)

-Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)

-Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

-Kjøkkeninnredning

-Overflater på innvendige gulv

FDV på elektrisk anlegg og sanitærinstallasjoner fra byggeår er fremvist.

FDV dokumentasjon på resterende bygningselementer i leiligheten er ikke fremvist.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Se fullrapport vedlagt.

Øvrig informasjon

Adresse

Fetsund Brygge 2, 1900 FETSUND

Gnr. 419, bnr. 7, ideell andel 1/1

i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 79 i Fetsund Brygge

Borettslag med orgnr. 993890529

Selger

Harry Albert Sæther og Aase Sæther

Borettslag

Fetsund Brygge Borettslag

Organisasjonsnummer: 993890529

Andelsnummer: 79

Fetsund Brygge borettslag består av 82 enheter. Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL.

Ordinær generalforsamling i Fetsund Brygge Borettslag ble sist avholdes onsdag 20.03.2025, kl. 19.00. Innkommende saker som ble vedtatt var:

-Undertegnede har fått oppgitt at Fetsund Brygge Fellesorgan i 2023 hadde et forbruk til oppvarming av varmt tappevann på 459500 kWh med en utgift på kr 556 685,-. Et firma som jobber med energiløsninger, har uttalt at dette statistisk sett er et høyt forbruk i forhold til størrelsen på vårt bofellesskap. Samme firma hevder at vi vil kunne redusere forbruket en god del hvis vi kan erstatte direkte elektrisk oppvarming med varmepumpe. De kan levere en løsning med luft/vann varmepumpe i garasjeanlegg. En tilleggsfunksjon av slikt anlegg vil være opptørking av garasje i tidsperioder der det blir dradd inn snø, slaps og vann i garasjen
 Forslag til vedtak: Fetsund Brygge Borettslag oppretter et utvalg i Fetsund Brygge Fellesorgan som jobber mot aktuelt/aktuelle firma for å få fram en konkret løsning på rimeligere oppvarming av varmt tappevann. Løsningen må inneholde komplett pris/finansiering og beregnet innsparing på et slikt anlegg. Forslaget skal legges fram for styret for vurdering. Utvalget skal ha 3 medlemmer der både Fetsund Brygge Borettslag og Fetsund Brygge 3 er representert.
 Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt: Styret i Fetsund brygge BRL ønsker å fremme forslag til sameie om en felles løsning for oppvarming som da går videre til felles organet.

Kort fortalt ble det nevnt angående oppslaget i kjeller om oppbevaring av løse gjenstander som dekk etc.
 Alternativ - endring i vedtekt - Vedtatt med 18 stemmer: Legge til i vedtektene og punkt 11 Parkeringsplasser og boder i garasjekjeller med følgende tekst -
 "Parkeringsplasser i garasjen skal holdes ryddig og fri for løse gjenstander og brannfarlige materialer. Dette inkluderer dekk og annet kjøreutstyr.

I året som har gått har styret avholdt 9 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye andelseiere
- Budsjettering
- Løpende oppfølging av borettslagets økonomi
- Regulering av felleskostnader
- Forsikringssaker
- Bruksoverlating
- Vedlikehold
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Behandlet og besvart henvendelser fra beboere
- Åpna sparekonto+ (med en måneds oppsigelse)
- Vedlikeholdsplan fra Bori både for borettslaget og felles organet

Av andre større saker kan nevnes:

- Vedlikehold av kjelleren i regi av Fetsund Brygge fellesorgan.
- Dette arbeidet fortsetter i 2025.
- Det er utført en bedre serviceavtale på pumper (pumpe ved garasjeport og grunnvannspumpe) i regi av Fetsund Brygge fellesorgan.
- Nytt ringeanlegg er satt inn i begge blokkene
- To søyler er byttet i garasjen
- Oppmerking i garasjen til P-plassene er utført
- Planlagt vedlikehold i 2025:
- Planlagt vedlikehold feil fall mot Falldalsveien på takrenne og må sjekkes.

Forretningsfører: Bori Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 90026278

Husdyr: Det er tillatt å holde et dyr. Skal det holdes flere dyr i leiligheten må dette søkes om til styret slik at tillatelse er gitt før dyret anskaffes.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er forhåndsutlyst og hadde meldefrist 31.03.26, kl 14.00.

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett.

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)

2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Forkjøpsfrist: 31.03.2026.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Inntekter: 6 506 396 (mot budsjett 6 353 000)

Utgifter: 3 402 621 (mot budsjett 3 489 000)

Kommunale avgifter økt mer enn estimert i budsjett

Resultat: 5 193 103 (mot budsjett 2 004 000)

Regnskapet i 2023 var inklusiv maling/beising prosjekt begge blokkene utvendig.

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Vedtekter/husordensregler

Under er deler av borettslagets vedtekter og husordensregler oppramset (listen er ikke uttømmende). Det anbefales at interessenter setter seg inn i disse dokumentene.

-Beboerne må alltid påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for de andre beboerne. Det skal være ro mellom kl. 23:00 (lørdager kl. 24:00) og kl. 07:00.

-Lufing / tørking av tøy skal ikke skje over verandakanten.

-Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre naboer. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha

festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

-Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier eller grøntområder. Gangveiene er ikke brede nok til biler. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy.

-Søknad om overlating av bruken sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før leietakeren flytter inn.

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

-En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

-Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

I følge eiers representant er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Strømkostander i de siste månedene har vært følgende:

November: 1819,10,-
Desember: 1934,20,-
Januar: 2241,39,-
Februar: 1331,59

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 strømstøtte.

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

Kommunedelplan, tilsendt av lillestrøm kommune viser at eiendommen er regulert til boligbebyggelse - nåværende. Områden rundt er regulert til sentrumsformål, kombinert bolig og anlegg, turdrag-fremtidig og boligbebyggelse - fremtidig (allerede oppført).

Reguleringsplan på bakken, tilsendt av Lillestrøm kommune viser at eiendommen er regulert til boligbebyggelse, samt områder med felles lekeplass, turvei og kjørevei.

Reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for 0130 R0405 Fetsund brygge, gnr: 19 bnr: 7 m.fl, viser følgende: Planens formål er å omregulere fra offentlig formål, brannstasjon, til boligformål. Planen skal gi grunnlag for etablering av boliger i blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

I planen er det regulert områder for følgende formål: Byggeområder -område for boliger i blokkbebyggelse (B) Offentlige trafikkområder -Kjøreveg (T1)

-Fortau

-Annet vegareal (grøft)

Friområder -Turvei / strandpromenade (F1)

Fareområder -Transformator/nettstasjon

- Område for flomsikring

Spesialområder -Privat småbåtanlegg (sjø) (S1)

-Frisiktsone ved veg

Fellesområder -Felles avkjørsel/adkomstvei (Fa1 og Fa2)

-Felles lekeareal for barn (LEK)

OMRÅDE FOR BLOKKBEBYGGELSE (B):

For ny bebyggelse skal overkant gulv i 1. etasje ikke ligge lavere enn kote + 105,40. Under dette nivået kan det

anlegges vanntett kjeller som kun kan innredes til parkeringskjeller, søppel- og sportsboder. Tillatt bebyggd areal er maksimalt 30 % BYA, regnet som andel av regulerte byggeområder og fellesarealer. Se alle bestemmelser i dokumentet vedlagt.

Planbestemmelse til reguleringsplan 0103R0605 Fv. 279; Støvin - Fetsundsentrum, ligger også vedlagt. Denne beskriver: Statens vegvesen Region øst planlegger ny parsell av fv. 279, fra Støvin til Fetsund sentrum i Fet kommune. Cowi er engasjert som konsulent for utarbeidelse av detalj- og reguleringsplan.

Fv. 279 er en lengre fylkesveg i Fet kommune. Den går parallelt med rv. 22 fra Borgen til Fetsund, delvis på begge sider av riksvegen. En arm av fv. 279 går også gjennom Fetsund sentrum. Fv. 279 er forbindelse mellom Garderåsen boligfelt og rv. 22/Fetsund sentrum. Ny parsell vil i stor grad gå over dyrket mark, skog og udyrket mark, men med noe bebyggelse i starten og slutten av parsellen. Parsellen vil også krysse et verdifullt naturområde i form av en ravedal med viktige naturtypeverdier. Den nye parsellen skal tilknyttes eksisterende fv. 279 i vest og fv. 279, Faldalsveien i øst. Det er stor høydeforskjell mellom parsellens start- og slutt punkt slik at stigningsforholdene er utfordrende.

Geodata, tilsendt fra Lillestrøm kommune viser at eiendommen er berørt av følgende:

- Støy: Gul støysone fra vei og gul støysone fra tog.
- Friluftslivsområder: strandsone m sjø/vassdrag
- Marin grense: Areal under marin grense
- Mulighet for marin leire: Stor
- Radon aktsomhet: Moderat/lav aktsomhetsgrad.
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred: Aktsomhetsområde
- Flom aktsomhetsområder: Potensielt flomfare område
- Flomsoner: område markert med - 1000 års flomsoner og 200 års flomsoner. Samt områder rundt markert med: 20 års flomsoner, innsjø og elver.

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 kan ses hos megler.

Tinglyste heftelser

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

3205/419/7:

24.02.1972 - Dokumentnr: 100985 - Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:0227 Gnr:19 Bnr:6 m.fl.

28.04.2005 - Dokumentnr: 6540 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

28.04.2005 - Dokumentnr: 6541 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om bebyggelse

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

Overført fra: Knr:0227 Gnr:21 Bnr:50

05.05.2009 - Dokumentnr: 313324 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk)

21.08.2009 - Dokumentnr: 611891 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse

24.12.2009 - Dokumentnr: 995478 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: TII Regnskap AS

Org.nr: 989 067 397

05.05.2021 - Dokumentnr: 527885 - Jordskifte

Gjelder også gnr. 526 bnr. 2 og 3

Akershus og Oslo jordskifterett

Sak 18-109514RFA-JLST HAUGER

Gjelder rettsfastsettende sak

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1893 - Dokumentnr: 800007 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:419 Bnr:1

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

08.01.1906 - Dokumentnr: 800002 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0227 Gnr:19 Bnr:8

17.07.2008 - Dokumentnr: 589752 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0227 Gnr:19 Bnr:6

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0227 Gnr:19 Bnr:8

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0227 Gnr:21 Bnr:50

22.12.2009 - Dokumentnr: 986821 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:419 Bnr:212

01.01.2020 - Dokumentnr: 346343 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0227 Gnr:19 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 297021 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:419 Bnr:7

19.03.2009 - Dokumentnr: 197976 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:421 Bnr:20

23.10.2009 - Dokumentnr: 801656 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:421 Bnr:1

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei - siste meterne inn Faldalsveien er privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Søknad om overlating av bruken sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før leietakeren flytter inn. Ved ulovlig overlating av bruken vil styret kunne effektivere utkastelse ved namsmannens hjelp. Leietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar ovenfor borettslaget for eventuelle skader / ulemper som påføres av leietakeren. Leietakeren skal overholde husordensreglene. Leietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret. All korttidsutleie skal varsles styret senest 7 – syv – dager før utleie med navn på leietaker og varighet på leieforholdet angitt med dato.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettil en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

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

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

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

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan

selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i 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.

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.

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 viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

Vedlegg til Salgsoppgave

Se alle dokumenter vedlagt.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 54 681,96
 Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00
 Markedspakke** kr 24 550,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 000,00
 Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 25 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 141 456,96
 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

Regine Hodt
 Eiendomsmegler MNEF
regine.hodt@emera.no
 Tlf: 452 05 154

Meglerforetaket

Emera No2 AS
 Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

31.03.2026

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

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

FETSUND BRYGGE 2

VEDLEGG



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FETSUND BRYGGE 2, 1900 FETSUND

Gnr: 419 Bnr: 7 3205 Lillestrøm kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 25/02/2026
Utskriftsdato: 03/03/2026
Oppdragsnummer: 98997
Referansenr: 12742



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller.

Leiligheten ligger i 4. etasje med to balkonger.

Standard

Leilighet med standard fra byggeår.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2009, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Espen Søther
Takstmenn: Daniel Aas
Befaring/tilstede: Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 419 Bnr: 7
Eiet/festet: Eiet
Areal: 4815 m²
Hjemmelshaver: Fetsund Brygge Borettslag
Adresse: Fetsund Brygge 2, 1900 Fetsund

Andelsleilighet

Selskap: Fetsund Brygge Borettslag
Organisasjonsnr: 993890529
Forretningsfører: Bori BBL
Eier: 79
Andelsnummer: Aase Sæther & Harry Albert Sæther

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	25/02/2026				
Egenerklæring					
Ambita infoland	24/02/2026				

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2009

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
4. etasje	96	0	0	20
Sum bolig:	96	4	0	20
Sum BRA:	100			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Eksternt bod	
4. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV på elektrisk anlegg og sanitærinstallasjoner fra byggeår er fremvist. FDV dokumentasjon på resterende bygningsselementer i leiligheten er ikke fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue og entré/gang. Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré/gang og to soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 8 m². Fliser på dekke og rekkverk i metall med glassfelt.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 12 m². Fliser på dekke og rekkverk i metall, kledd med plater. Glassfelt på begge sider av balkongen.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Balkongen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det kan derfor være skader, som ikke blir oppdaget under befaringen. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 103 og 93 cm.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Enkelte koblinger i kobber fra byggeår. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Det er ikke fuksikker avslutning på varerør i kjøkkenbenk, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet. Det bør påregne montering av fuksikker avslutning på varerør i kjøkkenet. Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet. Det bør påregnes at automatisk vannstopper monteres for å minimere skade ved en eventuelt lekkasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue og to soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Mekanisk avtrekk med ventil i bad. Mekanisk avtrekk via ventilator i kjøkken. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark/papir.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuksøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på hvitevarene da disse har kortere levetid enn innredningen for øvrig.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett og flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Det er observert fargeforskjeller i parketten som følge av at inventar har stått plassert på gulvet over tid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,34 m målt i entré/gang.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré/gang.
Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i entré/gang.
Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
I følge eiers representant er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.
Elektrisk markise er montert over balkong med adkomst fra stue.

Følgende spørsmål er stilt eiers representant:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering:

Dette er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er registrert ett område mellom servant og dusj som er tilnærmet flatt. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Innvendige dører i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i dørene.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Gulvstående klosett mangler toalettsete. Dusjdørene subber i gulvet og må justeres. Forholdet medfører at det ikke er mulig å åpne dusjdørene helt ut. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid, bruksslitasje og nevnte forhold.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra bod. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bakplate, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260078	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tone Agate Sæther	Anita Sæther Gundersen
Selger 3 navn	
Espen Sæther	
Gateadresse	
Fetsund Brygge 2	
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	Harry Sæther
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	09
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	

Document reference: 02260078

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: TAS, ASG, ES

1

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid 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
- 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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Sæther	d79b697d08e59f6a10fa9 347e2f56e56b811d89d	23.03.2026 15:45:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Sæther Gundersen	c53e59a3498926dba6cf8 3622c38f749871aa2a4	22.03.2026 14:02:51 UTC	Signer authenticated by One time code

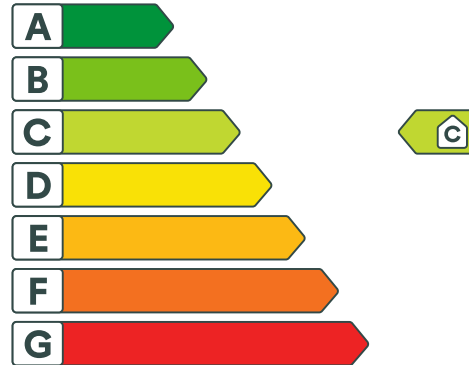
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Sæther	c63739a90fe6d8f347899 60ad45a06ddb8d0b0eb	22.03.2026 14:02:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260078

- 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>



Adresse Fetsund Brygge 2, 1900 FETSUND	
Dato for energimerking 13.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270414
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300053325
Gårdsnummer 419	Bruksnummer 7
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0406



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 2010	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 100,0 m²	Oppvarmet bruksareal 100,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
135,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
148,23 kWh/m²

Totalt levert pr. år
14 823 kWh



Fetsund Brygge 2, 1900 FETSUND



Detaljering

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



Fetsund Brygge 2, 1900 FETSUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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: 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 7: 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 8: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.



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>

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 23.02.26

Vår ref.: 310 / 79

Meglerns ref.:

Boligopplysninger

Andel	79	Bolignr	H0406
Boligselskap	310 Fetsund Brygge Borettslag	Etasje	4.etg
Adresse	Fetsund Brygge 2, 1900 FETSUND	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Åse Sæther, Harry Albert Sæther	Bygningstype	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Månedlig fakturering. Restanse pr 23.02.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	5 396	5 396	5 396	5 396	5 396	5 396
Kabel-tv	435	435	435	435	435	435
Stipulerte avdrag	207	207	207	207	207	207
Stipulerte renter	99	99	99	99	99	99
Total	6 137	6 137	6 137	6 137	6 137	6 137

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,75% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	1 162 481	21 709	13.03.23 - 31.03.33

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 4,28% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25	4	17 734 338	19.02.10 - 01.04.35
Siste renteendring - 4,06%, fra 01.03.26 BOLIGBANKEN ASA - 5,75% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	1 162 481	13.03.23 - 31.03.33

Selskap og eiendom

Selskap	310 Fetsund Brygge Borettslag (orgnr. 993890529)
Antall enheter	82
Styrets e-post	fetsundbryggebrl@borimail.no
Styreleder	Tonje Molteberg (41232526)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 90026278)
Festet tomt	Nei
Gnr/BNr	419/7
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 21 710,00	Andre inntekter	kr 1 816,00
Formue	kr 44 138,00	Utgifter	kr 1 408,00

Merknader

Parkering. Alle har egen nummerert parkeringsplass. Noen få handicaplasser som går tilbake til borettslaget når andelseier flytter. Boligen får tidligere nummerert parkeringsplass

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde å kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.

Estimert innfridd 2035

HUSORDENSREGLEMENT FOR FETSUND BRYGGE BORETTSLAG

*Borettslagets styre er tillagt ansvaret for husordensreglementet, jf. borettslagsloven § 5-11, 4. punkt.
Sist oppdatert: 18.08.2020*

1. Innledning

Husordensreglementets formål er å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap. Husordensreglementet skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget. Husordensreglementet er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboere ved rundskriv, oppslag etc., skal gjelde på samme måte som husordensreglementet.

2. Henvendelser til styret

Henvendelser til styret bør av notoritetshensyn skje skriftlig. Forslag og klagesaker skal alltid skje skriftlig. Styret har postkasse i postkassestativet i Fetsund Brygge 1, eller det kan sendes henvendelser til e-postadresse fetsundbryggebrl@outlook.com

3. Støy

Beboerne må alltid påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for de andre beboerne. Det skal være ro mellom kl. 23:00 (lørdager kl. 24:00) og kl. 07:00. I dette tidsrom må radio og TV dempes og det må unngås instrumentspilling. Klager på støy skal rettes direkte til støyende beboer. Hvis ikke det hjelper, skal klager rettes til styret som da vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Helligdagsfreden skal overholdes. Beboere som har gjester er ansvarlig for at disse etterlever disse reglene.

4. Utendørs orden

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre, skal foregå på egnede plasser.

Utvendig utsmykking og oppsetting av markiser skal forhåndsgodkjennes av styret i borettslaget. Fargekombinasjonen skal være lik de øvrige markiser i eiendommen.

Det er ikke anledning til å sette opp parabolantenner.

Teppebanking kan gjøres på uteområdene, men skal foregå til minst mulig sjenanse for naboene. Lufting / tørking av tøy skal ikke skje over verandakanten.

5. Dyrehold / husdyr

Det er tillatt å holde et dyr. Skal det holdes flere dyr i leiligheten må dette søkes om til styret slik at tillatelse er gitt før dyret anskaffes.

De som holder husdyr plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ved lufting av dyr skal dette foretas av en person som mestrer dyret. Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eier er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer eller er til skade for dyret. Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg i trapper, ganger, plener, veier, sandkasser etc., skal straks fjernes.

Ved enhver skade som påføres borettslagets eiendom av dyret blir eieren erstatningspliktig. Regler for dyrehold er ment å fremme mer ansvarsbevissthet rundt dyreholdet. Eventuelle klager på dyreholdet skal rapporteres skriftlig til styret. Dersom eieren ikke retter seg etter skriftlig advarsel kan styret forlange dyret fjernet med 14 - fjorten - dagers varsel.

6. Bruk av boligen

Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre naboer. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det vanlige hensyn til naboer.

7 Parkering/kjøring

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier eller grøntområder. Gangveiene er ikke brede nok til biler. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy. Vask eller reparasjoner på kjøretøy skal skje utenfor boligområdet. Parkering oppe/ute er kun for gjester. Gjesteparkeringstillatelse skal ligge godt synlig i frontruten. Borttauing kan gjøres for eiers regning og risiko dersom det ikke ligger gjesteparkeringsbevis i frontruten.

Sykler skal ikke henses på bilenes parkeringsplasser, hverken ute eller i kjelleren. Det finnes stativer, alternativt sykkelparkering i kjelleren.

8 Framleie og korttidsutleie

Søknad om overlating av bruken sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før leietakeren flytter inn. Ved ulovlig overlating av bruken vil styret kunne effektuere utkastelse ved namsmannens hjelp. Leietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar ovenfor borettslaget for eventuelle skader / ulemper som påføres av leietakeren. Leietakeren skal overholde husordensreglene. Leietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

All korttidsutleie skal varsles styret senest 7 – syv – dager før utleie med navn på leietaker og varighet på leieforholdet angitt med dato.

9 Generelt

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er i felleskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.

Husordensreglementet kan bare endres av styret med alminnelig flertall.

Dette husordensreglement er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse kan føre til oppsigelse av leieforholdet/utkastelse. Styret har myndighet til å kaste ut beboere som ikke retter seg etter vedtektene, husordensreglementet eller skriftlige advarsler. Styret har også myndighet til å begjære boligen tvangssolgt dersom beboeren ikke etterkommer salgspålegg etter advarsel.

Styret

VEDTEKTER FOR FETSUND BRYGGE BORETTSLAG

Org nr 993 890 529

Vedtatt på stiftelsesmøtet 12. februar 1999. Sist endret på generalforsamling 20.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Fetsund Brygge Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Fet kommune, og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike, som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 5 000,-.

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

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

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

2.2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, vedtektenes punkt 4.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 Borettslag og bruksoverlating

4.1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, begrenset oppad til 1 – ett – individ.

4.2 Bruksoverlating

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

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

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

- andelseieren er en juridisk person

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

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

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

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-6 andre medlemmer.

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd
- c) salg eller kjøp av fast eiendom
- d) å ta opp lån som skal sikre med pant med prioritet foran innskuddene
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal det forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandler på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9.3 (1).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- a) godkjenning av årsberetning fra styret
- b) godkjenning av årsregnskap

- c) valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- d) eventuelt valg av revisor
- e) fastsetting av godtgjørelse til styret
- f) ander saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11 Parkeringsplasser og boder i garasjekjeller

11.1 Bruksrett til parkeringsplasser og boder i garasjekjeller

(1) Til hver leilighet medfølger bruksrett til en parkeringsplass i garasjekjeller og bodplass ellers i eiendommen. Bruk av andelshavers tildelte parkeringsplass begrenses til familie.

(2) Noen andelseiere har i tillegg ervervet bruksrett til ekstra parkeringsplass. Garasjeplassene ligger i byggets felles garasjeanlegg og blir merket med leilighetsnummer. Utbygger vil tildele garasjeplasser før innflytting, men styret har myndighet til å endre tildelingen, dvs. bytte om på plasser.

(3) Bruksretten til parkeringsplasser og bod som medfølger leiligheten er ikke omsettelige uten salg av leiligheten/andelen i borettslaget. Bruksretten for tildelt parkeringsplass og bod, ref. andelsnummer, skal følge leiligheten ved salg. Bruksretten til ekstra garasjeplass kan selges separat til andre andelseiere i borettslaget eller i Fetsund Brygge boligsameie. Separat salg og utleie av parkeringsplasser skal forelegges styret for godkjenning. Brudd på vedtekten kan medføre økonomisk ansvar for andelseieren; herunder erstatningsansvar for utgifter Borettslaget, Sameiet eller Fellesorganet påføres for å stanse videresalg eller utleie av parkeringsplassen.

(4) Borettslaget kan aldri avkreves økonomiske midler eller bidrag av noen art til ladeplasser og alt hva dette måtte innebære. Beborer må eventuelt helt og fullt dekke dette selv. Det er heller ikke lov å benytte uttak til lading fra noe sted i garasjene eller fellesområder.

(5) Parkeringsplasser i garasjen skal holdes ryddig og fri for løse gjenstander og brannfarlige materialer. Dette inkluderer dekk og annet kjøreutstyr.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1 Vedtektsendringer

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

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

- a) vilkår for å være andelseier i borettslaget
- b) bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- c) denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12.2 Forholdet til borettslovene

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

13 Diverse

(1) Alle utvendige endringer/installasjoner skal søkes om til styret, og bli godkjent, før montering gjøres.

(2) Det er ikke tillatt å sette opp spabad/boblebad på verandaer. Forbudet er totalt og endelig.

(3) Varmepumpemontering er forbudt, med unntak av at det kan tillates for leiligheter i 5. etasje etter søknad og på nærmere bestemte vilkår som til enhver tid er bestemt av styret.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2024

Ordinær generalforsamling i Fetsund Brygge Borettslag avholdes onsdag 20.03.2025, kl. 19.00, i Misjonshuset, Faldalsveien 13, 1900 Fetsund.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Opptak av navnefortegnelse.
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. ÅRSMELDING FOR 2024

- A) Årsmeldingen er vedlagt.

3. REGNSKAPET FOR 2024

- A) Årsregnskapet for 2024 er vedlagt.
- B) Anvendelse av årsresultatet.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

- A) Styrehonorar var 130 000 kr i 2024
- B) Styrehonoraret foreslås økt til kr 138.000 (beløp som styret har satt i budsjett for 2025). Honoraret fordeles internt av styret.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra beboer om utredning varmepumpe til beredere.
- B) Forslag fra beboer om å legge til tekst i vedtektene angående at det ikke skal være lov å lagre løse gjenstander i garasjen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Foreslått

- | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------|
| A) Valg av leder for 1 år. | Tonje Molteberg 1-211 | For 1. år. |
| B) Styremedlem 1 | Jan Erik Forseth 1-405 | For 2 år. |
| C) Styremedlem 2 | Laila Granli Johansen 2-409 | Ikke på valg. |
| D) Styremedlem 3 | Kim Roger S. Fjellbo 2-202 | Ikke på valg. |
| E) Styremedlem 4 | Vigdis Lunde 2- 406 | For 2 år. |
| F) Varamedlem | Anita Heggedal 2-404 | For 1 år. |
| G) Valg av valgkomite for 1 år | Jorun Birkelund | 1 år |

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jf. borettslagsloven § 7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jf. borettslagsloven § 7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier skal medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

5. Innkomne forslag

Forslag fra beboer: Svein Heggebø

Forslag til vedtak:

Undertegnede har fått oppgitt at Fetsund Brygge Fellesorgan i 2023 hadde et forbruk til oppvarming av varmt tappevann på 459500 kWh med en utgift på kr 556 685,-. Et firma som jobber med energiløsninger, har uttalt at dette statistisk sett er et høyt forbruk i forhold til størrelsen på vårt bofellesskap. Samme firma hevder at vi vil kunne redusere forbruket en god del hvis vi kan erstatte direkte elektrisk oppvarming med varmepumpe. De kan levere en løsning med luft/vann varmepumpe i garasjeanlegg. En tilleggsfunksjon av slikt anlegg vil være opptørking av garasje i tidsperioder der det blir dradd inn snø, slaps og vann i garasjen.

Forslag til vedtak:

Fetsund Brygge Borettslag oppretter et utvalg i Fetsund Brygge Fellesorgan som jobber mot aktuelt/aktuelle firma for å få fram en konkret løsning på rimeligere oppvarming av varmt tappevann. Løsningen må inneholde komplett pris/finansiering og beregnet innsparing på et slikt anlegg. Forslaget skal legges fram for styret for vurdering. Utvalget skal ha 3 medlemmer der både Fetsund Brygge Borettslag og Fetsund Brygge 3 er representert.

Styrets innstilling:

Styret i fetsund brygge BRL ønsker å fremme forslag til sameie om en felles løsning for oppvarming som da går videre til felles organet.

Bemerkning fra beboer: Torstein Berglund

Kort fortalt ble det nevnt angående oppslaget i kjeller om oppbevaring av løse gjenstander som dekk etc.

Styrets innstilling:

Legge til en ny vedtekt: Parkeringsplasser i garasjen skal holdes ryddig og fri for løse gjenstander og brannfarlige materialer. Dette inkluderer dekk og annet kjøreutstyr.

Fetsund Brygge Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Jan Erik Haugly	(valgt for 1 år i 2024)
Nestleder	:	Jan Erik Forseth	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Laila Granli Johansen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Vigdis Lunde	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	:	Kim Fjellbo	(valgt for 2 år i 2024)

Valgkomite:

:	Ole-Kristian Frantzen
:	Jorunn Birkelund

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

:	Jan Erik Haugly	som delegat
:	Laila Granli Johansen	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Fetsund Brygge Borettslag ble stiftet 12.02.2009 og har organisasjonsnummer 993890529.

Borettslaget består av 82 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. Eiendommen har gnr 419, bnr 6, 7 og 8 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

I året som har gått har styret avholdt 9 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye andelseiere
- Budsjettering
- Løpende oppfølging av borettslagets økonomi
- Regulering av felleskostnader
- Forsikringsaker
- Bruksoverlating
- Vedlikehold

- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Behandlet og besvart henvendelser fra beboere
- Åpna sparekonto+ (med en måneds oppsigelse)
- Vedlikeholdsplan fra Bori både for borrettslaget og felles organet

Av andre større saker kan nevnes:

- Vedlikehold av kjelleren i regi av Fetsund Brygge fellesorgan. Dette arbeidet fortsetter i 2025.
- Det er utført en bedre serviceavtale på pumper (pumpe ved garasjeport og grunnvannspumpe) i regi av Fetsund Brygge fellesorgan.
- Nytt ringeanlegg er satt inn i begge blokkene
- To søyler er byttet i garasjen
- Oppmerking i garasjen til P-plassene er utført

Planlagt vedlikehold i 2025:

- Planlagt vedlikehold feil fall mot Falldalsveien på takrenne og må sjekkes.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 28. februar 2025.

INFORMASJON OM FETSUND BRYGGE BORETTSLAG

Fetsund Brygge borettslag ble stiftet 12.02.2009.

Borettslagets styre kan kontaktes via postkasse ved blokk 1 eller per e-post til fetsundbryggebrl@outlook.com.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen. Tor D. Johansen er utpekt som HMS-ansvarlig.

VAKTMESTERTJENESTE OG RENHOLD

Borettslaget har avtale med Vaktmestertjenester AS om vaktmestertjeneste. Renhold i fellesarealene utføres av samme selskap. Fetsund Brygge fellesorgan har ansvar for denne avtalen.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Parkeringsplass følger den enkelte leilighet ved salg.

Det er etablert ladetilbud via Elaway (tidligere Ladeklar). Alle henvendelser angående ladere og ladeanlegg rettes direkte til Elaway.

NØKLER

Ekstra nøkler kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte. Det samme gjelder garasjeportåpnere.

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenestene leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Beising av panel i 5. etasje	2015
Rens av ventilasjonsanlegg (i regi av fellesorgan)	2021
Rehabilitering av murpuss på fasader	2022
Rehabilitering av kjeller	Oppstart 2022 (fortsetter)
Maling/beising inne og ute	2023
Fellesorganet har inngått avtale med A team AS og årlig service for ventilasjon, boder, garasje og leiligheter	2023
Etter flommen med "Hans" er det tettet under dørterskler til dørboder	2023
Nytt ringe anlegg er satt inn i begge blokkene	2024
To søyler er byttet i garasjen	2024
Oppmerking i garasjen til P-plassene er utført	2024
Vedlikeholdsplan fra Bori både for borrettslaget og felles organet	2024

Vedlikehold av kjeller og felles uteområder utføres av Fetsund Brygge fellesorgan.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 90026278. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til **Gjensidige** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Fetsund Brygge Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 506 396	5 953 025	6 353 000	6 517 995
Nedskrivning IN-gjeld	11, 12	3 168 179	3 249 654	0	0
Sum driftsinntekter		9 674 575	9 202 679	6 353 000	6 517 995
Kostnader					
Lønnskostnad	2	148 330	148 330	158 000	158 000
Konsulenttjenester	3	255 341	179 411	239 000	207 860
Kontingenter	4	33 460	33 460	37 000	33 460
Rep og vedlikehold	5	337 058	1 645 094	141 000	179 999
Forsikringer		211 423	186 792	212 000	235 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 057 145	1 172 476	1 250 000	1 350 000
Kabel-TV og telefoni		333 772	311 859	310 000	350 000
Leiekostnader		4 500	0	2 000	0
Kostnader til fellessameier		1 001 390	929 261	1 124 000	1 125 000
Andre driftskostnader	7	20 204	16 395	16 000	23 999
Sum driftskostnader		3 402 621	4 623 078	3 489 000	3 663 318
Driftsresultat før finansposter		6 271 954	4 579 601	2 864 000	2 854 677
Finansielle poster					
Finansinntekt		29 418	18 766	0	0
Finanskostnad		1 108 269	828 021	860 000	1 052 000
Sum finansposter		-1 078 851	-809 255	-860 000	-1 052 000
Årsresultat		5 193 103	3 770 347	2 004 000	1 802 677
Overført til annen egenkapital	10	5 193 103	3 770 347	0	0
Sum disponering		5 193 103	3 770 347	0	0

Balanse 31.12.2024

Fetsund Brygge Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	169 391 000	169 391 000
Tomt	8, 14	4 100 000	4 100 000
Sum varige driftsmidler		173 491 000	173 491 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		173 491 000	173 491 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		294 258	269 659
Kundefordringer		12 512	28 973
Andre fordringer		320 455	195 624
Sum fordringer		627 224	494 256
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 544 881	1 392 536
Sum omløpsmidler		2 172 105	1 886 792
SUM EIENDELER		175 663 105	175 377 792

Balanserapport 2024 for Fetsund Brygge Borettslag

Balanse 31.12.2024

Fetsund Brygge Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	410 000	410 000
Annen egenkapital	10	51 627 818	46 434 714
Sum egenkapital		52 037 818	46 844 714
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12, 14	22 047 188	24 911 439
IN-Gjeld	12, 14	43 175 881	45 205 294
Borettsinnskudd	13, 14	58 402 000	58 402 000
Sum langsiktig gjeld		123 625 069	128 518 733
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	14 111
Annen kortsiktig gjeld		218	233
Sum kortsiktig gjeld		218	14 344
Sum gjeld		123 625 288	128 533 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 663 105	175 377 792

Fetsund Brygge Borettslag

Jan Erik Haugly
Styrets leder

Laila Granli Johansen
Styremedlem

Kim Roger Skullerud Fjellbo
Styremedlem

Jan Forseth
Styremedlem

Vigdis Lunde
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Fetsund Brygge Borettslag

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	3 321 602	3 138 042	3 325 000	3 322 995
3603 Stipulerte renter	77 976	0	78 000	77 000
3604 Stipulerte avdrag	119 964	0	120 000	123 000
3606 Kabel TV/bredbånd	338 871	311 813	310 000	350 000
3608 Parkeringsplasser	2 400	2 400	0	0
3611 Andel renter IN	1 026 036	765 750	780 000	975 000
3612 Andel avdrag IN	1 610 084	1 735 020	1 740 000	1 670 000
3615 Avregning andel renter IN	1 958	0	0	0
3616 Avregning andel avdrag IN	259	0	0	0
3621 Eiendomsskatt	7 246	0	0	0
Sum felleskostnader	6 506 396	5 953 025	6 353 000	6 517 995

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	130 000 18 330	130 000 18 330	138 000 20 000	138 000 20 000
Sum lønnskostnader	148 330	148 330	158 000	158 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 663	5 600	7 000	6 000
Forretningsførerhonorar	169 715	162 644	179 000	177 860
Andre forvaltningstjenester	14 025	8 373	0	14 000
Teknisk bistand	65 938	2 794	53 000	10 000
Sum konsulenttjenester	255 341	179 411	239 000	207 860

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	4 760	33 460	37 000	4 760
Kontingent BORI	28 700	0	0	28 700
Sum kontingenter	33 460	33 460	37 000	33 460

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	124 210	31 418	53 000	50 000
Vedlikehold VVS	0	7 140	0	9 999
Vedlikehold elektro	71 081	29 659	6 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	956	939	2 000	10 000
Vedlikehold heis	140 811	106 906	75 000	75 000
Vedlikehold brannsikring	0	0	5 000	5 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	1 469 032	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	337 058	1 645 094	141 000	179 999

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	1 057 145	1 172 476	1 250 000	1 350 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 057 145	1 172 476	1 250 000	1 350 000

Eiendomsskatt for 1.halvår er viderefakturert. Lillestrøm kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt 2. halvår 2024.

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Innkjøp av IT/kontormaskiner	6 989	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	261	0	9 999
Kontorrekvisita	1 632	819	0	2 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	138	0	3 000	0
Kostnader tillitsvalgte	0	1 200	0	0
Generalforsamling/årsmøte	5 445	7 316	7 000	6 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	800	0	0
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	6 000	6 000
Sum andre driftskostnader	20 204	16 395	16 000	23 999

Note 8 Anleggsmidler

	Bygning	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	169 391 000	4 100 000
Anskaffelseskost pr.31.12	169 391 000	4 100 000
Bokført verdi pr.31.12	169 391 000	4 100 000
Anskaffelsesår	2009	2009

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 410 000 fordelt på 82 à kr. 5 000.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	46 434 714	42 664 368
Tilført til/fra EK fra årets resultat	5 193 103	3 770 347
Sum opptjent egenkapital 31.12	51 627 818	46 434 714

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	20 761 277	23 509 868
Pantelån	1 285 911	1 401 571
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	22 047 188	24 911 439

Note 12 Pantelån**BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2023 1 500 000

Nedbetalt tidligere 98 429

Nedbetalt i år 115 660

Lånesaldo 31.12 **1 285 911**

Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2033

Husbanken

Renter 31.12.23: 4,677%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2010 115 089 000

Nedbetalt tidligere 87 167 609

Nedbetalt i år 7 160 114

Lånesaldo 31.12 **20 761 277**

Beregnet innfrielsesdato: 19.04.2035

Andelssaldo 01.01. 45 205 294

Innbetalt IN i perioden 1 138 766

Nedskrevet andelssaldo i perioden 3 168 179

Andelssaldo 31.12 **43 175 881**

Sum pantegjeld for lån 65 223 069

Sum langsiktig gjeld **22 047 188**

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	123 625 069	128 518 733
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	173 491 000	173 491 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	174 991 000	174 991 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	1 872 448	1 685 193
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	5 193 103	3 770 347
Opptak langsiktige lån	0	1 500 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 725 485	-1 833 438
Nedskrivning IN-gjeld	-3 168 179	-3 249 654
B. Årets endring i disponible midler	299 439	187 254
C. Disponible midler 31.12	2 171 886	1 872 448
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 172 105	1 886 792
- Kortsiktig gjeld	218	14 344
= Disponible midler 31.12	2 171 887	1 872 448

310 12 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn Dato
Fjellbo, Kim R Skullerud **2025-02-21**

Identifikasjon
 Fjellbo, Kim R Skullerud

Navn Dato
Lunde, Vigdis **2025-02-22**

Identifikasjon
 Lunde, Vigdis

Navn Dato
Haugly, Jan Erik **2025-02-25**

Identifikasjon
 Haugly, Jan Erik

Navn Dato
Johansen, Laila Granli **2025-02-20**

Identifikasjon
 Johansen, Laila Granli

Navn Dato
FORSETH, JAN **2025-02-20**

Identifikasjon
 FORSETH, JAN



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Fetsund Brygge Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fetsund Brygge Borettslag som viser et overskudd på NOK 5 193 103. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGloba
An Association of
Independent Accounting Firms

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 28. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

28.02.2025 17:13:37

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDTEKTER FOR FETSUND BRYGGE BORETTSLAG

Org nr 993 890 529

Vedtatt på stiftelsesmøtet 12. februar 1999. Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 17.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Fetsund Brygge Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Fet kommune, og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike, som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 5 000,-.

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

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

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

2.2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, vedtektenes punkt 4.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 Borettslag og bruksoverlating

4.1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, begrenset oppad til 1 – ett – individ.

4.2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

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

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

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-6 andre medlemmer.

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd
- c) salg eller kjøp av fast eiendom
- d) å ta opp lån som skal sikre med pant med prioritet foran innskuddene
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal det forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandler på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9.3 (1).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- a) godkjenning av årsberetning fra styret
- b) godkjenning av årsregnskap

- c) valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- d) eventuelt valg av revisor
- e) fastsetting av godtgjørelse til styret
- f) ander saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11 Parkeringsplasser og boder i garasjekjeller

11.1 Bruksrett til parkeringsplasser og boder i garasjekjeller

(1) Til hver leilighet medfølger bruksrett til en parkeringsplass i garasjekjeller og bodplass ellers i eiendommen. Bruk av andelshavers tildelte parkeringsplass begrenses til familie.

(2) Noen andelseiere har i tillegg ervervet bruksrett til ekstra parkeringsplass. Garasjeplassene ligger i byggets felles garasjeanlegg og blir merket med leilighetsnummer. Utbygger vil tildele garasjeplasser før innflytting, men styret har myndighet til å endre tildelingen, dvs. bytte om på plasser.

(3) Bruksretten til parkeringsplasser og bod som medfølger leiligheten er ikke omsettelige uten salg av leiligheten/andelen i borettslaget. Bruksretten for tildelt parkeringsplass og bod, ref. andelsnummer, skal følge leiligheten ved salg. Bruksretten til ekstra garasjeplass kan selges separat til andre andelseiere i borettslaget eller i Fetsund Brygge boligsameie. Separat salg og utleie av parkeringsplasser skal forelegges styret for godkjenning. Brudd på vedtekten kan medføre økonomisk ansvar for andelseieren; herunder erstatningsansvar for utgifter Borettslaget, Sameiet eller Fellesorganet påføres for å stanse videresalg eller utleie av parkeringsplassen.

(4) Borettslaget kan aldri avkreves økonomiske midler eller bidrag av noen art til ladeplasser og alt hva dette måtte innebære. Beborer må eventuelt helt og fullt dekke dette selv. Det er heller ikke lov å benytte uttak til lading fra noe sted i garasjene eller fellesområder.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1 Vedtektsendringer

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

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

- a) vilkår for å være andelseier i borettslaget
- b) bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- c) denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12.2 Forholdet til borettslovene

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

13 Diverse

(1) Alle utvendige endringer/installasjoner skal søkes om til styret, og bli godkjent, før montering gjøres.

(2) Det er ikke tillatt å sette opp spabad/boblebad på verandaer. Forbudet er totalt og endelig.

(3) Varmepumpemontering er forbudt, med unntak av at det kan tillates for leiligheter i 5. etasje etter søknad og på nærmere bestemte vilkår som til enhver tid er bestemt av styret.

HUSORDENSREGLEMENT FOR FETSUND BRYGGE BORETTSLAG

*Borettslagets styre er tillagt ansvaret for husordensreglementet, jf. borettslagsloven § 5-11, 4. punkt.
Sist oppdatert: 18.08.2020*

1. Innledning

Husordensreglementets formål er å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap. Husordensreglementet skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget. Husordensreglementet er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboere ved rundskriv, oppslag etc., skal gjelde på samme måte som husordensreglementet.

2. Henvendelser til styret

Henvendelser til styret bør av notoritetshensyn skje skriftlig. Forslag og klagesaker skal alltid skje skriftlig. Styret har postkasse i postkassestativet i Fetsund Brygge 1, eller det kan sendes henvendelser til e-postadresse fetsundbryggebrl@outlook.com

3. Støy

Beboerne må alltid påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for de andre beboerne. Det skal være ro mellom kl. 23:00 (lørdager kl. 24:00) og kl. 07:00. I dette tidsrom må radio og TV dempes og det må unngås instrumentspilling. Klager på støy skal rettes direkte til støyende beboer. Hvis ikke det hjelper, skal klager rettes til styret som da vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Helligdagsfreden skal overholdes. Beboere som har gjester er ansvarlig for at disse etterlever disse reglene.

4. Utendørs orden

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre, skal foregå på egnede plasser.

Utvendig utsmykking og oppsetting av markiser skal forhåndsgodkjennes av styret i borettslaget. Fargekombinasjonen skal være lik de øvrige markiser i eiendommen.

Det er ikke anledning til å sette opp parabolantenner.

Teppebanking kan gjøres på uteområdene, men skal foregå til minst mulig sjenanse for naboene. Lufting / tørking av tøy skal ikke skje over verandakanten.

5. Dyrehold / husdyr

Det er tillatt å holde et dyr. Skal det holdes flere dyr i leiligheten må dette søkes om til styret slik at tillatelse er gitt før dyret anskaffes.

De som holder husdyr plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ved lufting av dyr skal dette foretas av en person som mestrer dyret. Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eier er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer eller er til skade for dyret. Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg i trapper, ganger, plener, veier, sandkasser etc., skal straks fjernes.

Ved enhver skade som påføres borettslagets eiendom av dyret blir eieren erstatningspliktig. Regler for dyrehold er ment å fremme mer ansvarsbevissthet rundt dyreholdet. Eventuelle klager på dyreholdet skal rapporteres skriftlig til styret. Dersom eieren ikke retter seg etter skriftlig advarsel kan styret forlange dyret fjernet med 14 - fjorten - dagers varsel.

6. Bruk av boligen

Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre naboer. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det vanlige hensyn til naboer.

7 Parkering/kjøring

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier eller grøntområder. Gangveiene er ikke brede nok til biler. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy. Vask eller reparasjoner på kjøretøy skal skje utenfor boligområdet. Parkering oppe/ute er kun for gjester. Gjesteparkeringstillatelse skal ligge godt synlig i frontruten. Borttauing kan gjøres for eiers regning og risiko dersom det ikke ligger gjesteparkeringsbevis i frontruten.

Sykler skal ikke henses på bilenes parkeringsplasser, hverken ute eller i kjelleren. Det finnes stativer, alternativt sykkelparkeringen i kjelleren.

8 Framleie og korttidsutleie

Søknad om overlating av bruken sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før leietakeren flytter inn. Ved ulovlig overlating av bruken vil styret kunne effektivt utkastelse ved namsmannens hjelp. Leietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar ovenfor borettslaget for eventuelle skader / ulemper som påføres av leietakeren. Leietakeren skal overholde husordensreglene. Leietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

All korttidsutleie skal varsles styret senest 7 – syv – dager før utleie med navn på leietaker og varighet på leieforholdet angitt med dato.

9 Generelt

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er i felleskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.

Husordensreglementet kan bare endres av styret med alminnelig flertall.

Dette husordensreglement er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse kan føre til oppsigelse av leieforholdet/utkastelse. Styret har myndighet til å kaste ut beboere som ikke retter seg etter vedtektene, husordensreglementet eller skriftlige advarsler. Styret har også myndighet til å begjære boligen tvangssolgt dersom beboeren ikke etterkommer salgspålegg etter advarsel.

Styret

310 Fetsund Brygge Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 20.03.2025

Sted: Faldasveien 13, 1900 Fetsund
21 av 82 mulige stemmegivere var representert.
21 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styremedlem Jan Erik Forseth velges til møteleder. Terje Lunde og Karl-Inge Nilsen signerer protokollen. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

For

21

Mot

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

For

21

Mot

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 6 506 396 (mot budsjett 6 353 000)
Utgifter: 3 402 621 (mot budsjett 3 489 000)

Kommunale avgifter økt mer enn estimert i budsjett

Resultat: 5 193 103 (mot budsjett 2 004 000)

Regnskapet i 2023 var inklusiv maling/beising prosjekt begge blokkene utvending.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

For - 21 stemmer

21

Mot: 0 stemmer

0

Totalt antall stemmer: 21

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 138000

For

21

Mot: 0 stemmer

0

Sak 5: Personvalg

Styreleder (1 år)

Tonje Molteberg **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Vigdis Lunde **1. valg - enstemmig valgt**

Jan Erik Forseth 2. valg - enstemmig valgt

Valgkomite (2 posisjoner)

Knut Agnar Sørsås 1. valg - enstemmig valgt

Jorunn Birkelund 2. valg - enstemmig valgt

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Varadelegat

Anita Heggedal enstemmig valgt

Sak 7: Forslag utredning oppvarming med varmepumpe

Forslag fra beboer: Svein Heggebø

Forslag til vedtak:

Undertegnede har fått oppgitt at Fetsund Brygge Fellesorgan i 2023 hadde et forbruk til oppvarming av varmt tappevann på 459500 kWh med en utgift på kr 556 685,-. Et firma som jobber med energiløsninger, har uttalt at dette statistisk sett er et høyt forbruk i forhold til størrelsen på vårt bofellesskap. Samme firma hevder at vi vil kunne redusere forbruket en god del hvis vi kan erstatte direkte elektrisk oppvarming med varmepumpe. De kan levere en løsning med luft/vann varmepumpe i garasjeanlegg. En tilleggsfunksjon av slikt anlegg vil være opptørking av garasje i tidsperioder der det blir dradd inn snø, slaps og vann i garasjen.

Forslag til vedtak:

Fetsund Brygge Borettslag oppretter et utvalg i Fetsund Brygge Fellesorgan som jobber mot aktuelt/aktuelle firma for å få fram en konkret løsning på rimeligere oppvarming av varmt tappevann. Løsningen må inneholde komplett pris/finansiering og beregnet innsparing på et slikt anlegg. Forslaget skal legges fram for styret for vurdering. Utvalget skal ha 3 medlemmer der både Fetsund Brygge Borettslag og Fetsund Brygge 3 er representert.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Styret i Fetsund brygge BRL ønsker å fremme forslag til sameie om en felles løsning for oppvarming som da går videre til felles organet.

For

21

Mot: 0 stemmer

0

Sak 8: Vedtektsendring for Fetsund Brygge Borettslag

Bemerkning fra beboer: Torstein Berglund

Kort fortalt ble det nevnt angående oppslaget i kjeller om oppbevaring av løse gjenstander som dekk etc.

Alternativ - endring i vedtekt - Vedtatt med 18 stemmer

Legge til i vedtektene og punkt 11 Parkeringsplasser og boder i garasjekjeller med følgende tekst - "Parkeringsplasser i garasjen skal holdes ryddig og fri for løse gjenstander og brannfarlige materialer. Dette inkluderer dekk og annet kjøreutstyr."

Ingen endring i vedtekt - 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 21

Ordinær generalforsamling 20.03.2025 protokoll.pdf

Navn

Nilsen, Karl-Inge

Dato

2025-04-14

Navn

Lunde, Terje

Dato

2025-04-22

Identifikasjon

 Nilsen, Karl-Inge

Identifikasjon

 Lunde, Terje



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ERKLÆRING OM, ADKOMST, BRUK OG KOSTNADSDDELING

som skal tinglyses som en servitutt på eiendommen

Gnr 19, bnr 7 i Fet kommune

INGLYST
DAGBOKNR: 611891
21 AUG. 2009
STATENS KARTVERK

1. Bakgrunn

Eiendommen er under utbygging i samsvar med reguleringsplanen og det vil bli oppført 117 boliger som dels skal organiseres etter borettsloven og dels eventuelt etter eierseksjonsloven eller andre kombinasjoner av eierformer. I forhold til markedssituasjonen på tinglysingstidspunktet vil kun 2 av 3 bygninger bli oppført.

Av hensyn til ferdigstillestidspunkt og fremtidig drift av eiendommen, er det mest praktisk at denne deles i to, og som medfører utbygging i to trinn. Ved ferdigstillelse av byggetrinn 2, må byggetrinn 1 være innstilt på å stille deler av utomhusarealene til disposisjon for rigg og drift. Etter ferdigstillelse av trinn 2, settes utomhusarealer på trinn 1 tilbake i samme stand som de var før byggearbeidet tok til.

Som en følge av valgt måte å utnytte eiendommen på, må denne erklæring om adkomst, bruk og kostnadsdeling tinglyses på eiendommen før den deles i 2 stk gnr/bnr. Denne rettsstiftelsen sikrer at fremtidige parter har en balansert avtale å forholde seg til når det gjelder fremtidige drifts- og samarbeidsforhold.

Teksten i denne erklæring skal også ved behov innarbeides i vedtektene til et fremtidig eierseksjonssameie som eventuelt oppføres på den del av tomten som ikke bygges ut på tinglysingstidspunktet.

2. Partene.

BL Fetsund Brygge AS, org.nr 989 067 397, som nåværende hjemmelshaver.

Fetsund Brygge Borettslag, org. nr 993 890 529, som fremtidig hjemmelshaver i samsvar med buretslova.

Fetsund Brygge 2, som fremtidig hjemmelshaver i samsvar med enten buretslova, eierseksjonsloven, eller annen eierform.

BL Fetsund Brygge AS, org.nr 989 067 397, vil etter tinglysning av denne erklæring fortsatt stå som eier av hele eiendommen frem til den blir delt og overskjøting til borettslaget i trinn 1 finner sted. Likeledes vil BL Fetsund Brygge AS, org.nr 989 067 397, stå som hjemmelshaver frem til et borettslag, et eierseksjonssameie, eller annen eierform i trinn 2 blir realisert.

3. Tid.

Rettsstiftelsen har ingen tidsbegrensning og er således en evigvarende servitutt.

4. Bruk av arealene.

Utomhusarealene skal kunne benyttes av eiere, andelseiere, seksjonseiere, beboere og besøkende og ellers alle som i tilknytning til disse har behov for og trenger adkomst / tilgang til felles utomhusarealer-, og anlegg, garasjekjeller, gjesteparkeringsplasser, avfallsanlegg, vann og avløpsrør og andre tekniske anlegg.


Eirik Bøle
BL Fetsund Brygge AS
org.nr 989 067 397

Partene skal påse at egne eiere, herunder besøkende, behandler arealene på en aktsom måte.

Arealene kan ikke brukes på annen måte uten at alle fremtidige parter gjør særskilt avtale om dette. Dette gjelder også fremtidig endring av fordelingsnøkler og ansvar etter avtalens innhold, helt eller delvis.

I parkeringskjeller skal trinn 1 disponere 82 parkeringsplasser og trinn 2 skal disponere 37 parkeringsplasser

5. Arealenes avgrensning.

Som bilag til denne avtale vedlegges utomhusplan som viser arealer som skal disponeres, brukes og vedlikeholdes i fellesskap mellom partene.

Områder som på vedlagte plan fremstår som parkering, buskfelt, naturmark, fellesareal, helleganger, kjøreveier, sandkasser, gangveier og benker/opphold omfattes av denne avtale.

Områder som på vedlagte plan fremstår som privathager er særskilt unntatt fra denne avtale og hører særskilt til det gjeldene boligselskap, bolig/seksjon.

6. Fordelingsnøkkel for vedlikehold/forvaltning.

Som grunnlag for fordeling av fremtidige felleskostnader, skal det legges til grunn en fordelingsnøkkel som tar utgangspunkt i sum BRA bolig (eierbrøk) for borettslaget i trinn 1 og sum BRA bolig (eierbrøk) i det fremtidige borettslag, eierseksjonssameie, eller annen eierform i trinn 2.

Nevneren i fordelingsbrøken utgjør summen av samtlige eierbrøker for all bebyggelse som blir og skal oppføres på eiendommen (gnr 19, bnr 7 i Fet før deling i 2009).

Ut over fordeling etter eierbrøk, og i den grad det er behov for det, kan kostnader fordeles etter den nytte den enkelte part har av kostnaden etter denne erklæring.

7. Forvaltning.

Alle løpende faste kostnader og annet vedlikehold av området i utomhusplanen fordeles av partene i henhold til ovenfor nevnte nøkkel. Dersom faste kostnader til f.eks enkelte vaktmester tjenester, lys etc. ikke kan måles, blir avregningen å fastsette etter et skjønn.

Annet vedlikehold/utbedring som skyldes skade som er påvist utført av en eller flere av partenes andelseiere / seksjonseiere, skal dekkes av den part hvis andelseier / seksjonseier / besøkende har utøvet skaden. Dette gjelder kun i tilfeller hvor partene kan søke regress hos seksjonseier/besøkende for utøvet skade.

8. Bruk og ansvar.

Partenes andelseiere / seksjonseiere og besøkende har rett til adkomst over og bruk av felles utomhusarealer-, og anlegg, garasjekjeller, gjesteparkingsplasser, avfallsanlegg, vann og avløpsrør og andre tekniske anlegg som det fremgår av vedlagte utomhusplan. Dette gjelder ikke arealer som er beliggende inntil leiligheter på bakkeplan (privathager) og som disponeres


Eirik Bøle
BL Fetsund Brygge AS
org.nr 989 067 397

særskilt av disse boliger / seksjoner. Det respektive boligselskap gjør særskilt avtale med sine eiere om hvordan privathager skal disponeres.

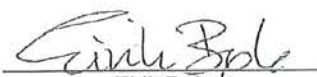
Partene har ansvaret for å utføre vedlikehold på utearealer på sin eiendom, likevel slik at kostnader forbundet med denne avtale fordeles mellom partene i henhold til fordelingsnøkkel som nevnt i punkt 6 ovenfor.

I den grad det er nødvendig med vedlikehold/utbedring av sandkasser felles utomhusarealer-, og anlegg, gjesteparkeringsplasser, avfallsanlegg, vann og avløpsrør og andre tekniske anlegg, skal kostnader til dette dekkes av partene i fellesskap i henhold til fordelingsnøkkelen i punkt 6.

9. Fellesorgan.

Ved etablering av de fremtidige boligselskap på eiendommen, er boligselskapene forpliktet til å opprette et fellesorgan som har til oppgave å ivareta de felles drifts- og vedlikeholdsoppgaver som følger av denne erklæring.

Lillestrøm, den ^{13, 8}..... 2009.



Eirik Bøle
BL Fetsund Brygge AS
org.nr 989 067 397

Thomas Pirisi

Vi bekrefter at ovenstående har undertegnet dette dokument i vårt nærvær.

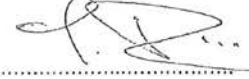
Navn Kåre Grovan

Navn Thomas Pirisi

Adresse Skovengen 11, 2008 Fjerdingsby

Adresse E. ALNÆS v. 7, 1410 Kolbotn

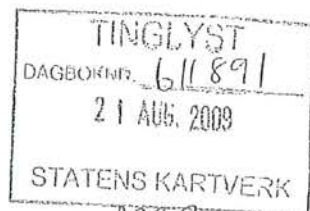
Underskrift 

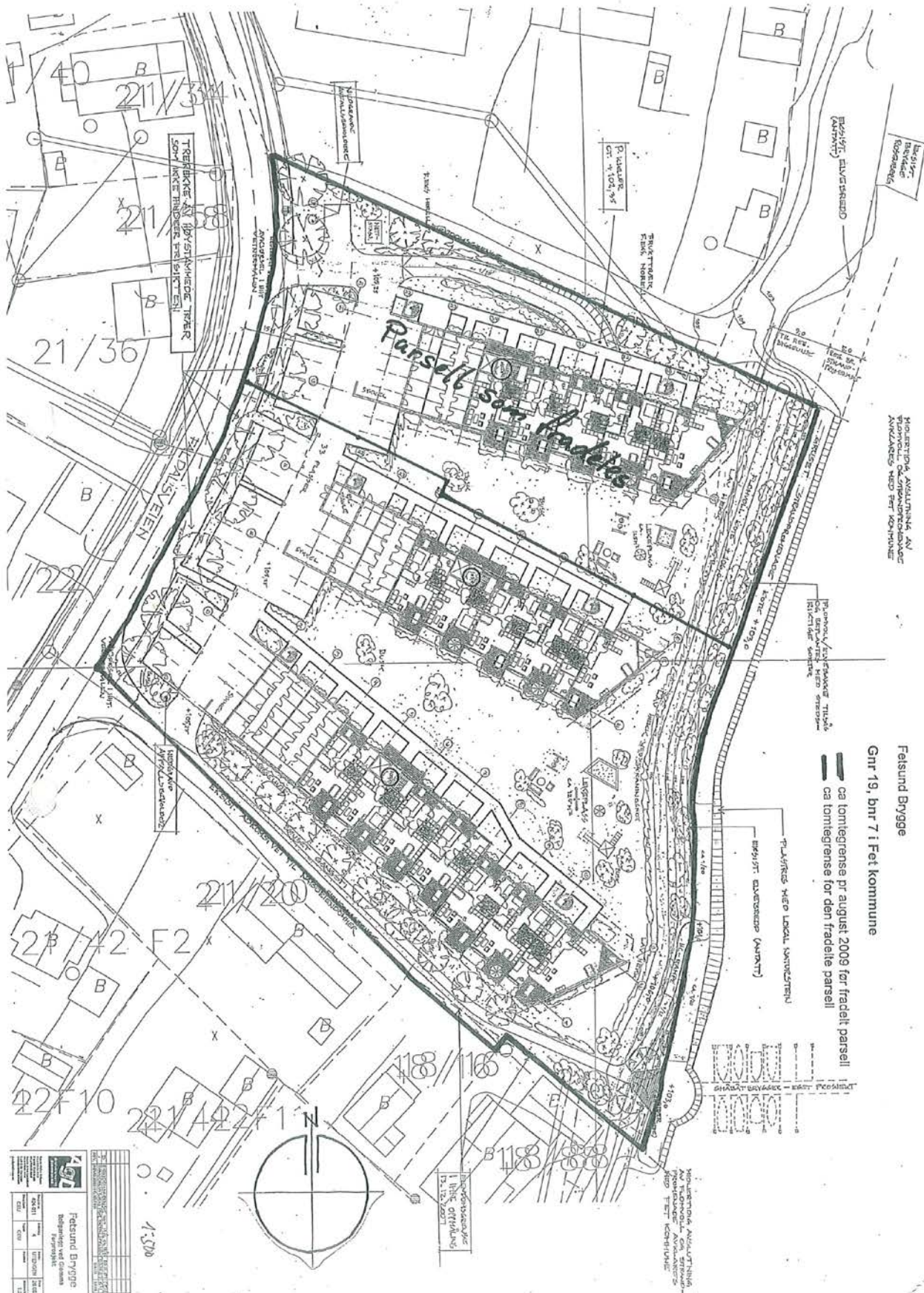
Underskrift 

Vi samtykker i breglysning
Romeriksmegleren AS

Besøksadr.: Skedsmogt. 1, 2001 Lillestrøm
Postadr.: Pb. 424, 2001 Lillestrøm
(k) 63 80 54 10 (f) 63 80 54 11
Org.nr: 976 320 492


Karianne Rytterager
Eiendomsmegler MNEF





Fetsund Brygge
 Gnr 19, bnr 7 i Fet kommune

ca tomtegrense pr august 2009 for ferdelt parsell
 ca tomtegrense for den ferdelte parsell

Fetsund Brygge Byggeselskapet Byggeselskapet	
Prosjekt Gnr 19, bnr 7	Dato 15.12.2007
Utarbeidet av [Name]	Godkjent av [Name]
Skala 1:500	Tegnet av [Name]

Nabolagsprofil

Fetsund Brygge 2 - Nabolaget Fetsund sentrum - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Faldalsveien Linje 321	2 min 0.2 km
Fetsund stasjon Linje R14	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	11 min 8.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 28.8 km
Hovedøya Linje B1, B2	31 min 29.8 km

Skoler

Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Garderåsen skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	4 min 2.3 km
Riddersand skole (1-7 kl.) 416 elever, 24 klasser	6 min 2.4 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	20 min 1.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min 8.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

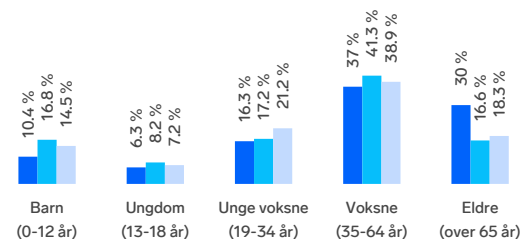
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fetsund sentrum	1 509	800
Fetsund	9 139	3 742
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fetsund barnehage (1-5 år) 64 barn	2 min 0.2 km
Sommerly barnehage (1-5 år) 70 barn	19 min 1.5 km
Garderåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 2.3 km



Dagligvare

Coop Extra Fetsund Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Fetsund	4 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 naboe 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. Tog

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

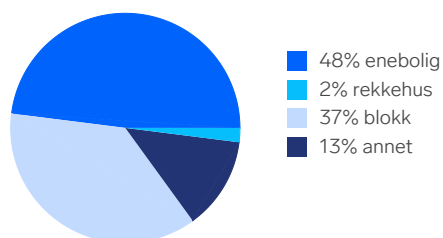
 **Gateparkering**
Lett 90/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

Sport

-  Garderåsen terrasse 21 min 
Ballspill 1.7 km
-  Eika Fet Arena 19 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.7 km
-  Spentst Fetsund 6 min 

Boligmasse







«Barnevennlig og stort kulturtilbud»

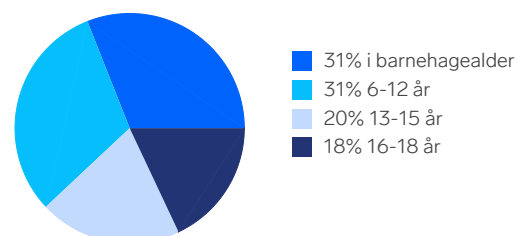
Sitat fra en lokalkjent



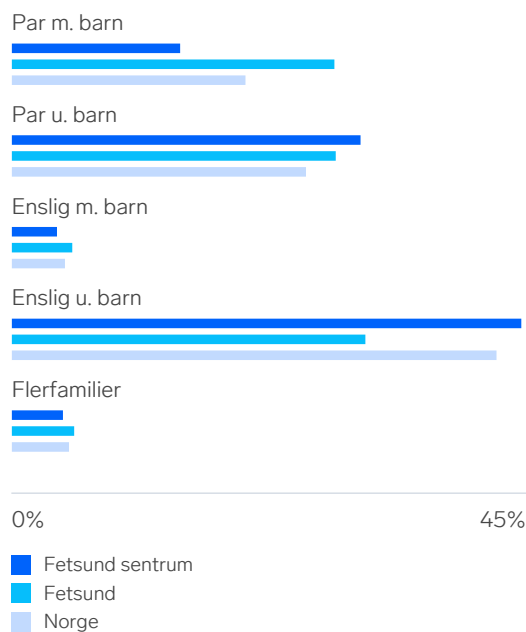
Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 11 min 
-  Boots apotek Fetsund 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

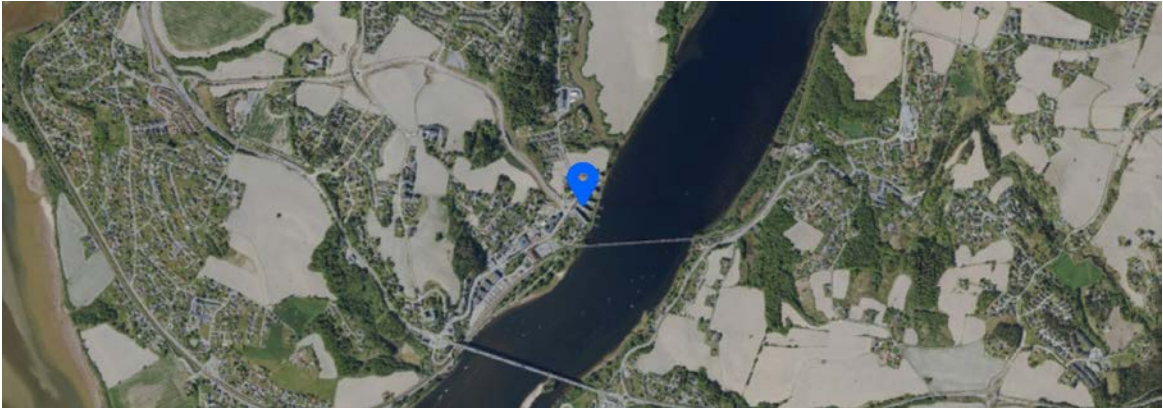


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 419, Bruksnr 7	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	1703 Fetsund
Veiadresse:	Fetsund Brygge 1, gatenr 17203 1900 Fetsund	Valgkrets:	14 Garderåsen
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	2061201 Fet
		Tettsted:	609 Fetsund-Østersund
Veiadresse:	Fetsund Brygge 2, gatenr 17203 1900 Fetsund		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Telthustomten	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.06.1893	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	4 815,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3205/419/7	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024			
Jordskifte	Forretning: 06.05.2021	Del av jordskiftesak	3205/418/16	0,0
	Matrikkelført: 22.11.2021	Del av jordskiftesak	3205/419/1	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/419/7	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/419/14	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/419/16	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/1	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/20	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/34	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/36	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/45/0/1	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/45/0/2	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/58	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/526/2	0,0
Jordskifte	Forretning: 06.05.2021	Del av jordskiftesak	3205/418/16	0,0
	Matrikkelført: 22.11.2021	Del av jordskiftesak	3205/419/1	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/419/7	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/419/14	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/419/16	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/1	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/20	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/34	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/36	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/45/0/1	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/45/0/2	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/58	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/526/2	0,0
Jordskifte	Forretning: 06.05.2021	Del av jordskiftesak	3205/418/16	0,0
	Matrikkelført: 22.11.2021	Del av jordskiftesak	3205/419/1	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/419/7	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/419/14	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/419/16	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/1	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/20	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/34	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/36	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/45/0/1	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/45/0/2	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/58	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/526/2	0,0
Jordskifte	Forretning: 06.05.2021	Del av jordskiftesak	3205/418/16	0,0
	Matrikkelført: 22.11.2021	Del av jordskiftesak	3205/419/1	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/419/7	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/419/14	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/419/16	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/1	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/20	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/28	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/34	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/36	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/40	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/45/0/1	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/421/45/0/2	0,0
	Del av jordskiftesak	3205/421/48	0,0	
	Del av jordskiftesak	3205/421/58	0,0	
	Del av jordskiftesak	3205/526/2	0,0	
	Del av jordskiftesak	3205/526/3	0,0	

Jordskifte	Forretning:	06.05.2021	Del av jordskiftesak	3205/418/16	0,0
	Matrikkelført:	25.11.2021	Del av jordskiftesak	3205/419/1	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/419/7	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/419/14	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/419/16	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/1	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/20	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/28	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/34	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/36	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/40	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/45/0/1	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/45/0/2	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/48	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/58	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/526/2	0,0
		Del av jordskiftesak	3205/526/3	0,0	
Jordskifte	Forretning:	06.05.2021	Del av jordskiftesak	3205/418/16	0,0
	Matrikkelført:	22.11.2021	Del av jordskiftesak	3205/419/1	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/419/7	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/419/14	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/419/16	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/1	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/20	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/34	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/36	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/45/0/1	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/45/0/2	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/421/58	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/526/2	0,0
			Del av jordskiftesak	3205/526/2	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	11.11.2020	Avgiver	3205/419/212	-69,3
	Matrikkelført:	16.03.2023	Berørt	3205/419/7	0,0
			Mottaker	3205/526/2	69,3
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/419/7	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	06.01.2011	Berørt	0227/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.01.2011	Berørt	3205/419/7	0,0
			Berørt	3205/419/212	0,0
			Berørt	3205/421/16	0,0
Feilretting	Forretning:	21.12.2010	Avgiver	3205/419/7	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2010	Berørt	0227/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Mottaker	3205/419/212	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.12.2009	Avgiver	3205/419/7	-2 411,3
	Matrikkelført:	17.12.2009	Berørt	0227/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3205/421/16	0,0
			Berørt	3205/526/2	0,0
			Mottaker	3205/419/212	2 411,4
Sammenslåing	Forretning:	17.07.2008	Avgiver	0227/19/6	-1 050,9
	Matrikkelført:	15.10.2008	Avgiver	0227/19/8	0,0
			Avgiver	0227/21/50	-3 106,8
			Mottaker	3205/419/7	4 157,7
Kartforretning	Forretning:	12.02.2008	Berørt	3205/419/7	0,0
	Matrikkelført:	16.10.2008	Berørt	3205/526/2	0,0
Kartforretning	Forretning:	08.02.2001	Mottaker	3205/419/7	2 965,1
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	29.09.1987	Avgiver	3205/419/7	-157,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/526/2	157,5

Skylddeling	Forretning: 08.01.1906	Avgiver	3205/419/7	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	0227/19/8	0,0
Skylddeling	Forretning: 28.06.1893	Avgiver	0227/19/4	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3205/419/7	0,0
Skylddeling	Forretning: 28.06.1893	Avgiver	0227/19/3	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3205/419/7	0,0
Skylddeling	Forretning: 28.06.1893	Avgiver	3205/419/1	-3 150,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3205/419/7	3 150,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fetsund Brygge 1	H0101	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0102	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0103	Bolig	79,0	Kjøkken	4	1	1
Fetsund Brygge 1	H0104	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0105	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0106	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0107	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0203	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0204	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0205	Bolig	104,0	Kjøkken	4	2	2
Fetsund Brygge 1	H0206	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0207	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0208	Bolig	79,0	Kjøkken	4	1	1
Fetsund Brygge 1	H0209	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0210	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0211	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0212	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	6	1	1
Fetsund Brygge 1	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	2	1
Fetsund Brygge 1	H0303	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0304	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0305	Bolig	104,0	Kjøkken	3	2	2
Fetsund Brygge 1	H0306	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0307	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0308	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0309	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0310	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0311	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0312	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0402	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0403	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0404	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0405	Bolig	104,0	Kjøkken	4	2	2
Fetsund Brygge 1	H0406	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0407	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0408	Bolig	79,0	Kjøkken	4	1	1
Fetsund Brygge 1	H0409	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0410	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0411	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0412	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0501	Bolig	93,0	Kjøkken	3	2	2
Fetsund Brygge 1	H0502	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 1	H0503	Bolig	90,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 1	H0504	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	811,0	Rammetillatelse:	16.07.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	4 576,0	Igangset.till.:	16.11.2007
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	11.04.2011
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	4 576,0	Midl. brukstil.:	03.11.2009
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	47
Bygningsnr:	300053169			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	7		678,0		678,0		745,0		745,0
H02	12		738,0		738,0		811,0		811,0

H03	12	738,0	738,0	811,0	811,0
H04	12	738,0	738,0	811,0	811,0
H05	4	347,0	347,0	381,0	381,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fetsund Brygge 2	H0101	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0102	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0103	Bolig	79,0	Kjøkken	4	1	1
Fetsund Brygge 2	H0104	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0105	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0201	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0202	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0203	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0204	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0205	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0206	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0207	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0208	Bolig	79,0	Kjøkken	4	1	1
Fetsund Brygge 2	H0209	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0301	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0302	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0303	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0304	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0305	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0306	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0307	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0308	Bolig	79,0	Kjøkken	4	1	1
Fetsund Brygge 2	H0309	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0401	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0402	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0403	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0404	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0405	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0406	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0407	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0408	Bolig	79,0	Kjøkken	4	1	1
Fetsund Brygge 2	H0409	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0501	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Fetsund Brygge 2	H0502	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Fetsund Brygge 2	H0503	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	620,0	Rammetillatelse:	16.07.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 227,0	Igangset.till.:	16.11.2007
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	11.04.2011
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 227,0	Midl. brukstil.:	10.12.2009
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	35
Bygningsnr:	300053325			Antall etasjer:	6

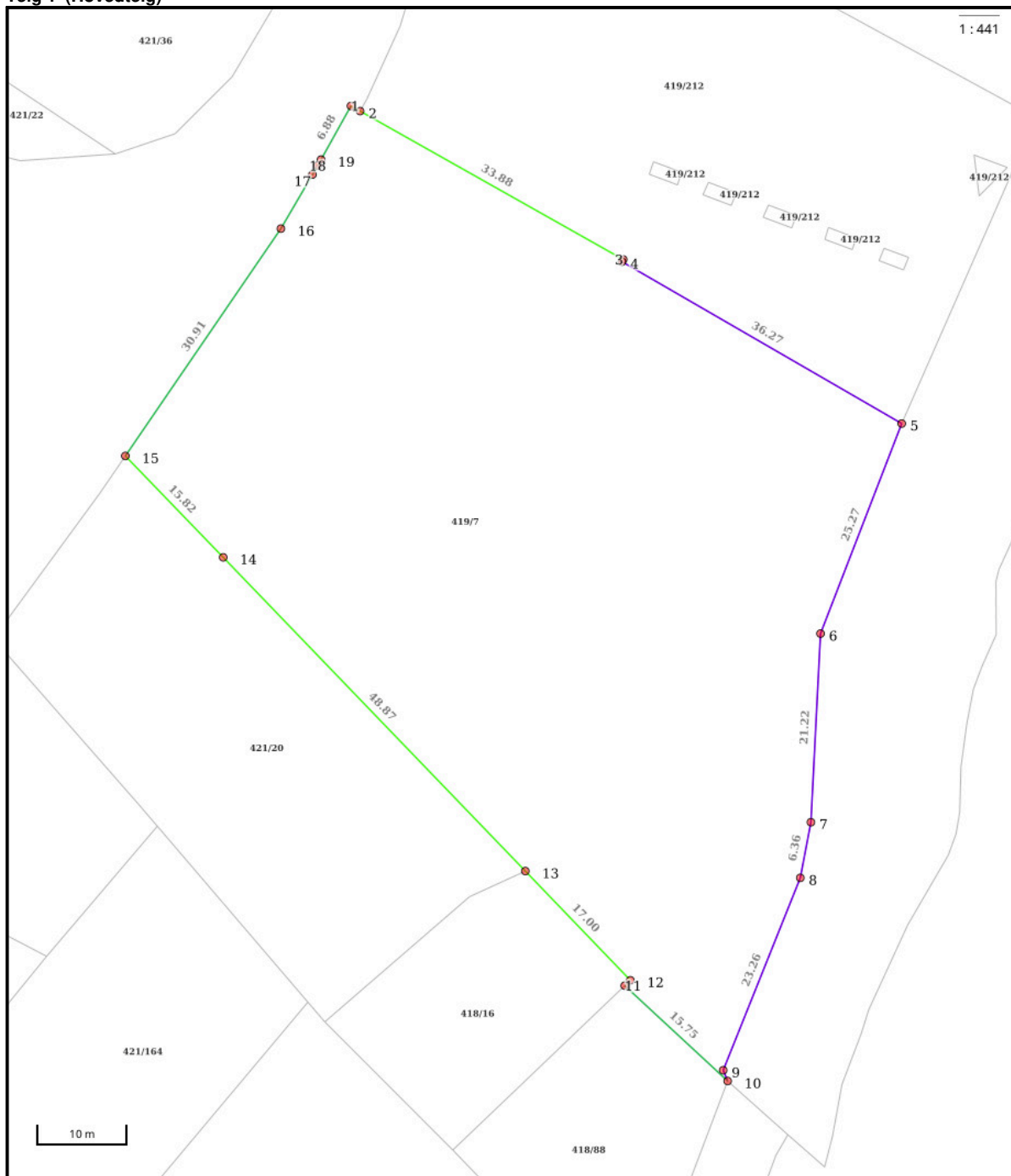
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	5		499,0		499,0		548,0		548,0
H02	9		564,0		564,0		620,0		620,0
H03	9		564,0		564,0		620,0		620,0
H04	9		564,0		564,0		620,0		620,0
H05	3		250,0		250,0		272,0		272,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
— 10 cm eller mindre	— 201 – 500 cm	— Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
— 11 - 30 cm.	— Over 500 cm	- - Veikant Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
— 31 – 200 cm	— Ikke angitt			<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Areal og koordinater

Areal: 4 815,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 569,51	621 060,57	1,18m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 569,03	621 061,64	33,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 555,12	621 092,54	0,29m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 554,85	621 092,42	36,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 539,59	621 125,32	25,27m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 515,29	621 118,38	21,22m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 494,09	621 119,22	6,36m	Beregnet	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 487,76	621 118,61	23,26m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 465,47	621 111,95	1,31m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 464,31	621 112,56	15,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 645 473,93	621 100,09	0,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 645 474,59	621 100,66	17,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 485,73	621 087,82	48,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 517,74	621 050,89	15,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 645 528,09	621 038,93	30,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 645 555,08	621 053,99	7,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 645 561,46	621 056,97	1,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 645 562,51	621 057,46	0,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 645 563,22	621 057,78	6,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

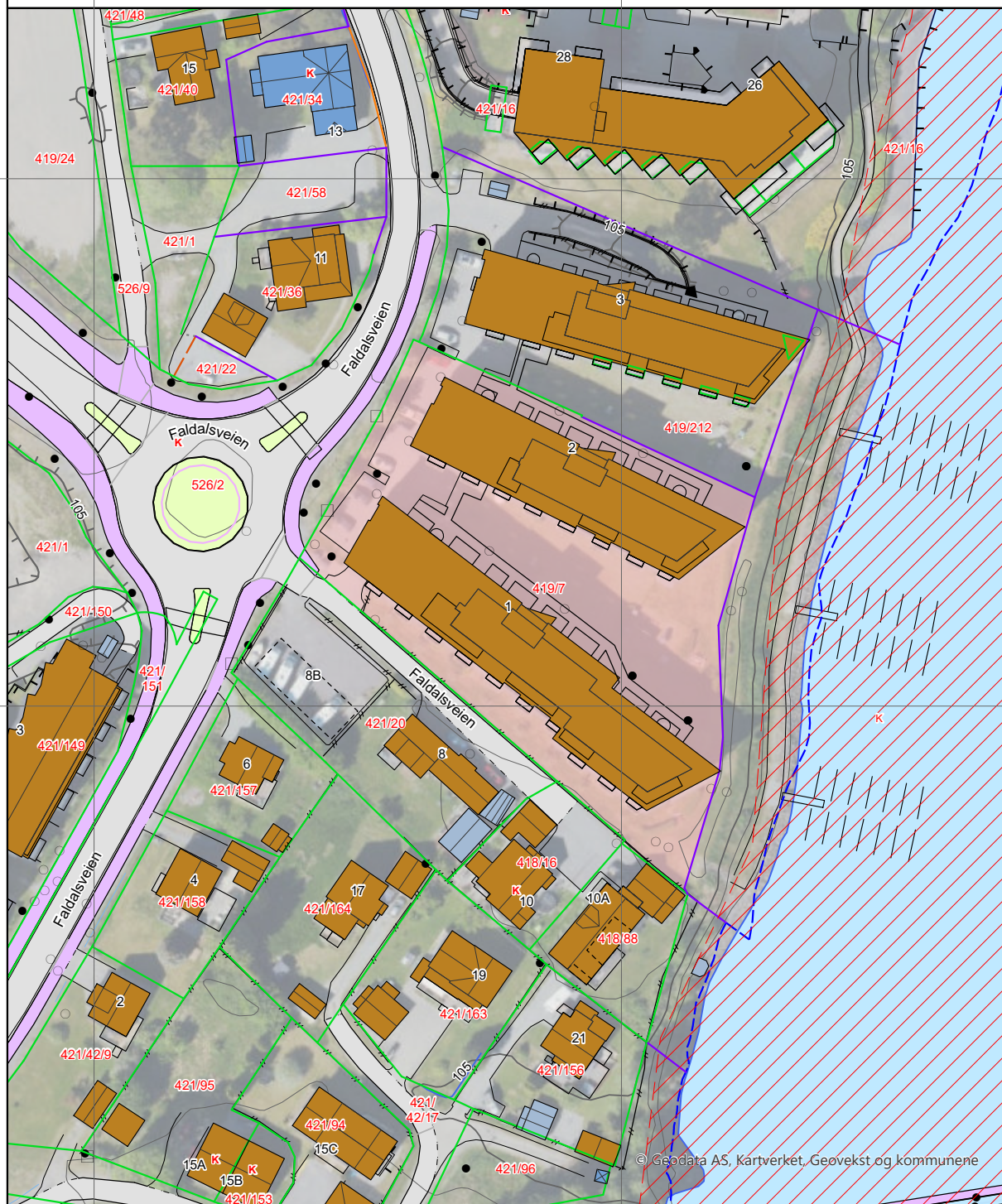
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Eiendomsgrenser












- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisse
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ 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









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Uteoppholdsareal, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Veg, nåv.

Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT

- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.

KpHensynszoneOmrade

- Kp angitt hensynszone
- Kp Faresone

KpJuridiskLinje

- Forbudsgrense vassdrag

KpSamferdsellinje

- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N

- 1130 - Gang- sykkelvei N (bru)

- 1130 - Gang- sykkelvei F

- 1151 - Jernbane N (bru)

- Arealformalsgrense

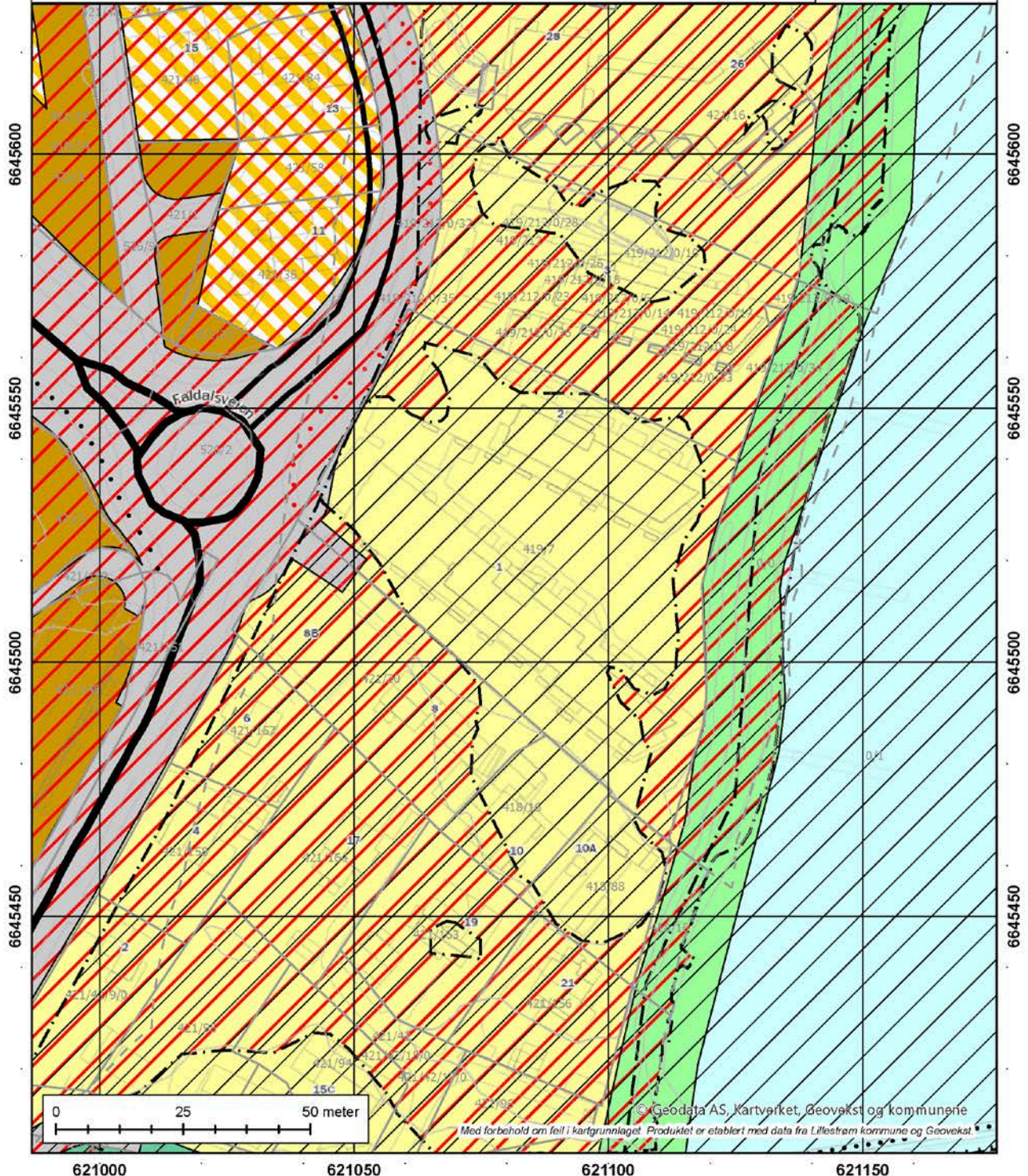
- Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.02.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm Kommunedelplan

kommune

419/7/0/0

Tegnforklaring:

- Boligbebyggelse, nåv.
- Boligbebyggelse, framt.
- Sentrumsformål, framt.
- Uteoppholdsareal, nåv.

- Komb. beb. og anl. form., framt.
- Turdrag, framt.
- Kp Sikringsssone
- 1124 - Samlevei N

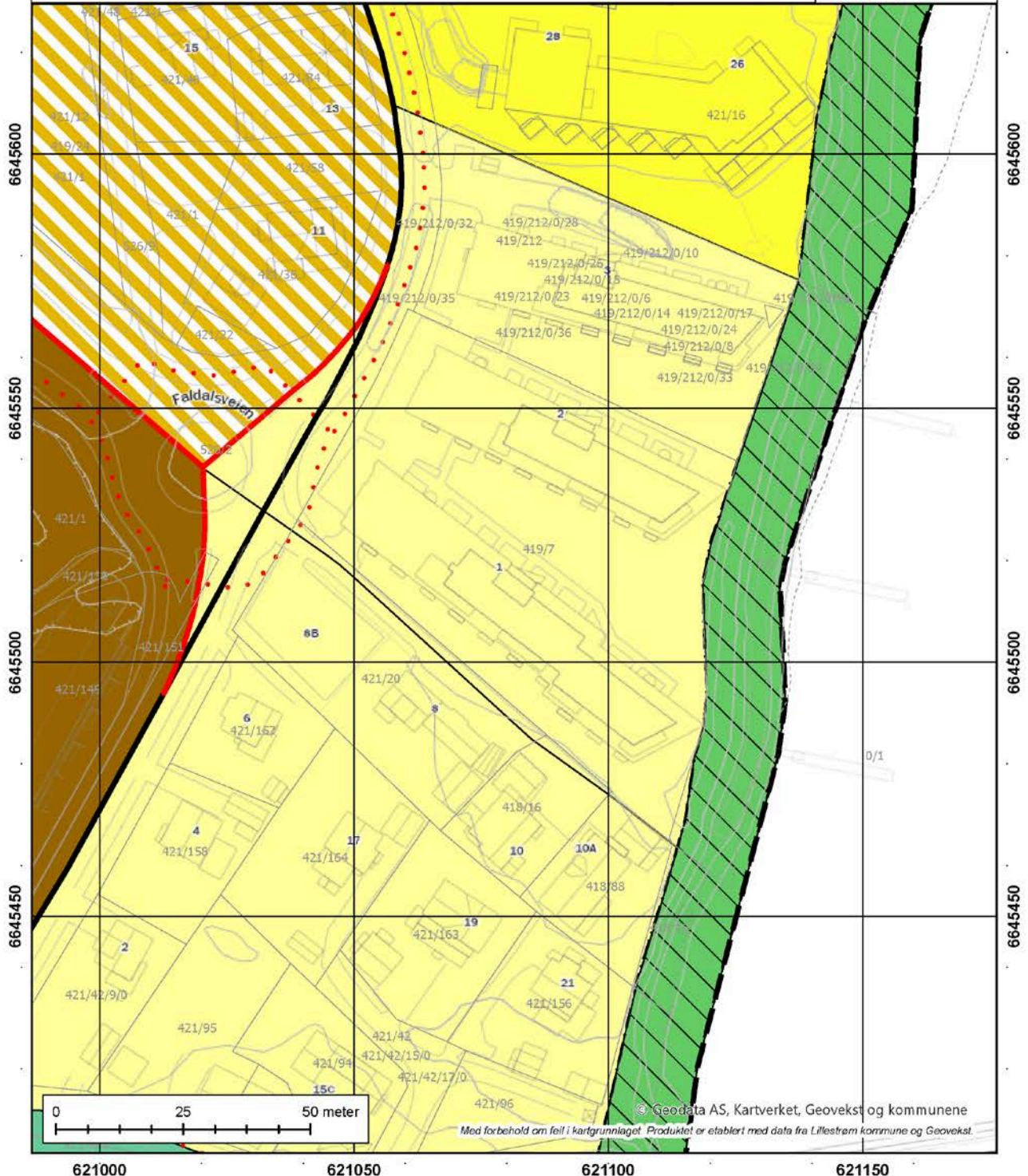
- 1124 - Samlevei F
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.02.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

419/7/0/0

Tegnforklaring:

- Blokkbebyggelse
- Turveg
- Privat småbåtlegg (sjø)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau

- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- RpFareSone
- 550 - Flomfare
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse

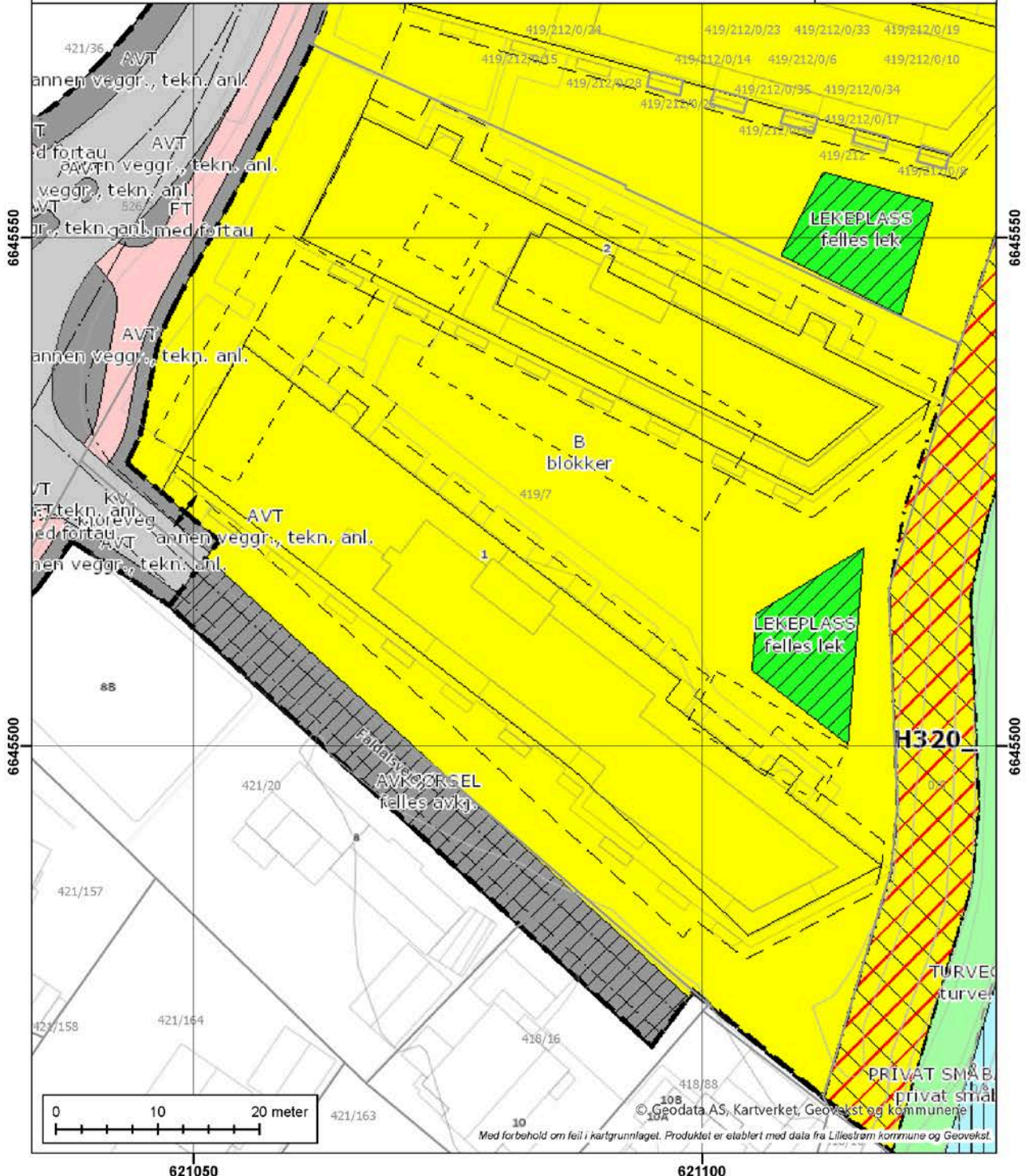
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.02.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.





Fet kommune

Planbestemmelser til reguleringsplan 0103 R0605

Fv. 279; Støvin - Fetsund sentrum

Plankart datert: 23.09.2010, sist revidert 03.07.2014.

Bestemmelser datert: 23.09.2010, sist revidert 03.07.2014.

§ 1 Fellesbestemmelser

Avgrensning av planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet merket kart nr. 0103 R0605. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

Forhold til andre vedtatte planer

Ved motstridene planformål eller planbestemmelser gjelder denne planen foran eldre planer.

Innenfor områder avsatt til midlertidig anlegg- og riggområde gjelder planformål gitt i Kommunedelplan for Fetsund sentrum, datert 20.01.2011, foran underliggende formål som vist i denne planen.

Forhold til lover og bestemmelser

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningskoven (PBL). Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen kan gjøres av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningslovens bestemmelser, jf. PBL § 19-1 og 19-2.

§ 2 Arealformål

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse [1110]

- Sentrumsformål [1130]

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg [2011]
- Fortau [2012]
- Gang-/sykkelveg [2015]
- Gangveg/gangareal [2016]
- Annen veggrunn - teknisk anlegg [2018]
- Annen veggrunn - grøntareal [2019]
- Leskur/plattformtak [2026]
- Kollektivholdeplass [2073]
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer, kjøreveg/gang-/sykkelveg [2800]

Grønnstruktur

- Naturområde [3020]

Landbruks-, natur- og friluftsområder

- Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) [5100]

§ 3 Hensynssoner (juridiske flater)

Sikringssoner

- Utløp overvann [190]

Faresoner

- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel) [370]

Sone med særlig angitte hensyn

- Bevaring naturmiljø [560]

Område bestemmelser

- Bestemmelsesområde [2]
- Anlegg- og riggområde [91]

§ 4 Bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealer vist som kjøreveg er offentlig veg dersom ikke annet er angitt.

V1 - privat adkomstveg.

Vegen tillates brukt som adkomst i forbindelse med drift- og vedlikehold av vegbru som krysser ravedalen. Etter bruk til slikt formål skal vegen tilbakeføres til minst samme standard. Vegens vertikalgeometri endres forbi eiendommene gbnr. 19/15 og 19/29 og tilpasses støttefyllingen.

V2 - privat adkomstveg, kombinert kjøreveg/gang- og sykkelveg

V3 - privat adkomstveg

Avkjørsel fra fylkesveg vist med pil på reguleringsplankartet skal utformes og har frisikt i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 - veg- og gateutforming.

Alle tiltak innenfor områdene satt av til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er søknads- og meldepliktige etter plan- og bygningslovens § 20 for konstruksjoner og elementer som ikke fremgår av detaljplangrunnlag for reguleringsplan datert august 2010 fra Statens vegvesen.

Arealer vist som annet vegareal skal enten tilsås og beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling. Det skal utarbeides beplantningsplaner/skjøtselsplaner som godkjennes av kommunen i forkant av driftsfasen.

§5 Sikringssoner - utløp overvann

Området skal benyttes til etablering av utløp for overvann og erosjonssikring i forbindelse med utløpet.

Innenfor området avsatt til sikringssone - utløp overvann må det ikke graves eller gjøres andre arbeider som påvirker funksjonen til overvannsrøret og/eller erosjonssikringen.

§ 6 Bevaring naturmiljø

Arealene innenfor hensynssonen bevaring naturmiljø omfatter områder med verdifulle naturtyper, herunder rødlistet sopp, som skal bevares.

Innenfor området tillates etablering av støttefylling. Støttefyllingen skal etableres på en slik måte at naturmiljø i ravinedalen i størst mulig grad ivaretas. Arealene skal fortrinnsvis revegeteres naturlig, og den skal ikke beplantes med nye arter eller busker som ikke finnes i området.

Forekomstene av rødlistet sopp skal i minst mulig grad berøres. Liggende død ved i ravinedalen som berøres av støttefyllingen skal flyttes innenfor området avsatt til bevaring naturmiljø. naturmiljø.

§ 7 Område bestemmelser – støttefylling

Innenfor bestemmelsesområde støttefylling kan arealene nyttes til gjeldende formål, bevaring naturmiljø, LNF og bolig. Men det er ikke tillatt og kan ikke tillates gravearbeider eller bygging innenfor dette området etter etablering av støttefyllingen.

Almetrær vist på tegning O002 i detaljplan for «Fv. 279; Støvin – Fetsund sentrum» skal bevares ved at terrenget omkring tilpasses.

Det skal i forbindelse med byggeplanarbeidet gjennomføres en kartlegging av påviste naturverdier, samt utarbeides en detaljert plan for best mulig sikring og flytting av disse. Arbeidet med planen skal utføres av biolog i samarbeidet med personell med teknisk kompetanse.

Gjennomføringen av anleggsarbeidene skal følges av biolog og dokumenteres i egen rapport.

Etter at anlegget er ferdig skal alle tiltak i forbindelse med ivaretagelse av naturverdiene innenfor området for bevaring av naturmiljø følges opp med registreringer i minimum 5 år, med minst 2 årlige feltturer.

§ 8 Område bestemmelser - anlegg- og riggområde

Områdene tillates midlertidig brukt til rigg- og anleggsområde for bygging av vegen med tilhørende anlegg. Tiltakshaver skal dokumentere områdenes standard før anleggsarbeidet påbegynnes. Områdene skal tilbakeføres til samme standard som opprinnelig før tilbakeføring til grunneier. Det skal gis skriftlig melding til kommunen når tilbakeføringen er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer gjeldende regulering i kraft. Eventuelt nye planvedtak for disse områdene skal heller ikke tre i kraft før tidspunkt for tilbakeføring.

§ 9 Vannledninger

For vannledninger som føres gjennom planområdet gjelder et generelt forbud mot oppføring av bygg og konstruksjoner innenfor den avstand som gis av ledningseiers regelverk.

§ 10 Vegtrafikkstøy

Det skal vurderes støyskjermingstiltak for eiendommene hvor grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, overskrides. Eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før ferdigstillelse av vegaanlegget.

§ 11 Vannbehandling

Overvann skal føres til offentlige ledninger eller resipient. Dersom overvannet føres til resipient skal det ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensning.

§ 12 Jordforurensning

Dersom det ved graving eller masseforflytting oppdages ukjente forurensede masser er tiltakshaver ansvarlig for varsling til kommunen/forurensningsmyndighet og for forskriftsmessig behandling av de forurensede masser etter krav fra myndighet, jfr. PBL § 28-1.

§ 13 Anleggsperioden

a) Forskrifter og retningslinjer om begrensning av støy i anleggsperioden skal følges. Det skal gjøres tiltak for å unngå støvspredning fra anleggsområdene.

b) Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for kollektivtrafikk som berøres av anlegget.

c) Avløpsvann fra veganlegg, sprengninger og borer skal samles i grøfter for oppsamling av sigevann/avløpsvann ved riggområdene, som så leder vannet til sedimenteringsbasseng eller offentlig avløpsnett i anleggsfasen.

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for 0103 R0405 Fetsund Brygge, gnr 19 bnr 7 m.fl

Siste revisjon av bestemmelsene:	25. september 2006
Avholdt forhåndskonferanse:	18. august 2004
Kunngjort oppstart av planarbeid:	30. august 2004
Vedtak i planutvalg, 1. gangs behandling:	30. januar 2006
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:	15. februar – 20. mars 2006
Vedtak i planutvalg, 2. gangs behandling:	
Vedtak i kommunestyret:	

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

- 1.1 Planens formål er å omregulere fra offentlig formål, brannstasjon, til boligformål. Planen skal gi grunnlag for etablering av boliger i blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 1.2 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 31.08.2004. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.
- 1.3 I planen er det regulert områder for følgende formål:

Byggeområder	-område for boliger i blokkbebyggelse (B)
Offentlige trafikkområder	-Kjøreveg (T1) -Fortau -Annet vegareal (grøft)
Friområder	-Turvei / strandpromenade (F1)
Fareområder	-Transformator/nettstasjon - Område for flomsikring
Spesialområder	-Privat småbåtanlegg (sjø) (S1) -Frisiktsone ved veg
Fellesområder	-Felles avkjørsel/adkomstvei (Fa1 og Fa2) -Felles lekeareal for barn (LEK)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Før det gis tillatelse til tiltak skal det innsendes og godkjennes situasjonsplan i målestokk 1:500, samt detaljert utomhusplan i målestokk 1:200.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge slike planer som bl.a. viser:

Situasjonsplan:

- eiendomsgrenser og regulerte byggelinjer
- naboeiendommer påført navn på hjemmelshavere
- bebyggelsens plassering
- plassering av trafo/nettstasjon
- adkomst og parkering, inkludert snumuligheter samt nedkjøring/rampe til parkeringskjeller

Utomhusplan:

- terrengmessig behandling av hele tomtearealet med høydeangivelser, forstøtningsmurer, flomsikring, gjerder etc.
- arrondering av terrenget langs elvebakken mot Glomma slik at det inkluderer tilstrekkelig flomsikring minst opp til kote + 106,0.
- oppfyllinger og utgravninger i forhold til eksisterende terrengforhold
- terrengbehandling og materialbruk
- lekeplasser med forslag til utstyrs plassering
- etablering av stedsriktig buskbeplantning/vegetasjon langs Glomma.

Senest ved søknad om igangsetningsstillatelse skal det sendes inn mer detaljert utomhusplan som også viser ytterligere detaljering med angivelse av:

- fallforhold/avvanning inkl. plassering av sluk og kummer etc.
- plassering av frittstående utebelysning, typer og høyder
- plantemateriale, typer og betegnelser

2.2 Ved behandling av søknad om tiltak skal det legges vekt på at bebyggelsen får en god arkitektonisk utforming og materialbehandling, med god terrengtilpasning. Farger og materialbruk benyttet på fasader skal angis i forbindelse med søknad om tiltak, og det skal vedlegges skriftlig faglig begrunnelse for de valgene som tatt.

2.3 Alle fysiske forhold innenfor planområdet skal legges til rette med hensyn til prinsipper om universell utforming.

2.4 Alle nye tilførselskabler i området, og eksisterende kabler som berøres av nye tiltak og derfor kreves lagt om, skal legges som jordkabler.

2.5 Maksimal høyde på permanent gjerde mot vei skal være 0,90 m. Det må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboen eller den offentlige ferdsel. Eksisterende verdifulle trær på området bør i størst mulig utstrekning bevares.

2.6 Før det blir utført grave- eller fyllingsarbeider skal det avklares om det finnes forurensninger i det aktuelle byggeområdet. Ved forurenset grunn skal forurensningsmyndigheten varsles, jfr. Forurensningslovens § 7 om plikt ved forurensning.

2.7 Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T – 1442, tabell 2. Ved eventuelt behov for støyskjerming av boliger og/eller uteoppholdsplasser iht. Miljøverndepartementets retningslinje T – 1442, skal dette innarbeides i og gjennomføres før det gis brukstillatelse og/eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet.

§ 3 BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25.1)

3.1 OMRÅDE FOR BLOKKBEBYGGELSE (B)

- 3.1.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.
- 3.1.2 For ny bebyggelse skal overkant gulv i 1. etasje ikke ligge lavere enn kote + 105,40. Under dette nivået kan det anlegges vanntett kjeller som kun kan innredes til parkeringskjeller, søp- pel- og sportsboder.
- 3.1.3 I en avstand innenfor 35,0 m fra senterlinje av Faldalsveien, skal bebyggelsens høyde ikke overstige kote + 117,5 m.o.h. Dette gjelder gesimshøyde ved horisontalt tak eller mønehøyde ved evt. saltak. Mindre oppstikkende deler for teknisk anlegg over tak, som heisoppbygg m.v., tillates over dette nivå.
- Det tillates oppført en tilbaketrukket toppetasje med horisontalt tak på de deler av bebyggelsen som blir liggende i avstand minst 35,0 m fra senterlinje av Faldalsveien. Denne skal være tilbaketrukket minst 2,7 m fra utv. begrensnings av underliggende yttervegg, og gesimshøyde ikke over kote + 120,2 m.o.h.
- 3.1.4 Tillatt bebygd areal er maksimalt 30 % BYA, regnet som andel av regulerte byggeområder og fellesarealer. Bebygd areal beregnes i hht. NS 3940, og regnes som det areal som opptas av bebyggelsens horisontalprojeksjon på terreng ekskl. markparkering som ligger utenfor dette. Eventuell utstikkende del av parkeringskjeller medregnes ikke i BYA forutsatt at det er opparbeidet utomhusanlegg oppå dette arealet.
- 3.1.6 Inn- og utkjøringsforhold til parkeringskjeller skal være oversiktlige og trafikksikre, og skal vises på situasjonsplanen.
- 3.1.7 Det skal opparbeides tilstrekkelig med biloppstilling/parkeringsplasser innenfor planområdet etter følgende retningslinjer:
- | | |
|--|-----------------------|
| 2-roms leiligheter: | 1,0 plass pr. bolig |
| 3-roms leiligheter: | 1,5 plasser pr. bolig |
| 4-roms leiligheter < 95 m ² BOA | 1,5 plasser pr. bolig |
| 4- og flere-roms leiligheter > 95 m ² BOA | 2,0 plasser pr. bolig |
- Garasjeplass anlegges innomhus for minst 1 privatbil og 1 sykkel/motorsykkel pr. boenhet. Biloppstillingsplasser som skal anlegges på bakkeplan skal vises på situasjonsplanen, som skal være innsendt og godkjent før det gis rammetillatelse og/eller byggetillatelse innenfor planområdet.
- 3.1.8 Adkomstforhold skal legges til rette med hensyn til prinsipper om universell utforming.

§ 4 – OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25.3) (T1)

- 4.1 Områdene omfatter Faldalsvegen, Fv 279.05, med fortau på østsiden, annet vegareal (grøft) på vestsiden, avkjøring til byggeområde (B) samt eiendommene med gnr/bnr 21/20, 18/16 og 18/88.
- 4.2 Krysset mellom Faldalsvegen, Fv 279.05, og felles adkomstvei (Fa1) skal opparbeides i henhold til en byggeplan for krysset godkjent av Statens Vegvesen.
- 4.3 Opparbeiding av offentlig fortau skal gjennomføres etter byggeplan godkjent av kommunen. Planen skal vise detaljert utforming med høyder, terrengarbeider, materialbruk, beplantning, avvaning, belysning etc.
- 4.4 Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås/beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 5 FRIOMRÅDER (PBL. § 25.4) (F1)

- 5.1 Området F1 langs Glomma omfatter areal avsatt til offentlig strandpromenade.
- 5.2 Strandpromenaden etableres etter byggeplan godkjent av kommunen og Vassdragsvesenet. Planen skal vise detaljert utforming med høyder, terrengarbeider, materialbruk, beplantning, belysning etc.
- 5.3 Strandpromenaden skal anlegges i kontakt med terreng på elvebakken, og skal være beregnet for tilknytning til tilsvarende anlegg både syd og nord for planområdet. Promenaden kan etableres enten som begrenset utfylling i elva eller som lett bryggekonstruksjon på stolper.
- 5.4 Konstruksjonen skal ikke være til hinder for strømforholdene i elva.
- 5.5 Beplantning etc. i forbindelse med strandpromenaden skal vises på utomhusplanen.

§ 6 FAREOMRÅDER (PBL § 25.5) (nettstasjon og område for flomsikring)

- 6.1 Området omfatter areal avsatt til ny trafo/nettstasjon.
- 6.2 Område for flomsikring.
Innenfor dette området skal det etableres tiltak for flomsikring opp til minimum kote +106,0. Flomsikringstiltak i området skal tilpasses en helhetlig løsning for flomsikring av Fetsund sentrum. Sikringstiltaket skal etableres etter detaljløsning godkjent av Vassdragsvesenet.

§ 7 SPESIALOMRÅDER (PBL. § 25.6) (S1)

- 7.1 Spesialområde privat småbåthavn (S1)
 - 7.1.1 Området S1 omfatter areal avsatt til etablering av privat bryggeanlegg for småbåter.
 - 7.1.2 Anlegg i Glomma skal konstrueres på en slik måte at det ikke er til hinder for strømforholdene i elva.
 - 7.1.3 Dersom det ved etablering av bryggeanlegg blir aktuelt med inngrep i vassdrag i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer, pæling eller annet, kan det påregnes at Norsk Sjøfartsmuseum vil kreve å gjennomføre en marinarkeologisk befarings på stedet, jfr Lov om Kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) § 9.
Dersom det er aktuelt med forskyvning eller fjerning av bunnsedimenter (mudring) må det innhentes særskilt tillatelse fra Fylkesmannen (jfr. Forurensningsforskriftens § 22-3).
 - 7.1.4 Bryggeanlegget etableres etter byggeplan godkjent av Vassdragsvesenet. Planen skal vise detaljert utforming med høyder, terrengarbeider, materialbruk, belysning etc.
- 7.2 Frisiktlinjer
 - 7.2.1 Frisiktlinjer mot vei er vist på planen. Innenfor frisiktsoner skal terrenget ikke være høyere enn 0,5 m over veibanen. Det skal heller ikke settes opp gjerder eller etableres beplantning som hindrer sikten i høyere enn 0,5 m over terreng.

§ 8 FELLESOMRÅDER (PBL § 25.7) (FA1 OG LEK)

8.1 Felles adkomstvei (Fa1)

- 8.1.1 Område FA1, omfatter areal avsatt til felles adkomst for planområdet samt eiendommene med gnr/bnr 21/20, 18/16 og 18/88.
- 8.1.2 Adkomstveien skal etableres i henhold til reguleringsplan og etter detaljert byggeplan godkjent av kommunen.
- 8.1.3 Avkjørsel fra Faldalsveien, Fv 279.05, til felles adkomstvei FA1, skal opparbeides i henhold til byggeplan for avkjørselen godkjent av Statens Vegvesen.

8.2 Felles adkomst (Fa2)

- 8.2.1 Område Fa2, omfatter areal avsatt til adkomst til parkeringskjeller innenfor planområdet.

8.3 Felles lekeplass (LEK)

- 8.3.1 Områdene markert på plankartet med LEK omfatter areal avsatt til felles lekeområder. Innenfor disse arealene skal det opparbeides sandlekeplasser på til sammen minst 250 m².
- 8.3.2 Sandlekeplassene skal opparbeides i henhold til utomhusplanen.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Før det gis brukstillatelse og/eller ferdigattest for hele eller deler av bebyggelsen innenfor planområdet, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Kryssløsning og avkjørsel fra Faldalsveien, Fv 279.05 til felles adkomst Fa1. (Regulert felles adkomst til eiendommene 21/20, 18/16 og 18/88 kan etableres når disse hjemmelshavere finner det tjenlig)
- Fortau langs Faldalsveien, Fv 279.05
- Strandpromenade og anlegg for flomsikring

9.2 Ved eventuell etappevis utbygging skal følgende være ferdig opparbeidet/etablert innenfor hver etappe før denne kan gis brukstillatelse og/eller ferdigattest:

- Felles lekeplasser i henhold til utomhusplan tilstrekkelig for de deler av bebyggelsen som ferdigstilles
- Parkeringsplasser i henhold til situasjonsplan
- Restarealer for senere etapper skal midlertidig settes i forsvarlig og tiltalende bruksmessig stand.

Arkitektgruppen Drammen AS
25. september 2006

Tegnforklaring

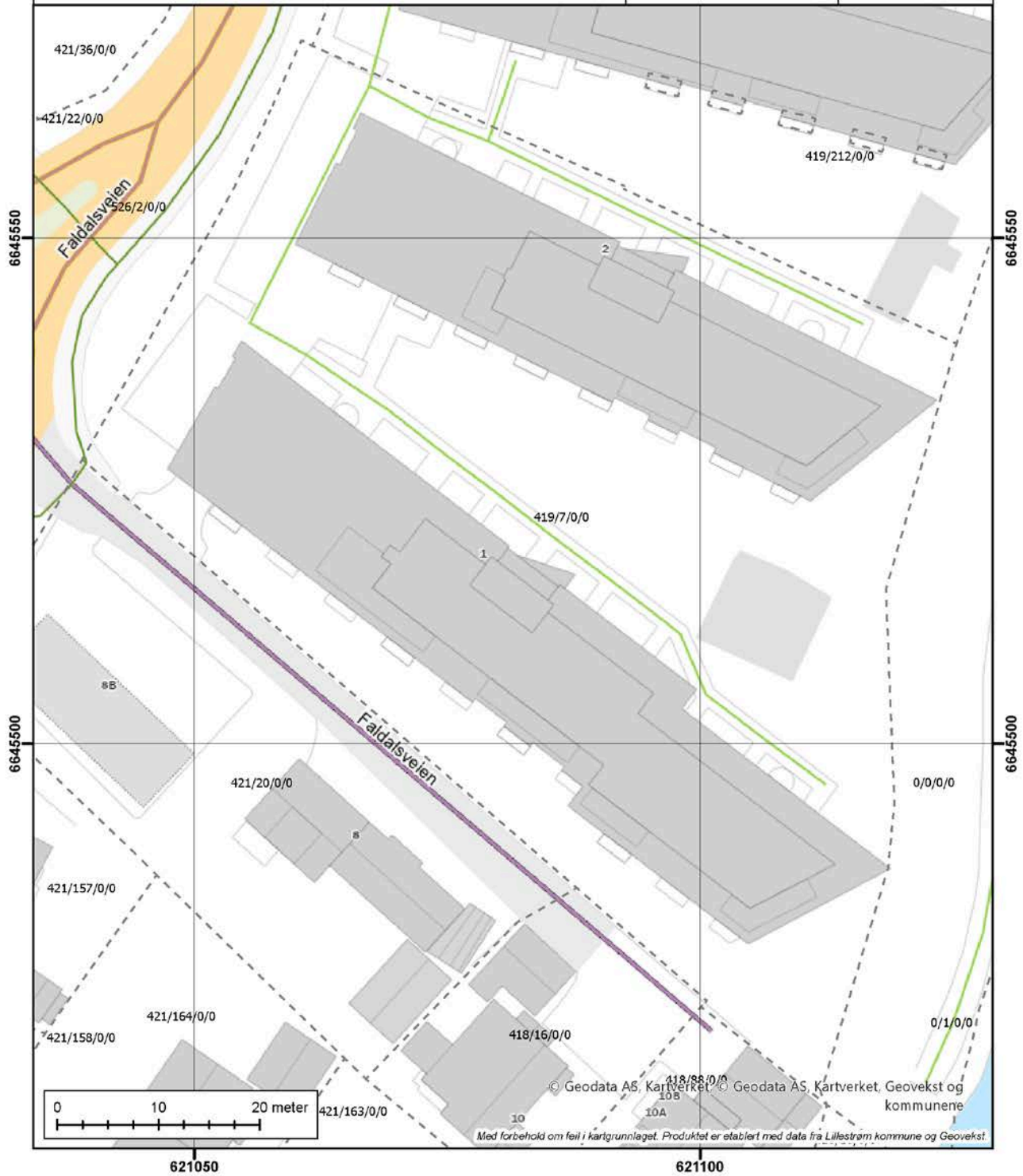
-  Europaveg
-  Riksveg
-  Fylkesveg
-  Kommunal veg
-  Privat veg
-  Skogsbilveg
-  Annen veg
-  Eiendomsgrense



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.02.2026

Kartet viser eiere av vegger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune). Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre vegger.



© Geodata AS, Kartverket © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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



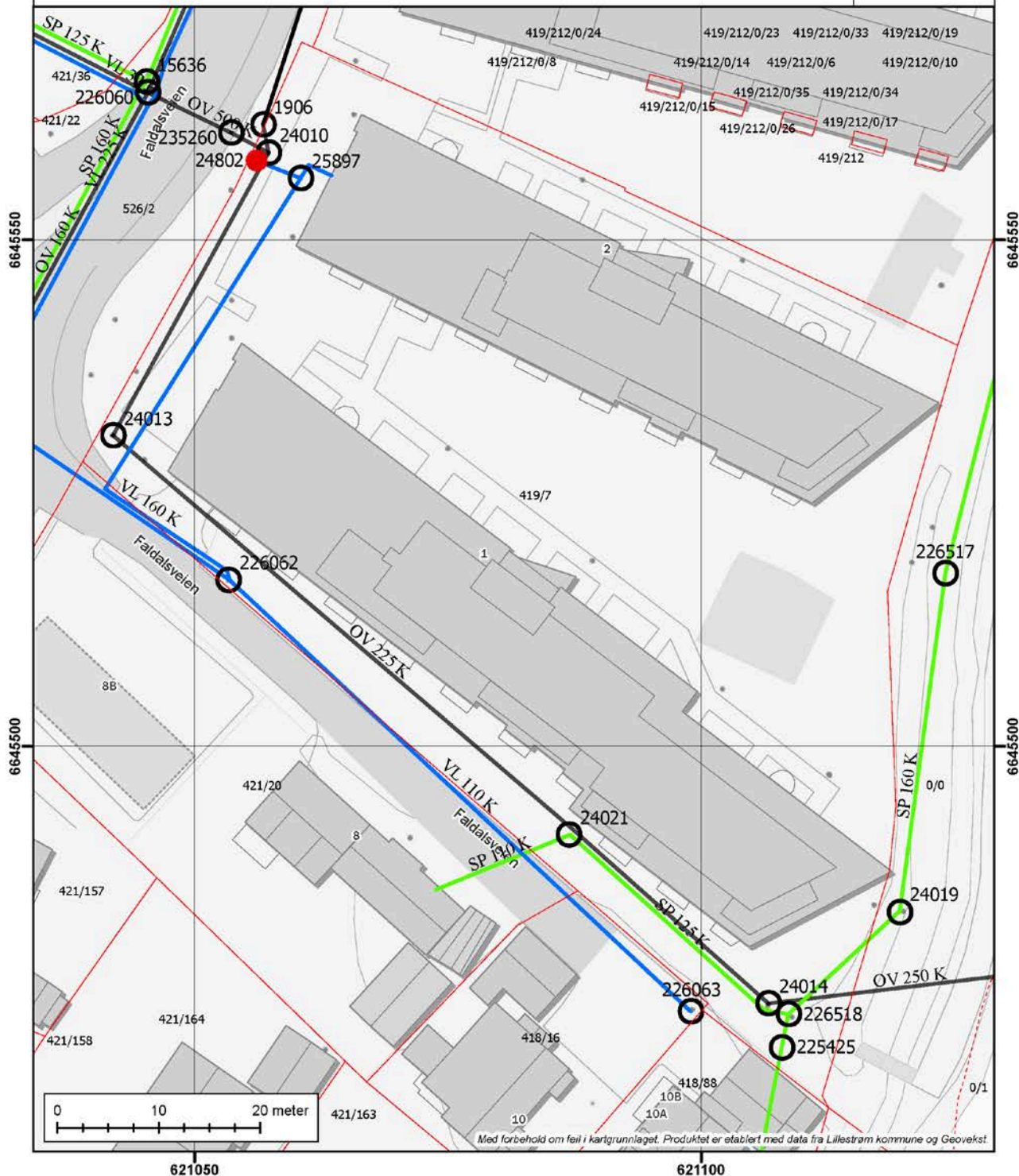
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

- Eiendomsgrense
- - - Hjelpelinje
- Hydrant
- Kum

- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal

- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger andre eiere

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.02.2026



DOK-analyse for eiendom 3205-419/7

Dato for analyse	23.02.2026 kl.11:26	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	21	Ikke berørte datasett	47
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	23.02.2026	23.02.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	23.02.2026	23.02.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		16.02.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.02.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	20.02.2026	23.02.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	22.02.2026	16.02.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	20.02.2026	23.02.2026
Befolkning: Barnetrakk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	23.02.2026	16.02.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	23.02.2026	16.02.2026
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		16.02.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		20.02.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		16.02.2026
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	23.02.2026	16.02.2026
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommuner - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	19.02.2026	16.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	19.02.2026	16.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	23.02.2026	16.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	18.02.2026	16.02.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		20.02.2026
Kulturminner: Kulturminnerregistrering og verddivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		20.02.2026
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		19.02.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		16.02.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		19.02.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		20.02.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		20.02.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		20.02.2026
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		20.02.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		20.02.2026
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		20.02.2026
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		20.02.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.02.2026	02.02.2026
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.02.2026	02.02.2026
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.01.2026	19.02.2026
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	21.10.2025	19.02.2026
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.02.2026	16.02.2026
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	17.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	23.02.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	22.02.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	22.02.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.02.2026
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026


Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelssystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
93678070	Fetsund Brygge 1
93678070	Fetsund Brygge 2

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.02.2026
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger. Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nærværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

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

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlastning av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300053325
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300053169

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

Datasettet inneholdt støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud ($L_{den} > 68$ dB) og gul ($L_{den} > 58$ dB) støysone.

...

Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI
Rail transportation	Yellow zone
Rail transportation	Red zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5. Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støysatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

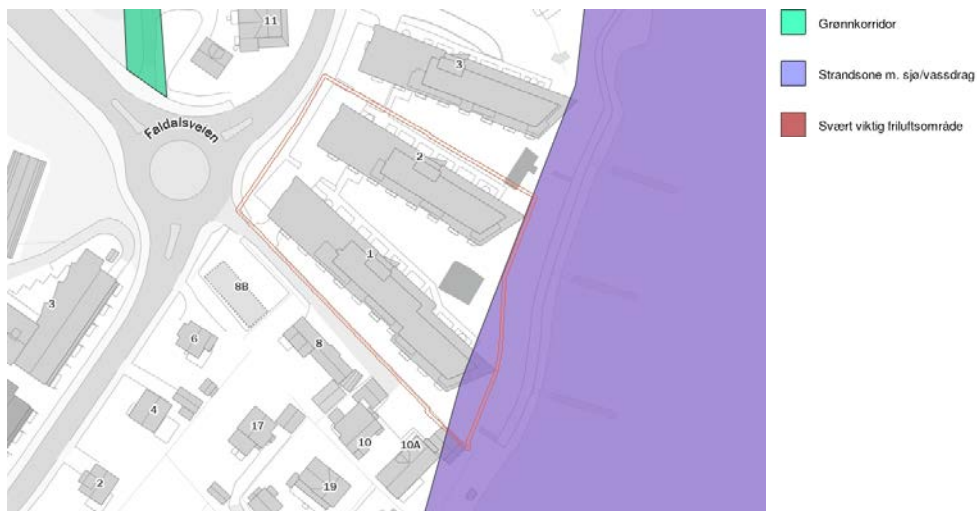
Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
strandsoneMedTilhørendeSjøOgVassdrag	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



 50 - Elve- og bekkeavsetning

Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmasstyper (også benevnt jordarter). Løsmasstypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmasstype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmasstyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedecke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

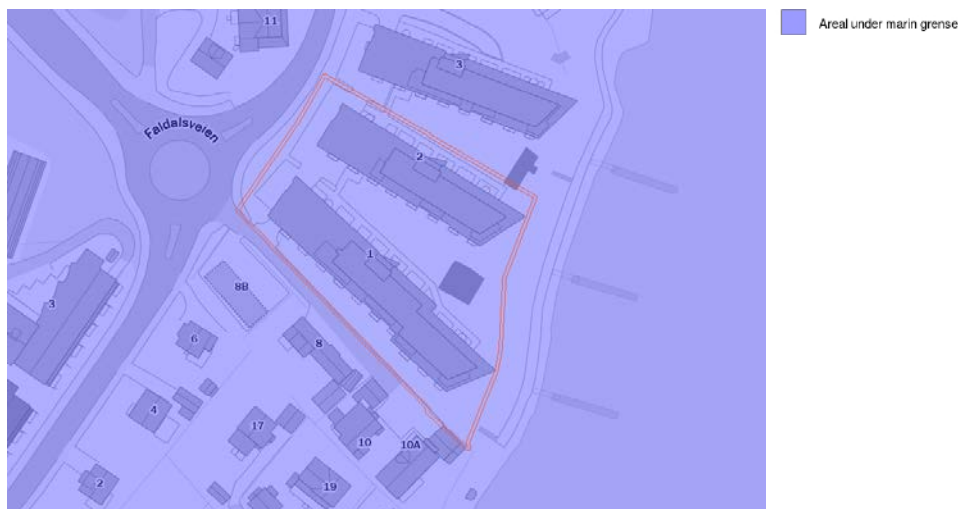
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relik saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for innmelding og nedlasting av data fra geotekniske undersøkelser. Fra og med 2025 er det lovfestet plikt for innmelding av komplette geotekniske grunnundersøkelser til NADAG. Eldre data har stor nytteverdi, og ønskes også meldt inn. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NGU samarbeider også med ulike konsulenter i utviklingen av løsningene.

Punktene i NADAGs kartinnsyn representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde, ev. dyp til berg). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og ev. rådata, boreprofil og måleresultater). NADAGs datamodell er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet i listen over datasett til DOK. Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger, der «Mobilvennlig versjon» ligner de andre kartinnsynene til NGU, mens «NADAG fullversjon» har litt annet oppsett og andre verktøy.

Nye data skal leveres komplett til NADAG, enten ved bruk av GeoSuite toolbox eller gjennom et innmeldings-API som er under utarbeidelse. Eldre data kan alternativt leveres gjennom NADAG WebReg.

NADAG er landsdekkende. Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsyttere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG netjtjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAMN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



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 kjennetegne 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 forhøyd 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

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.02.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealressurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.

Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygg og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på <https://kartkatalog.geonorge.no/metadatas/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3>

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	20.02.2026
Antall treff	4	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.02.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN

Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.

- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE

Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf>

...

ANNEN_NÆ RING	F_SMAHUS	K_SMAHUS	NÆRINGSBE BYGGELSE	RELIGIØS_F ORSAMLING	SONE	ANNEN_TJE NESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,25 Sykkel-min 0,25	-	C	-	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026


Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT

09/08/2021

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

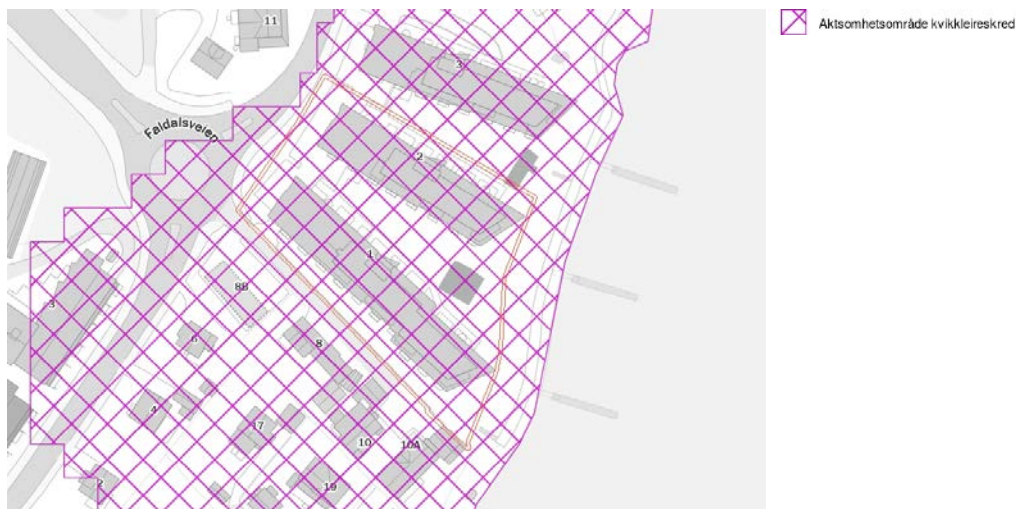
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	17.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



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

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

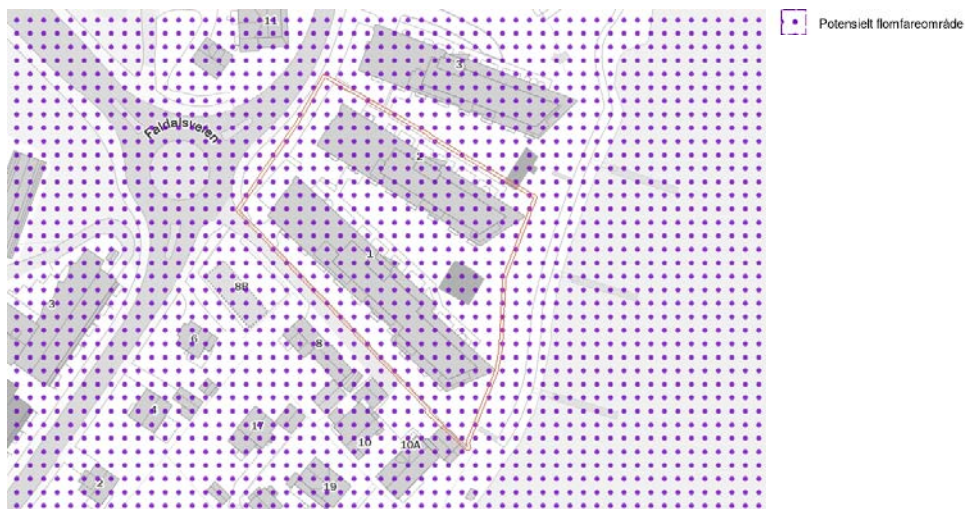
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	01/03/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	22.02.2026
Antall treff	5	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
200	0	2
2100	0	1
1000	0	2

Eiendomsskatt

Produsert: 23.02.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	419	Bruksnr.	7	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Fetsund Brygge 1								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	0.00

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for innværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	419	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fetsund Brygge 2, 1900 FETSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	428 287,21 kr
Renovasjon	360 307,92 kr
Vann	311 927,91 kr
Sum	1 100 523,04 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsbrønn	25%	82 boenhet	3910.00	1/1	0 %	320 620,00 kr	53 436,67 kr
Målt forbruk vann	25%	3737.5 m ³	39.59	1/1	0 %	147 958,29 kr	147 958,25 kr
Målt forbruk avløp	25%	3737.5 m ³	57.10	1/1	0 %	213 411,25 kr	213 411,25 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-3115.5 m ³	39.59	1/1	0 %	-123 334,86 kr	-123 334,88 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-3115.5 m ³	57.10	1/1	0 %	-177 895,05 kr	-177 895,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	82 stk	1183.00	1/1	0 %	97 006,41 kr	16 167,73 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	82 stk	1665.00	1/1	0 %	136 530,37 kr	22 755,07 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	6854 m ³	43.69	1/1	0 %	299 440,99 kr	49 906,83 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	6854 m ³	75.21	1/1	0 %	515 489,35 kr	85 914,89 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	3737.5 m ³	36.42	1/1	0 %	136 121,62 kr	136 121,59 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	3737.5 m ³	52.53	1/1	0 %	196 338,35 kr	196 338,35 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-3115.5 m ³	36.42	1/1	0 %	-113 468,07 kr	-113 468,08 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-3115.5 m ³	52.53	1/1	0 %	-163 663,45 kr	-163 663,40 kr
					Sum	1 484 555,20 kr	343 649,27 kr

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 23.02.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	419	Bruksnr.	7	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Fetsund Brygge 2								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 23.02.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	419	Bruksnr.	7	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Fetsund Brygge 1								

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid>

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



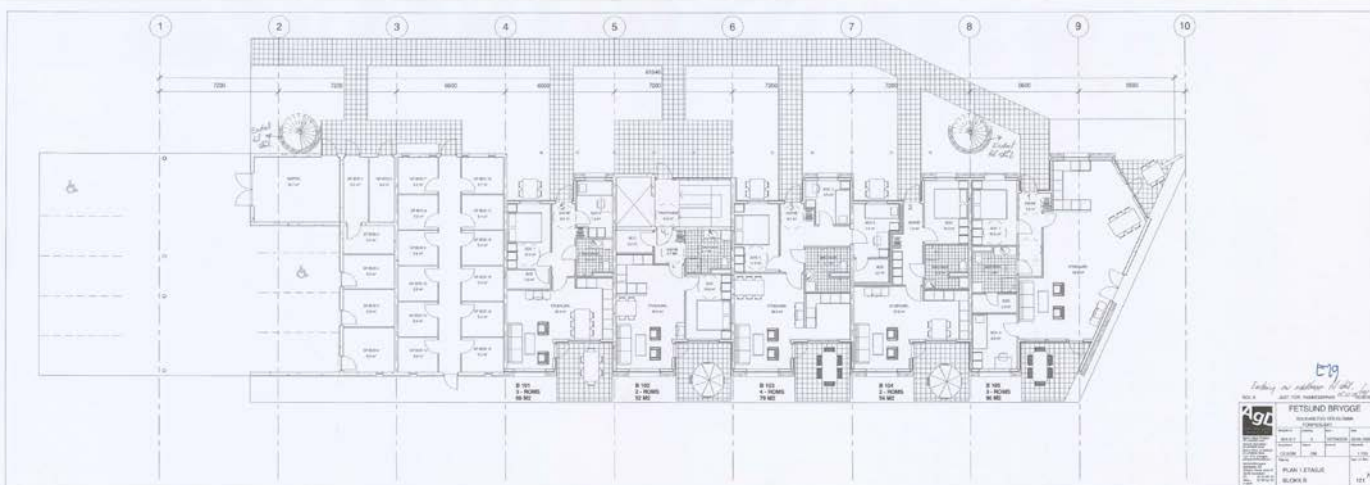
FASADE ØST

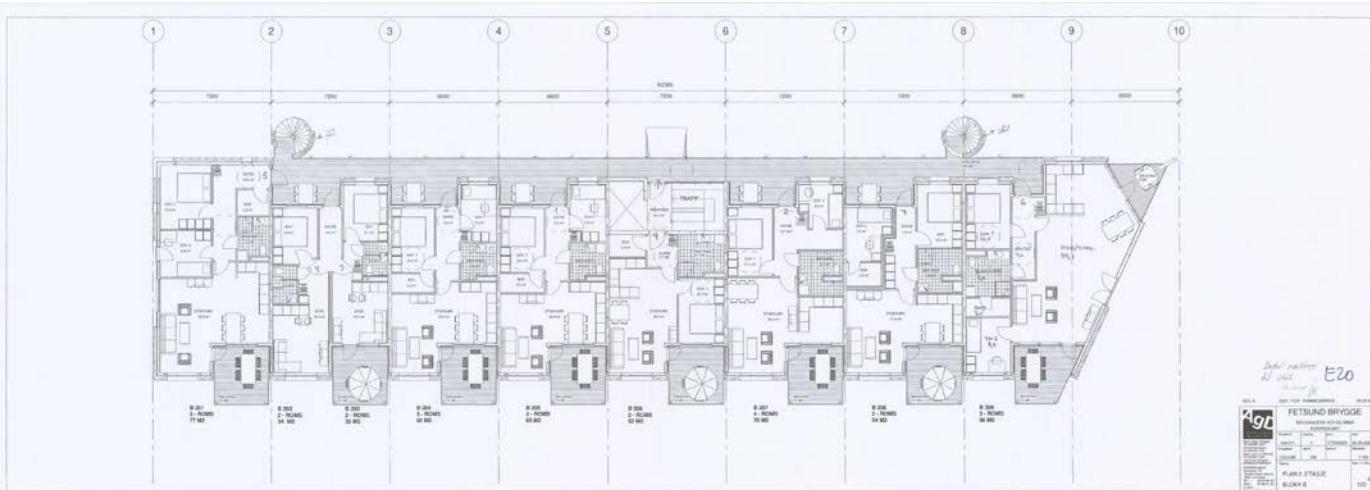


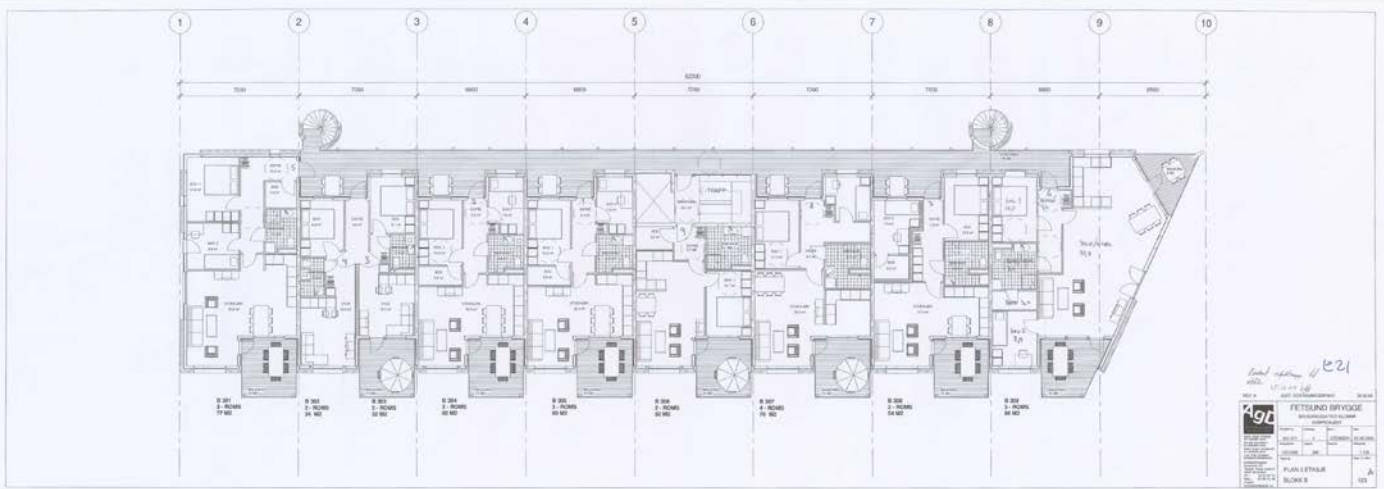
FASADE VEST

E58

BYGGE NR. 4	UDBYTTET A ØST FORHÅNDELSLÅG	BL. 12/18 12/18
Agd	FETSUND BRYGGE	
	BYGGELOST VED ULSTAD	
	OSLO	
PROJEKT NR. 1000	OPDRAG NR. 1000	BYGGE NR. 1000
BYGGE NR. 1000	BYGGE NR. 1000	BYGGE NR. 1000
FASADE ØST OG VEST		
BLOKK B		12/18











FASADE ØST



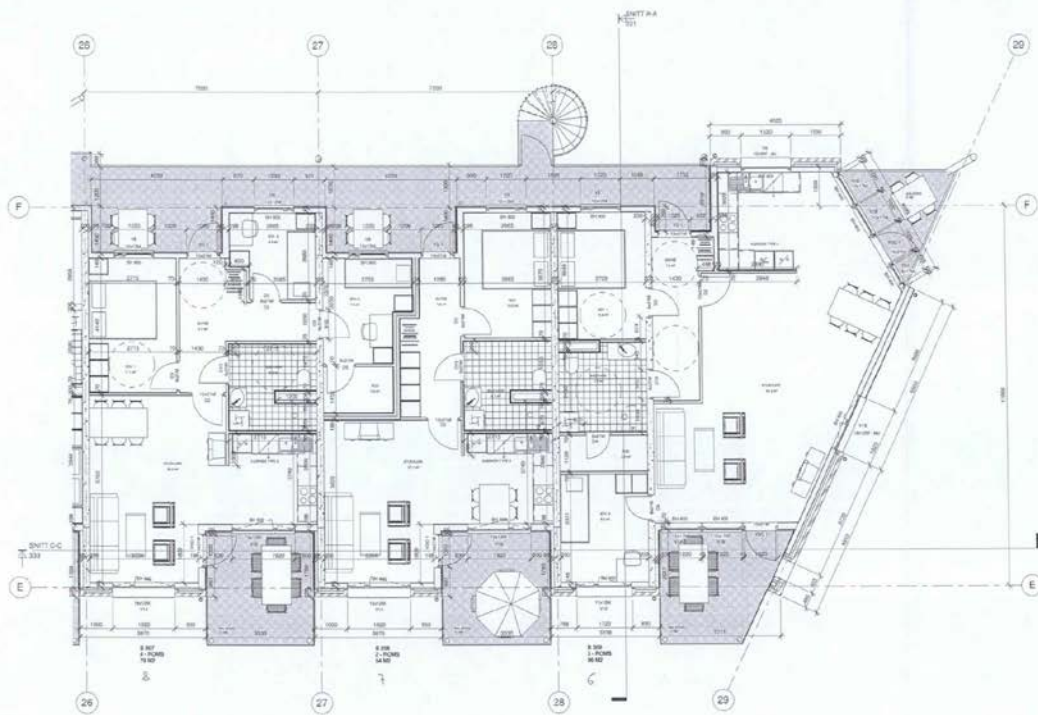
FASADE VEST

E26

REV. A	JAN. 2014	FORPÅRBEJDE	10.000
AGD			
FETSUND BRYGGE			
BLOKKER ØST OG VEST			
FURNISERET			
BYGGETID	4	STENER	20.000
CELSUM	100		
FASADE ØST OG VEST			
BLOKK B			
			A
			125

Korrigerte tegninger for Blott B-
Fetsund Brage 2 medf. 11.12.07.

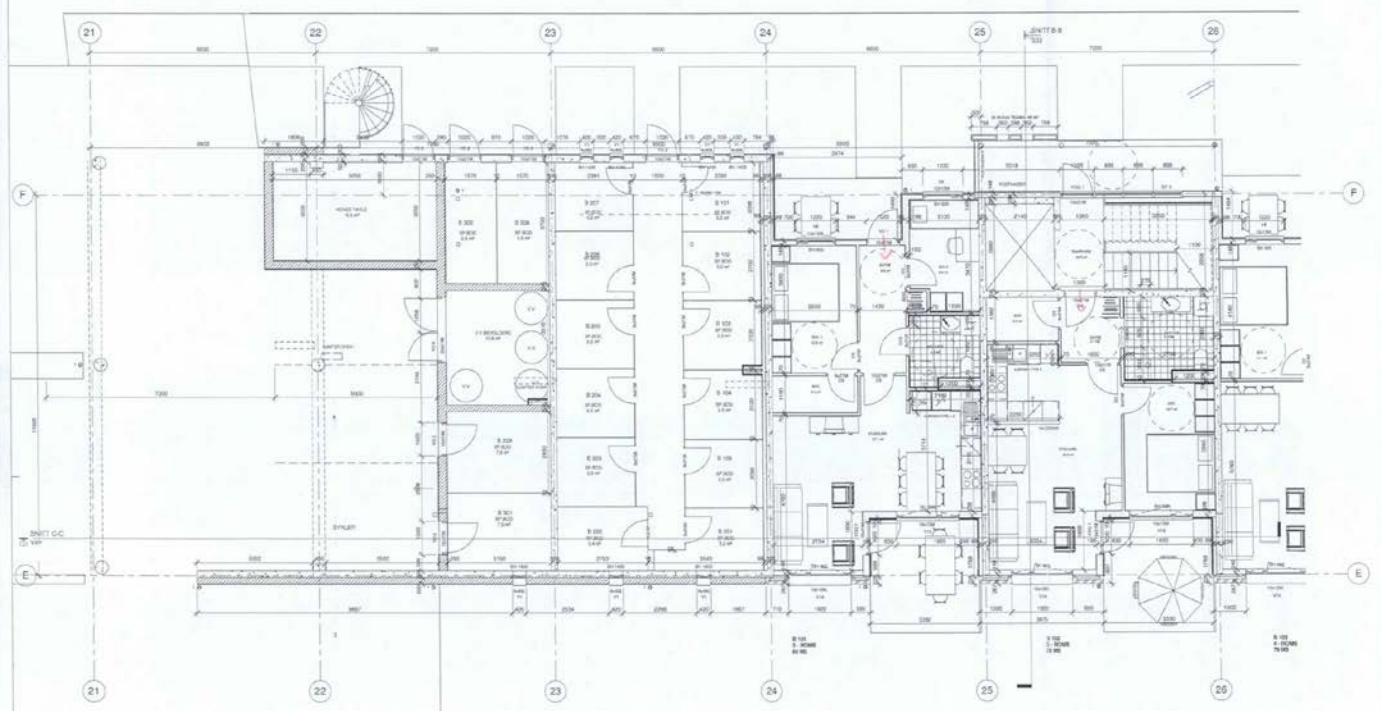
04.01.10 *ff.*



E-78

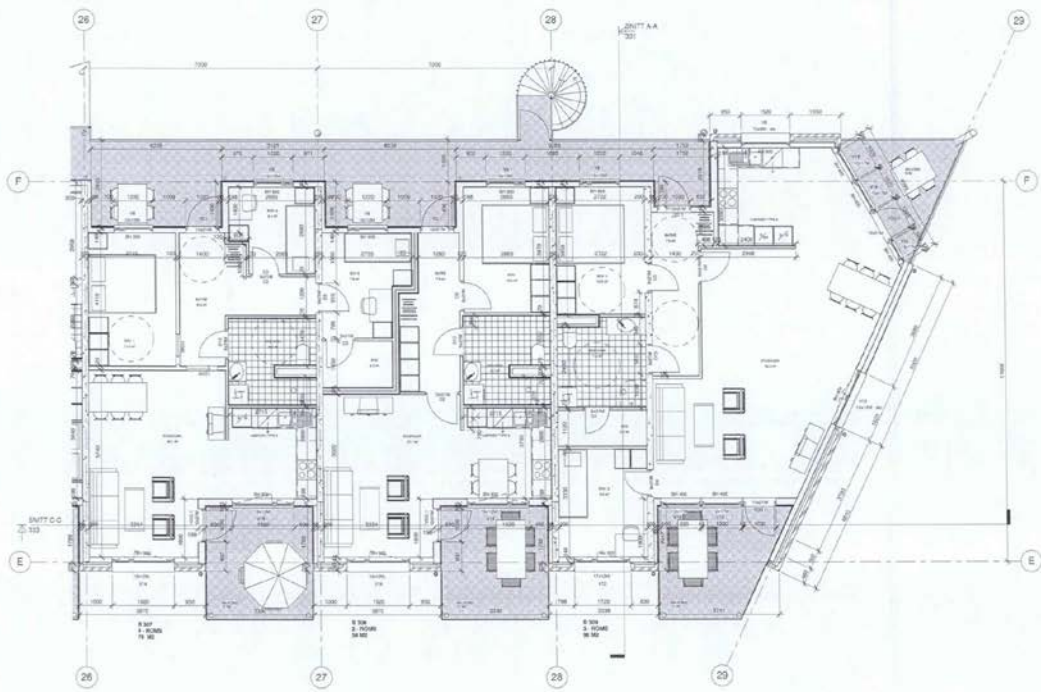
		Agd Arkitektfirma AS Fetland Brygge Havn, Norge	
Prosjekt: Fetland Brygge Fase: 2.00 Dato: 2012		Plan: PLAN 0.00 Skala: 1:500	
Utarbeidet av: [Name] Kontrollert av: [Name]		Tegning nr.: 001	





E71

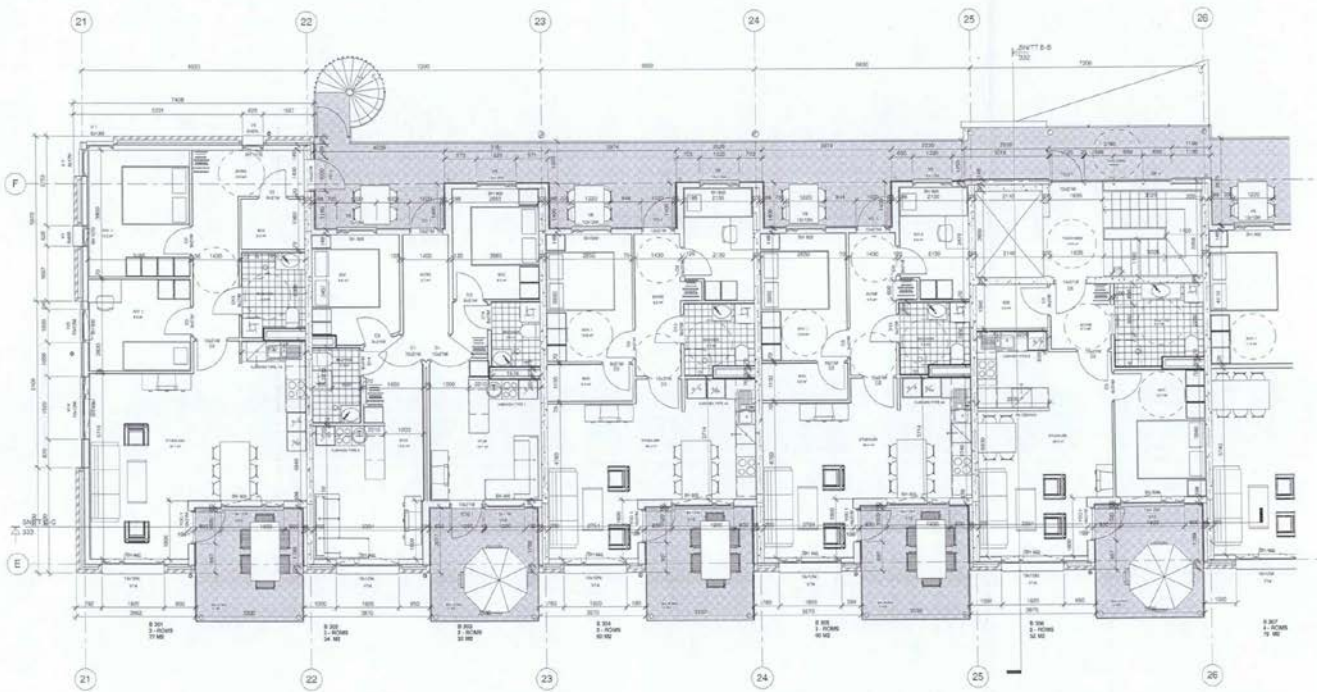
		Agd Føtund Brygge Bygghetning
Prosjektleder: [Name] Arkitekt: [Name] Bygghetning: [Name]	Bygghetning: [Name] Bygghetning: [Name] Bygghetning: [Name]	Hus 3, etasje 21-05 PLAN 1 ETG



E79

		Agd Fetsund Brygge Bygghetegn
Utskrift av: <input type="checkbox"/> Plan <input type="checkbox"/> Snitt <input type="checkbox"/> Tegning	Prosjekt: <input type="checkbox"/> 100 <input type="checkbox"/> 200 <input type="checkbox"/> 300 <input type="checkbox"/> 400 <input type="checkbox"/> 500 <input type="checkbox"/> 600 <input type="checkbox"/> 700 <input type="checkbox"/> 800 <input type="checkbox"/> 900 <input type="checkbox"/> 1000	Tegning: <input type="checkbox"/> 100 <input type="checkbox"/> 200 <input type="checkbox"/> 300 <input type="checkbox"/> 400 <input type="checkbox"/> 500 <input type="checkbox"/> 600 <input type="checkbox"/> 700 <input type="checkbox"/> 800 <input type="checkbox"/> 900 <input type="checkbox"/> 1000
Tittel: <input type="checkbox"/> 100 <input type="checkbox"/> 200 <input type="checkbox"/> 300 <input type="checkbox"/> 400 <input type="checkbox"/> 500 <input type="checkbox"/> 600 <input type="checkbox"/> 700 <input type="checkbox"/> 800 <input type="checkbox"/> 900 <input type="checkbox"/> 1000		Arkiv: <input type="checkbox"/> 100 <input type="checkbox"/> 200 <input type="checkbox"/> 300 <input type="checkbox"/> 400 <input type="checkbox"/> 500 <input type="checkbox"/> 600 <input type="checkbox"/> 700 <input type="checkbox"/> 800 <input type="checkbox"/> 900 <input type="checkbox"/> 1000
Dato: <input type="checkbox"/> 100 <input type="checkbox"/> 200 <input type="checkbox"/> 300 <input type="checkbox"/> 400 <input type="checkbox"/> 500 <input type="checkbox"/> 600 <input type="checkbox"/> 700 <input type="checkbox"/> 800 <input type="checkbox"/> 900 <input type="checkbox"/> 1000		Tegning: <input type="checkbox"/> 100 <input type="checkbox"/> 200 <input type="checkbox"/> 300 <input type="checkbox"/> 400 <input type="checkbox"/> 500 <input type="checkbox"/> 600 <input type="checkbox"/> 700 <input type="checkbox"/> 800 <input type="checkbox"/> 900 <input type="checkbox"/> 1000
Tegning: <input type="checkbox"/> 100 <input type="checkbox"/> 200 <input type="checkbox"/> 300 <input type="checkbox"/> 400 <input type="checkbox"/> 500 <input type="checkbox"/> 600 <input type="checkbox"/> 700 <input type="checkbox"/> 800 <input type="checkbox"/> 900 <input type="checkbox"/> 1000		Arkiv: <input type="checkbox"/> 100 <input type="checkbox"/> 200 <input type="checkbox"/> 300 <input type="checkbox"/> 400 <input type="checkbox"/> 500 <input type="checkbox"/> 600 <input type="checkbox"/> 700 <input type="checkbox"/> 800 <input type="checkbox"/> 900 <input type="checkbox"/> 1000
Dato: <input type="checkbox"/> 100 <input type="checkbox"/> 200 <input type="checkbox"/> 300 <input type="checkbox"/> 400 <input type="checkbox"/> 500 <input type="checkbox"/> 600 <input type="checkbox"/> 700 <input type="checkbox"/> 800 <input type="checkbox"/> 900 <input type="checkbox"/> 1000		Tegning: <input type="checkbox"/> 100 <input type="checkbox"/> 200 <input type="checkbox"/> 300 <input type="checkbox"/> 400 <input type="checkbox"/> 500 <input type="checkbox"/> 600 <input type="checkbox"/> 700 <input type="checkbox"/> 800 <input type="checkbox"/> 900 <input type="checkbox"/> 1000

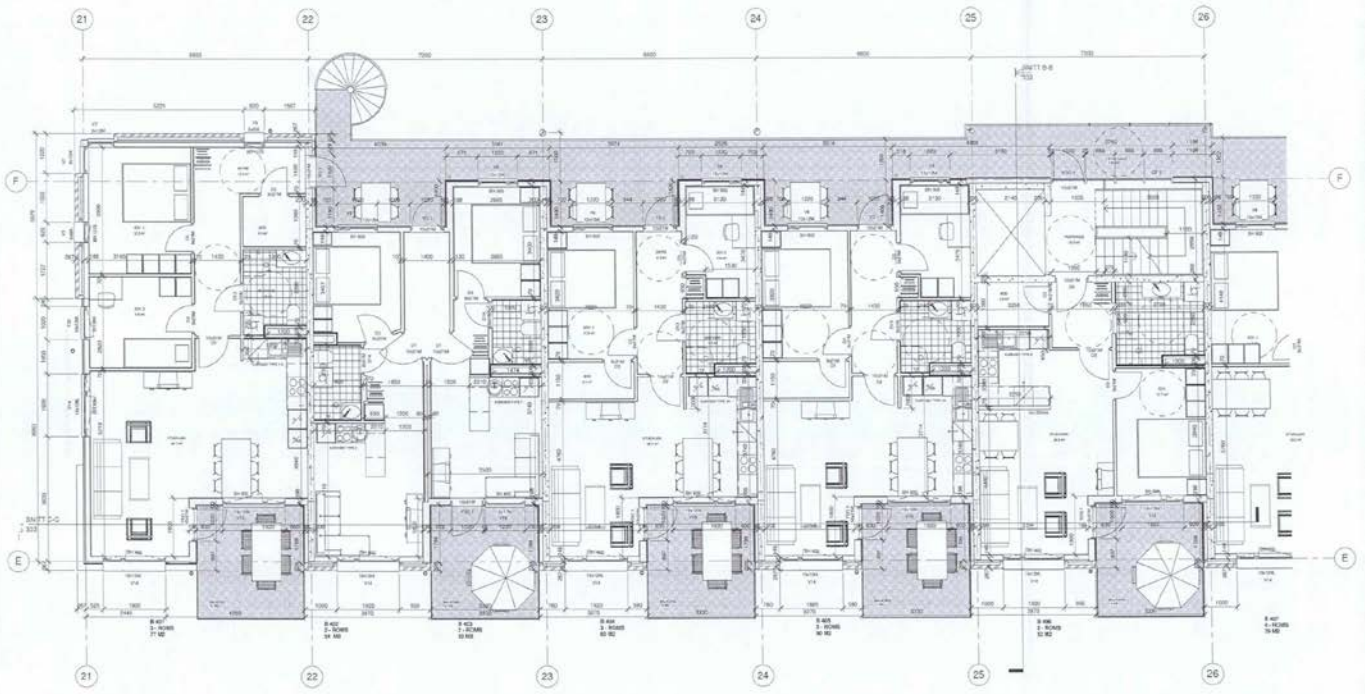




E73

		Fetund Brygge Bygghuset Agb
Prosjekt: [Blank] Kunde: [Blank] Dato: [Blank]		Arkitekt: [Blank] Tegning: [Blank] Skala: [Blank]
Tittel: [Blank] Prosjekt: [Blank]		Hus 3, 301-313 PLAN 1/ETG

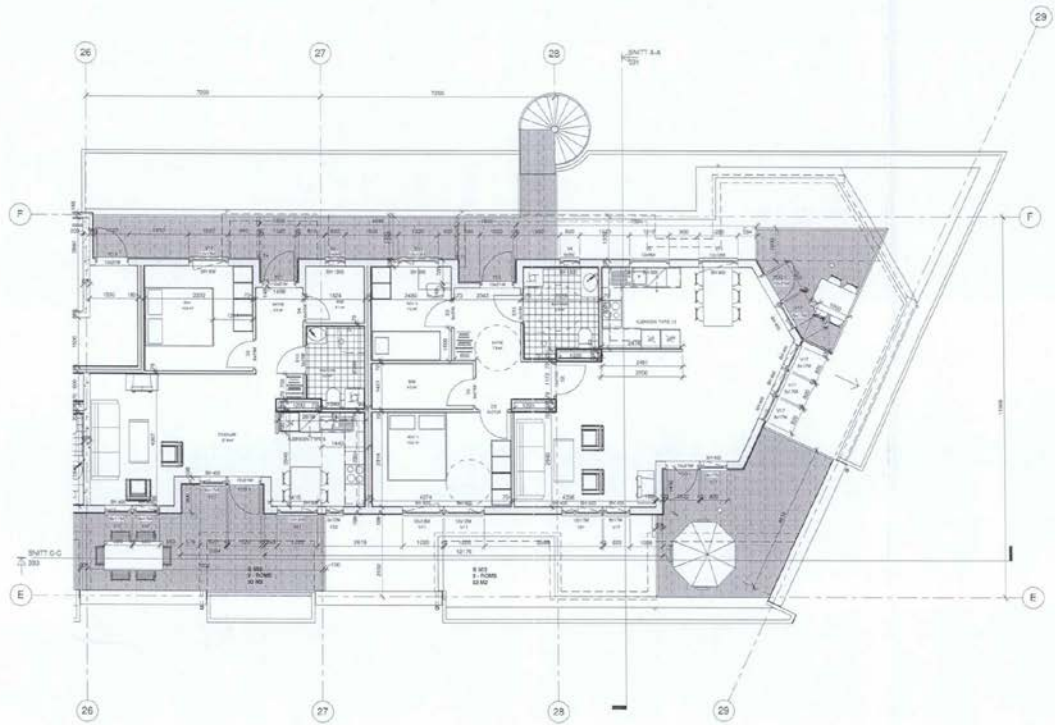




179



		Falsund Brygge Byggesaksnummer: 17/07/2017
Utskriftsliste 1. Utskriftsliste 2. Utskriftsliste 3. Utskriftsliste 4. Utskriftsliste 5. Utskriftsliste 6. Utskriftsliste 7. Utskriftsliste 8. Utskriftsliste 9. Utskriftsliste 10. Utskriftsliste	Utskriftsliste 11. Utskriftsliste 12. Utskriftsliste 13. Utskriftsliste 14. Utskriftsliste 15. Utskriftsliste 16. Utskriftsliste 17. Utskriftsliste 18. Utskriftsliste 19. Utskriftsliste 20. Utskriftsliste	Utskriftsliste 21. Utskriftsliste 22. Utskriftsliste 23. Utskriftsliste 24. Utskriftsliste 25. Utskriftsliste 26. Utskriftsliste 27. Utskriftsliste 28. Utskriftsliste 29. Utskriftsliste 30. Utskriftsliste
Hus E, etasje 21-26 PLAN 4-ETG		1/14



181



Agd Fetsund Brygge Bygghuset	
Prosjekt: Fetsund Brygge Dato: 2022 Tegner: [Name] Arkitekt: [Name]	Plan: 3. etasje Plan 1.0713 305



SNITT B-B

L-84

		AGO Arkitekt og Bygghåndverk Arkitekt og Bygghåndverk	
Prosjekt: Fetsund Brygge Arkitekt og Bygghåndverk			
Byggherrens navn: Fetsund Brygge Byggherrens adresse: Fetsund Brygge, 2212 Fetsund Byggherrens telefon: 2212 Byggherrens e-post:		Prosjektleder: Håvard E. Olsen Tegningstype: SNITT B-B Tegningsnummer: 202	





SNITT C-C

1585

	Agd Fjellund Brygge Bygghage	
	Prosjektleder: [Name] Arkitekt: [Name] Bygghage: [Name]	Dato: 21-05-2014 Tegning: SNITT C-C Side: 239



FASADE ØST

E89

		Agc Fetsund Brygge Arkitektur og Interiør								
<table border="1"> <tr> <th>Rev.</th> <th>År</th> <th>Årsak</th> <th>Godkjent av</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		Rev.	År	Årsak	Godkjent av					Prosjekt: Fetsund Brygge Arkitekt: Agc Dato: 2022
Rev.	År	Årsak	Godkjent av							
0 1 2 3 4 5m		Riss: R. 0009-29 FASADE ØST 343								



E01

		Agb Fatsund Brygge Bygghetningsplan 2019								
<table border="1"> <tr> <th>Rev.</th> <th>År</th> <th>Årsak</th> <th>Utskrift</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		Rev.	År	Årsak	Utskrift					Prosjekt: Fatsund Brygge Arkitekt: Agb Bygghetningsplan 2019 Arkitekt: Agb Bygghetningsplan 2019
Rev.	År	Årsak	Utskrift							
<table border="1"> <tr> <th>Rev.</th> <th>År</th> <th>Årsak</th> <th>Utskrift</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		Rev.	År	Årsak	Utskrift					Arkitekt: Agb Bygghetningsplan 2019 Arkitekt: Agb Bygghetningsplan 2019
Rev.	År	Årsak	Utskrift							

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12



Arkitektgruppen Drammen AS
Att. Carl Erik Utengen
Torgeir Vraas plass 6

3044 DRAMMEN

ARKIVKOPI

Deres ref./deres dato:
/30.03.2011

Vår ref.:
2007/2180/KNHA

Arkivkode:
19/7

Dato:
11.04.2011

Ferdigattest for blokk B- gnr. 19 bnr. 7, Fetsund Brygge 2.

Eiendom/adresse: Fetsund Brygge 3, 1900 Fetsund.	Gnr/Bnr.: 19 / 212.
Søknad dato: 03.07.07.	Tillatelse dato: 16.07.07
Tiltakets art: Boligblokk C.	Bygningsnummer: 300053325.
Tiltakshaver: BL Fetsund Brygge A/S, Postboks 4019 Ullevål Stadion, 0806 Oslo.	Ansvarlig søker: Arkitektgruppen Drammen A/S, Torgeir Vraas plass 6, 3044 Drammen.

Kontrollansvarlige for ovennevnte tiltak har foretatt sluttkontroll av tiltaket i samsvar med pbl § 99 nr. 1. Det vises til blankettskriv datert 30.03.11 med vedlegg fra ansvarlig søker.

Resultatet av sluttkontrollen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Det gis derfor ferdigattest for tiltaket med hjemmel i pbl § 99 nr. 1.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 93.

Ildsted for (flytende/fast brensel) er ikke installert.

Klageadgang

Kommunens avgjørelse om utferdigelse av ferdigattest kan påklages av Dem eller av andre med rettslig klageinteresse til fylkesmannen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt.

Se vedlagte skjema "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

Samfunn og næring

for Arne Felumb
Fagsjef byggesak.

Odd Arild Riese

Knut Hauge
Avd.ing.

K. Hauge.



FET KOMMUNE
Samfunn og næring

Vedlegg :Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.

Kopi : Brann- / feiervesenet, Her.

Kommunalteknikk, Her.

ERKLÆRING OM, ADKOMST, BRUK OG KOSTNADSDDELING

som skal tinglyses som en servitutt på eiendommen

Gnr 19, bnr 7 i Fet kommune

INGLYST
DAGBOKNR: 611891
21 AUG. 2009
STATENS KARTVERK

1. Bakgrunn

Eiendommen er under utbygging i samsvar med reguleringsplanen og det vil bli oppført 117 boliger som dels skal organiseres etter borettsloven og dels eventuelt etter eierseksjonsloven eller andre kombinasjoner av eierformer. I forhold til markedssituasjonen på tinglysingstidspunktet vil kun 2 av 3 bygninger bli oppført.

Av hensyn til ferdigstillestidspunkt og fremtidig drift av eiendommen, er det mest praktisk at denne deles i to, og som medfører utbygging i to trinn. Ved ferdigstillelse av byggetrinn 2, må byggetrinn 1 være innstilt på å stille deler av utomhusarealene til disposisjon for rigg og drift. Etter ferdigstillelse av trinn 2, settes utomhusarealer på trinn 1 tilbake i samme stand som de var før byggearbeidet tok til.

Som en følge av valgt måte å utnytte eiendommen på, må denne erklæring om adkomst, bruk og kostnadsdeling tinglyses på eiendommen før den deles i 2 stk gnr/bnr. Denne rettsstiftelsen sikrer at fremtidige parter har en balansert avtale å forholde seg til når det gjelder fremtidige drifts- og samarbeidsforhold.

Teksten i denne erklæring skal også ved behov innarbeides i vedtektene til et fremtidig eierseksjonssameie som eventuelt oppføres på den del av tomten som ikke bygges ut på tinglysingstidspunktet.

2. Partene.

BL Fetsund Brygge AS, org.nr 989 067 397, som nåværende hjemmelshaver.

Fetsund Brygge Borettslag, org. nr 993 890 529, som fremtidig hjemmelshaver i samsvar med buretslova.

Fetsund Brygge 2, som fremtidig hjemmelshaver i samsvar med enten buretslova, eierseksjonsloven, eller annen eierform.

BL Fetsund Brygge AS, org.nr 989 067 397, vil etter tinglysning av denne erklæring fortsatt stå som eier av hele eiendommen frem til den blir delt og overskjøting til borettslaget i trinn 1 finner sted. Likeledes vil BL Fetsund Brygge AS, org.nr 989 067 397, stå som hjemmelshaver frem til et borettslag, et eierseksjonssameie, eller annen eierform i trinn 2 blir realisert.

3. Tid.

Rettsstiftelsen har ingen tidsbegrensning og er således en evigvarende servitutt.

4. Bruk av arealene.

Utomhusarealene skal kunne benyttes av eiere, andelseiere, seksjonseiere, beboere og besøkende og ellers alle som i tilknytning til disse har behov for og trenger adkomst / tilgang til felles utomhusarealer-, og anlegg, garasjekjeller, gjesteparkeringsplasser, avfallsanlegg, vann og avløpsrør og andre tekniske anlegg.


Eirik Bøle
BL Fetsund Brygge AS
org.nr 989 067 397

Partene skal påse at egne eiere, herunder besøkende, behandler arealene på en aktsom måte.

Arealene kan ikke brukes på annen måte uten at alle fremtidige parter gjør særskilt avtale om dette. Dette gjelder også fremtidig endring av fordelingsnøkler og ansvar etter avtalens innhold, helt eller delvis.

I parkeringskjeller skal trinn 1 disponere 82 parkeringsplasser og trinn 2 skal disponere 37 parkeringsplasser

5. Arealenes avgrensning.

Som bilag til denne avtale vedlegges utomhusplan som viser arealer som skal disponeres, brukes og vedlikeholdes i fellesskap mellom partene.

Områder som på vedlagte plan fremstår som parkering, buskfelt, naturmark, fellesareal, helleganger, kjøreveier, sandkasser, gangveier og benker/opphold omfattes av denne avtale.

Områder som på vedlagte plan fremstår som privathager er særskilt unntatt fra denne avtale og hører særskilt til det gjeldene boligselskap, bolig/seksjon.

6. Fordelingsnøkkel for vedlikehold/forvaltning.

Som grunnlag for fordeling av fremtidige felleskostnader, skal det legges til grunn en fordelingsnøkkel som tar utgangspunkt i sum BRA bolig (eierbrøk) for borettslaget i trinn 1 og sum BRA bolig (eierbrøk) i det fremtidige borettslag, eierseksjonssameie, eller annen eierform i trinn 2.

Nevneren i fordelingsbrøken utgjør summen av samtlige eierbrøker for all bebyggelse som blir og skal oppføres på eiendommen (gnr 19, bnr 7 i Fet før deling i 2009).

Ut over fordeling etter eierbrøk, og i den grad det er behov for det, kan kostnader fordeles etter den nytte den enkelte part har av kostnaden etter denne erklæring.

7. Forvaltning.

Alle løpende faste kostnader og annet vedlikehold av området i utomhusplanen fordeles av partene i henhold til ovenfor nevnte nøkkel. Dersom faste kostnader til f.eks enkelte vaktmestertjenester, lys etc. ikke kan måles, blir avregningen å fastsette etter et skjønns.

Annet vedlikehold/utbedring som skyldes skade som er påvist utført av en eller flere av partenes andelseiere / seksjonseiere, skal dekkes av den part hvis andelseier / seksjonseier / besøkende har utøvet skaden. Dette gjelder kun i tilfeller hvor partene kan søke regress hos seksjonseier/besøkende for utøvet skade.

8. Bruk og ansvar.

Partenes andelseiere / seksjonseiere og besøkende har rett til adkomst over og bruk av felles utomhusarealer-, og anlegg, garasjekjeller, gjesteparkeringplasser, avfallsanlegg, vann og avløpsrør og andre tekniske anlegg som det fremgår av vedlagte utomhusplan. Dette gjelder ikke arealer som er beliggende inntil leiligheter på bakkeplan (privathager) og som disponeres


Eirik Bøle
BL Fetsund Brygge AS
org.nr 989 067 397

særskilt av disse boliger / seksjoner. Det respektive boligselskap gjør særskilt avtale med sine eiere om hvordan privathager skal disponeres.

Partene har ansvaret for å utføre vedlikehold på utearealer på sin eiendom, likevel slik at kostnader forbundet med denne avtale fordeles mellom partene i henhold til fordelingsnøkkel som nevnt i punkt 6 ovenfor.

I den grad det er nødvendig med vedlikehold/utbedring av sandkasser felles utomhusarealer-, og anlegg, gjesteparkeringsplasser, avfallsanlegg, vann og avløpsrør og andre tekniske anlegg, skal kostnader til dette dekkes av partene i fellesskap i henhold til fordelingsnøkkelen i punkt 6.

9. Fellesorgan.

Ved etablering av de fremtidige boligselskap på eiendommen, er boligselskapene forpliktet til å opprette et fellesorgan som har til oppgave å ivareta de felles drifts- og vedlikeholdsoppgaver som følger av denne erklæring.

Lillestrøm, den ^{13, 8}..... 2009.


Eirik Bøle
BL Fetsund Brygge AS
org.nr 989 067 397

Thomas Pirisi

Vi bekrefter at ovenstående har undertegnet dette dokument i vårt nærvær.

Navn Kåre Grovan

Navn Thomas Pirisi

Adresse Skovengen 11, 2008 Fjerdingsby

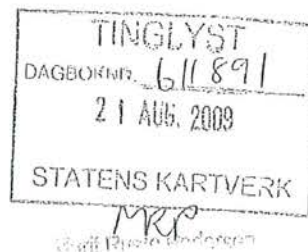
Adresse E. ALNÆS v. 7, 1410 Kolbotn

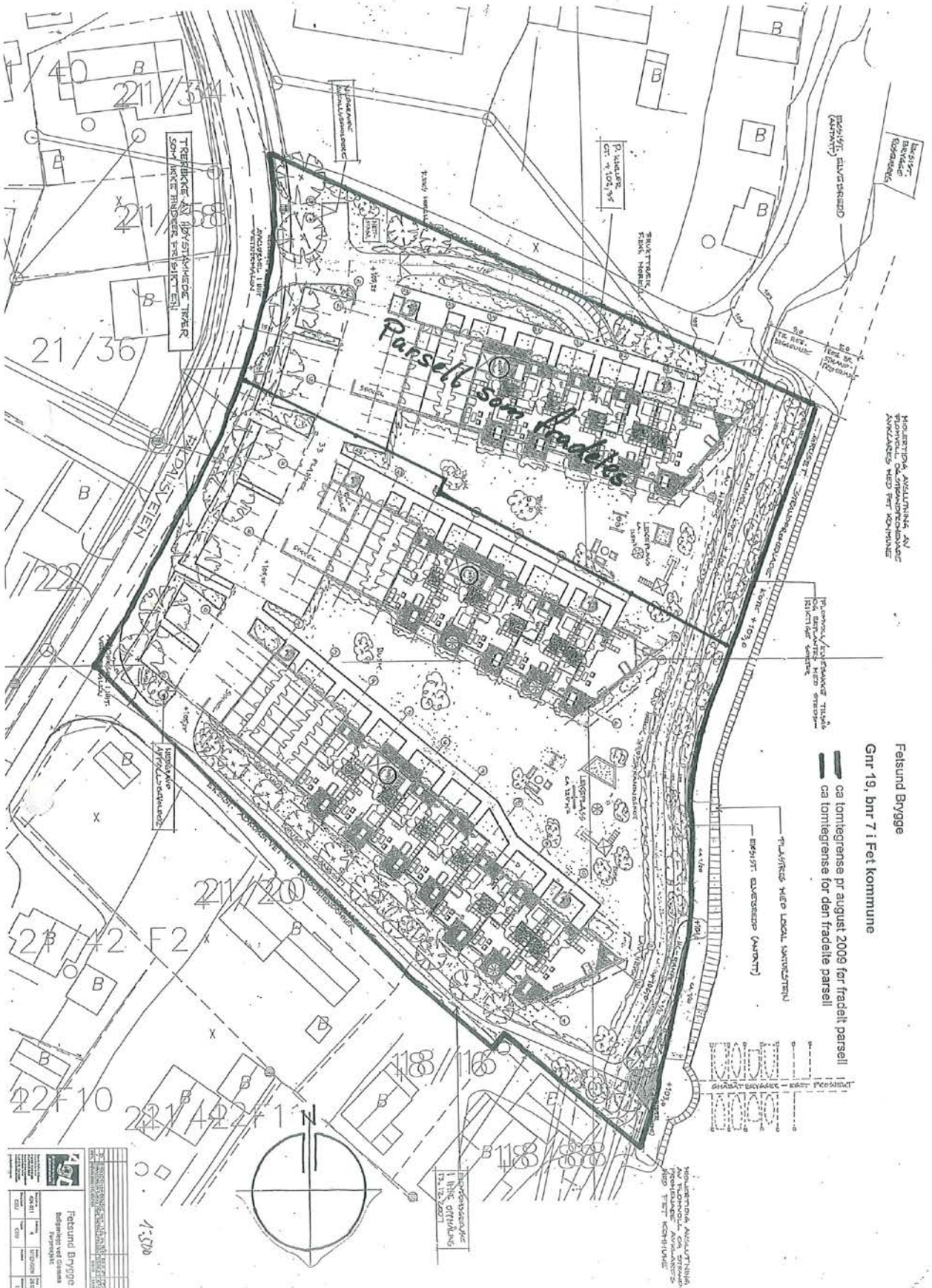
Underskrift 

Underskrift 

Vi samtykker i breglysning
Romeriksmegleren AS
Besøksadr.: Skedsmogt. 1, 2001 Lillestrøm
Postadr.: Pb. 424, 2001 Lillestrøm
(k) 63 80 54 10 (f) 63 80 54 11
Org.nr: 976 320 492


Karianne Rytterager
Eiendomsmegler MNEF





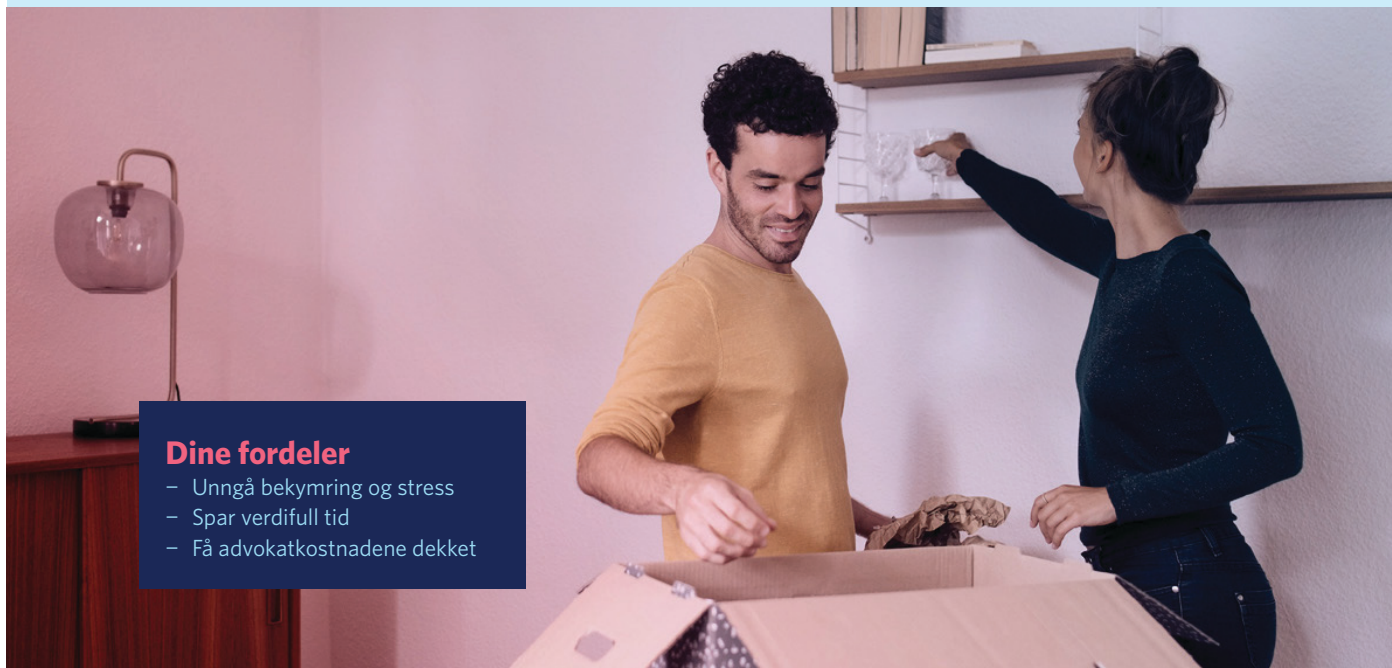
Fæltsvej Brygge
 Gnr 19, bnr 7 i Fet Kommune

ca lommegrænse pr august 2009 for fradelt parsell
 ca lommegrænse for den fradelte parsell

Fæltsvej Brygge Bilag 1	
Dato: 11.12.2007 Udarbejdet af: [Name] Godkendt af: [Name]	Dato: 11.12.2007 Udarbejdet af: [Name] Godkendt af: [Name]

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Regine Hodt
Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no
+47 452 05 154

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



Regine Hodt
regine.hodt@emera.no
452 05 154

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING